ANNEXE 1

Tableau général des propriétés de l'Etat

Informations générales

DSF: Gironde
Commune: 063 BORDEAUX
UI: 330 246 VOIES ACCES AU NOUVEAU PONT
Service: 43922
Port autonome de Bordeaux.
Propriétaire: 12 Etat - Domaine privé

OE: Non
Titre: 1

Désignation foncière: 3305
Entrepôt (divers)
Sol. prop. Etat: Non **Secret:** Non **Immatr. attrib.** **POS:** RNU

Adresses

RIVOLI: **N°:** **BTQ:** **Complément:**

A146
Voirie: LD PORT AUTONOME

Actes

N° d'acte:	Date acte:	Origine:	Nature:	TR:	Fin de bail:	Publ. foncière:	Francs:	Euros:
9994 38	23/09/1913	221	A					
9998 2151	01/01/0001	221	A					

Tableau général des propriétés de l'Etat.

Parcelles

CDIF:4122 **Préfixe:** . **Section:** TE **N°**0049 **Contenance:** 301 **POS:** **Situation:** Zone agglomérée

N° d'acte:

9994 38

CDIF:4122 **Préfixe:** . **Section:** TE **N°**0064 **Contenance:** 8758 **POS:** **Situation:** Zone agglomérée

N° d'acte:

9994 38

CDIF:4122 **Préfixe:** . **Section:** TE **N°**0089 **Contenance:** 1225 **POS:** **Situation:** Zone agglomérée

N° d'acte:

9998 2151

CDIF:4122 **Préfixe:** . **Section:** SO **N°**0002 **Contenance:** 46980 **POS:** **Situation:** Zone agglomérée

N° d'acte:

9994 38

CDIF:4122 **Préfixe:** . **Section:** SO **N°**0003 **Contenance:** 96368 **POS:** **Situation:** Zone agglomérée

N° d'acte:

9994 38

CDIF:4122 **Préfixe:** . **Section:** SO **N°**0009 **Contenance:** 81440 **POS:** **Situation:** Zone agglomérée

N° d'acte:

9994 38

CDIF:4122 **Préfixe:** . **Section:** SX **N°**0015 **Contenance:** 8292 **POS:** **Situation:** Zone agglomérée

N° d'acte:

9994 38

CDIF:4122 **Préfixe:** . **Section:** SX **N°**0017 **Contenance:** 2108 **POS:** **Situation:** Zone agglomérée

N° d'acte:

9994 38

ANNEXE 2

Avis de la MRAe sur l'étude d'impact en date du 04/12/2019 et tableau de correspondance : remarques de la MRAe / réponses apportées dans l'étude d'impact actualisée

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'aménagement du site de Tourville 18 hectares à vocation logistique à Bordeaux (33)

n°MRAe 2019APNA(n°167) | dossier P-2019-n°9015

Localisation du projet : Commune de Bordeaux (33)
Dossier déposé par : Grand Port Maritime de Bordeaux
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Mairie de Bordeaux
En date du : 8 octobre 2019
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis d'aménager

L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

En application de l'article L.1221 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123 2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123 19.

En application du L.122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R.122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 04/12/2019 par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Gilles PERRON , Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK, .

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents/excusés : , Thierry GALIBERT, Françoise BAZALGETTE, Hugues AYPHASSORHO.

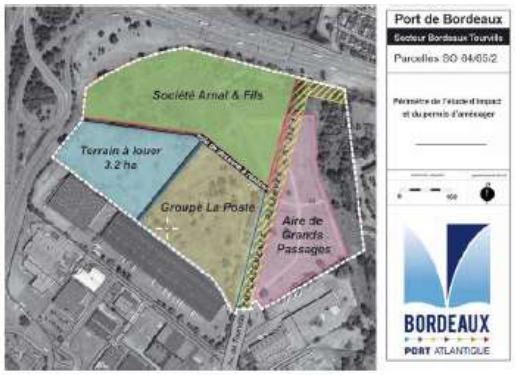
I - Le projet et son contexte

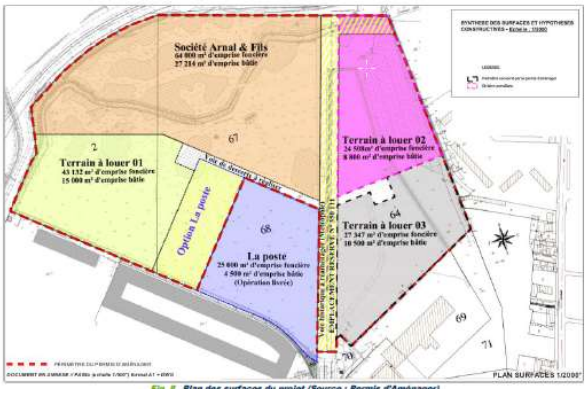
Le présent avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'aménagement d'un terrain d'environ 18 ha, propriété du Grand Port Maritime de Bordeaux. Ce terrain est situé au cœur de la zone industrielle de Bordeaux Lac au niveau de la zone d'entrepôts Alfred Daney, au sud de la rocade bordelaise, entre le pont d'Aquitaine et l'échangeur n°4. Le projet comprend l'aménagement d'une plate-forme logistique et la création d'une voirie, s'insérant en complément ou en substitution d'équipements déjà existants.
Le terrain d'assiette du projet correspond majoritairement à une friche ayant servi de dépôt sauvage de déchets. Il se situe en zone « US3 » du PLUI de Bordeaux Métropole correspondant effectivement à une zone à vocation logistique. Au centre du terrain un emplacement réservé de voirie (ER 350) pour le prolongement de l'avenue de Tourville, d'une largeur de 25 mètres est prévu au document d'urbanisme.

Localisation du site (extrait de l'étude d'impact p 11)

Plusieurs parcelles du site ont déjà été aménagées ou sont en cours d'aménagement. Le site comprend actuellement :
- au Sud, sur 2,5 ha, un « hôtel logistique urbain » (HLU) où plusieurs opérateurs « colis » du groupe La Poste mutualisent leurs infrastructures (bâtiment de 4 700 M2, aires de stationnement, bassins de rétention d'eau pluviale…). L'extension du HLU, sur 1,1 ha est en cours, avec la création d'une plate-forme « courriers ».
- au Nord, en limite de rocade, un projet de plate-forme de stockage et de location, réparation et vente de conteneurs sur 6,4 ha. Une convention d'occupation de 24 ans a été signée entre l'entreprise et le Grand-Port Maritime de Bordeaux (GPMB), propriétaire du terrain.
- à l'Est de l'avenue de Tourville, une aire de grand passage des gens du voyage de 4,5 ha, mise à disposition de Bordeaux-Métropole par le GPMB, et pouvant accueillir jusqu'à 300 caravanes, mais qui n'a pas vocation à être pérennisée (5 à 10 ans, page 198)selon le dossier.

Une partie du terrain d'assiette du projet est encore disponible pour l'accueil de nouvelles activités logistiques.
Le Grand Port Maritime de Bordeaux souhaite ainsi mettre en location un vaste terrain de 3,2 ha (terrain 1) à court terme ainsi que 2 autres terrains (terrain 2 et 3, total de 4,5 ha) dans les 5 à 10 prochaines années en lieu et place de l'aire de grand passage des gens du voyage.
Par ailleurs, la réalisation par Bordeaux Métropole de la première tranche de voirie de 200 mètres linéaires et de 11 mètres de largeur afin de desservir les opérations déjà livrées, correspondant à l'emplacement réservé ER 350 du PLUi, doit démarrer prochainement. L'emplacement réservé indique que le projet de voirie viserait à relier à terme l'avenue de Tourville et l'avenue de la Jallère en franchissant la rocade.
Le dossier estime à 40 000 m² d'emprise au sol le potentiel constructible sur les 3 lots disponibles et évoque également la création de deux voies internes de desserte des différents lots. La figure 8 (page 20 de l'étude d'impact) reproduite ci-dessous détaille les superficies par lot et le plan général d'aménagement projeté.





Situation actuelle (avec projets réalisés et en cours) et situation future (extrait de l'étude d'impact pages 16 et 20)

Plan masse du projet (extrait de l'étude d'impact p 46)

Procédures relatives au projet

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale a été sollicité dans le cadre du dossier de permis d'aménager déposé par le Grand Port Maritime de Bordeaux, qui a ainsi fait réaliser l'étude d'impact globale nécessaire au projet d'aménagement. Le projet relève en effet d'une évaluation environnementale systématique conformément à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Le Grand Port ne sera néanmoins pas le maître d'ouvrage des opérations qui relèveront, pour la partie logistique, de différents opérateurs, et, pour la voirie, de Bordeaux-Métropole.

Contexte et enjeux

Le dossier indique que le projet s'insère dans un secteur identifié comme site de développement urbain par le PLUI qui fait de ce quartier de Bordeaux un bassin majeur d'emplois et d'activités, lieu de nombreux projets de développement et où de nombreuses réserves foncières ont été réalisées. Le dossier indique que le PLUI vise notamment à requalifier l'entrée de ville plus particulièrement au niveau de l'échangeur de Labarde, à relier l'ensemble des quartiers habitat ou activités, à favoriser une requalification urbaine tout en valorisant les qualités du site tant du point de vue économique que résidentiel.

Le présent avis porte sur les principaux enjeux environnementaux de ce projet retenus par la MRAe compte tenu de ses caractéristiques et de son contexte :

- les incidences du projet sur le milieu récepteur (sols et eaux),
- la prise en compte des risques naturels (à titre principal : inondation)
- la prise en compte de l'enjeu mobilité (impacts du trafic induit par le projet) et des impacts sanitaires (qualité de l'air, bruit), compte tenu de la circulation générée par les activités logistiques (en

particulier de poids lourds).

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Sur la forme, l'étude d'impact est bien structurée. À la fin de chaque partie un encart résume en quelques phrases les enjeux importants. Le résumé non technique reprend les principaux éléments du dossier de manière claire et lisible.
Cependant le dossier manque de précisions sur certains éléments descriptifs nécessaires à une bonne compréhension du projet :

- Les données concernant les surfaces demandent à être homogénéisées (par exemple 20 ha page 35 de l'étude d'impact contre 17,5 ha dans la demande de permis d'aménager). Les surfaces imperméabilisées à terme qui représentent une des sources d'impact importantes, ne font pas l'objet d'une présentation spécifique et claire dans le texte. Le document ressource le plus détaillé est celui du permis d'aménager qui indique 123 269 m².
- L'opération d'aménagement prévoit le déplacement de l'aire de grand passage des gens du voyage. Ce déplacement fait partie du périmètre d'effets du projet et doit à ce titre être analysé dans l'étude d'impact. Pour mémoire, cette aire est identifiée dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé le 1er octobre 2019. Actuellement elle est la seule aire de grand passage mise en place sur les trois prescrites par ce schéma pour le département. Les conditions de déqualification de cette aire et les solutions de substitution envisagées par la collectivité méritent en particulier d'être précisées.
- Enfin des explications seraient nécessaires sur l'articulation entre le dossier d'aménagement présenté et les réalisations futures. Des éléments diffus dans le dossier semblent montrer par exemple que l'exploitant de chaque parcelle sera tenu de déposer un permis de construire et de répondre aux réglementations en vigueur, concernant par exemple la gestion du pluvial (voir *infra).* Sur la figure 9 page 21 est indiqué que « *Uniquement l'aménagement paysager, la création des voiries et des réseaux du Permis d'Aménager est contractuel et tenues d'être réalisés comme indiqué dans le dossier* ». Ceci pose nettement la question de la portée des mesures et de la démarche d'évitement-réduction d'impact présentées dans le dossier. Il convient que soit très clairement exposé, dans l'étude d'impact, pour le public et les autorités décisionnaires, comment la prise en compte des enjeux environnementaux sera assurée dans la suite de l'opération. Des actualisations successives de l'étude d'impact semblent a minima incontournables à l'appui des réalisations futures.

La MRAe estime nécessaire que le dossier précise, dans la présentation du projet, l'articulation de la démarche d'évitement réduction compensation d'impact entre les différentes phases de réalisation.

II-1 Prise en compte des enjeux

Milieu physique
Le projet se situe à environ 1,2 km du lac de Bordeaux et à 1,6 km de la Garonne. Le site n'est traversé par aucun cours d'eau. Le dossier indique la présence d'un fossé collectant les eaux de ruissellement en périphérie sud-ouest du site, le long des bâtiments de l'entrepôt.
Le projet est situé en dehors de tout périmètre de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine.
Le terrain présente une légère déclivité du nord vers le sud.
Le secteur a fait l'objet de remblaiement (argiles, sables, graves, blocs de béton)[1] d'une épaisseur variable pouvant aller jusqu'à 4,2 m de profondeur. Sous la couche de remblais, le site repose sur des formations alluvionnaires récentes, composées d'argiles de mattes et de tourbes.

Gestion des eaux
L'imperméabilisation des sols est estimée à 123 269 m² en fin d'aménagement selon le plan de masse du permis d'aménager (pièce PA04a), dont 71 544 m² d'emprises bâties. Le dossier rappelle que l'emprise bâtie ne pourra pas dépasser 45 % de la surface des parcelles.
La composition du sol et la présence potentielle d'une nappe à faible profondeur résultant de la proximité du terrain avec la Garonne, ne permettent pas, selon le dossier, une gestion des eaux pluviales par infiltration des eaux à la parcelle.
Des dispositifs de pré-traitement et de rétention des eaux pluviales sont prévus dans le projet. Le dossier indique que les eaux seront dirigées vers des bassins dimensionnés pour une pluie d'occurrence pendant 30

1 Le permis d'aménager indique une épaisseur de 1 à 3 mètres et semble expliquer que le remblaiement a été effectué entre 1955 et 1975 puis « jusqu'en 1992 en vue de permettre l'implantation d'entrepôts et de bureaux d'entreprises »

ans[2] puis rejetées gravitairement avec un débit régulé (3 l/s/ha) vers le réseau pluvial communal. Les bassins de rétention seront à ciel ouvert et de faible profondeur pour tenir compte de la profondeur de la nappe. Ils sont prévus sur chaque lot (cf. pièce PA08b du permis d'aménager), pour une superficie totale de 11 870 m².
Le dossier précise que le demandeur s'assurera du respect du principe de la gestion des eaux (principe d'écoulement défini, surveillance et entretien des réseaux et équipements) et que chaque aménageur (futur locataire) devra intégrer dans son propre projet les solutions compensatoires relatives à la gestion des eaux pluviales.
La MRAe recommande de distinguer de manière claire dans l'étude d'impact les éléments qui découlent des obligations du PLUI, de ceux qui sont issus des diagnostics d'état initial et des partis techniques retenus par le porteur du projet. Il est également nécessaire de préciser la nature des surfaces d'imperméabilisation prises en compte pour les bassins de rétention décrits dans l'étude d'impact et dans le permis d'aménager, et quels seront les aménagements complémentaires à réaliser par les maîtres d'ouvrage futurs. Sur la thématique de la gestion des eaux pluviales, la démarche générale d'évitement-réduction des impacts reste également à exposer.
Les eaux usées seront raccordées au réseau de la commune après extension du réseau existant. Elles rejoindront la station d'épuration Louis Lafargue disposant d'une capacité de 470 000 équivalents habitants (EH) suffisante (accueil actuel de 375 586 EQ). Cependant l'étude d'impact ne précise pas la performance de la station. La MRAe recommande de préciser le dossier sur ce point.

Risques naturels

Risques inondation

Le projet prend en compte les indications du futur Plan de prévention des Risques Naturels Littoraux (PPRL) qui doit remplacer le PPRI actuel en prenant en compte de façon plus complète les aléas. Le PPRL indique que le projet se situe en zone inondable dans son secteur Est (zone d'aléa fort à très fort) et Sud (aléa faible).
Le dossier indique que le plan de masse du projet a été adapté pour ne prévoir aucun bâtiment dans la zone d'aléa fort (pages 168-169). Dans la zone d'aléa faible, la cote de seuil à respecter au droit du site est de 4,5 m NGF (selon la connaissance du risque établie dans le cas du PPRL en cours d'élaboration, cf p129).
L'étude d'impact mentionne de plus qu'une analyse hydraulique devra être réalisée par les futurs aménageurs afin de calculer l'impact de leurs projets sur le risque inondation au droit du site et de ses alentours et « de trouver des solutions pour la réalisation d'une construction adaptée à l'environnement [...] » (page 169).

2 Correspond à la période de retour, c'est-à-dire le temps statistique entre deux occurrences d'un événement naturel d'une intensité donnée.

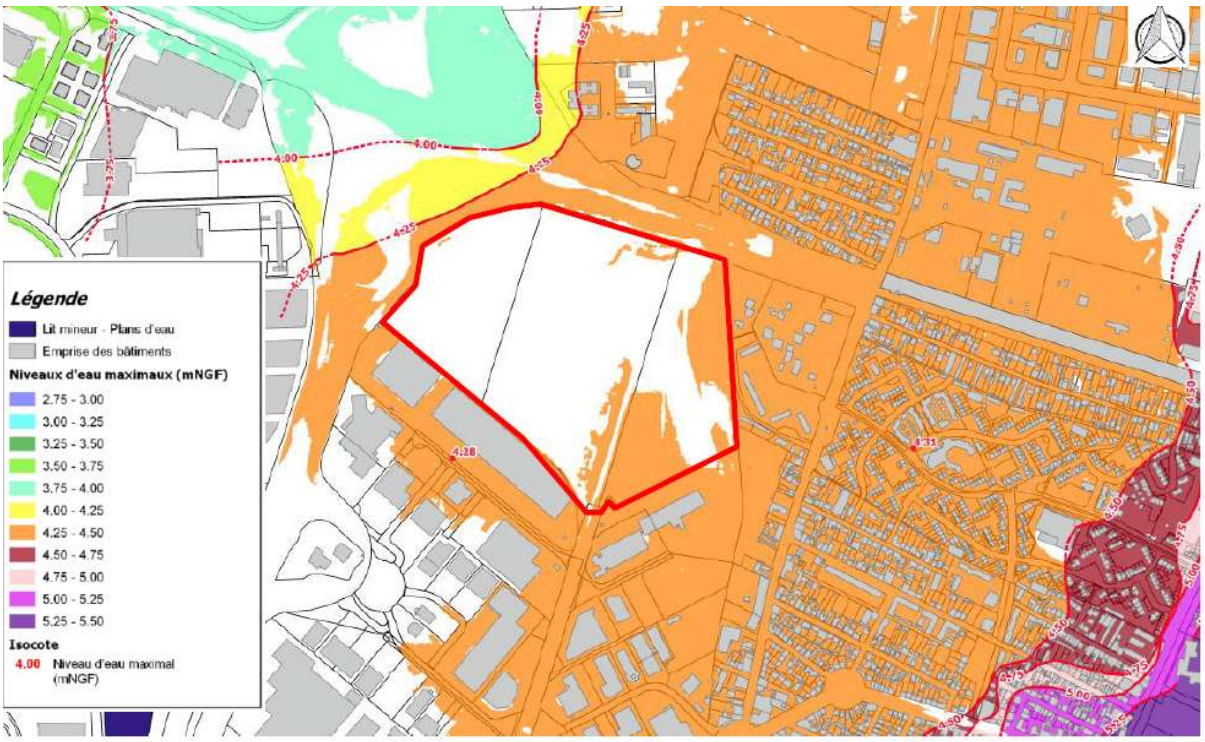


Fig. 79. Cartographie de l'aléa dans le cadre de la révision des PPRI sur 24 communes de l'agglomération bordelaise (09/2017)

NB : Cette cartographie du risque inondation à l'horizon 2100, prend en compte la montée des eaux de l'océan (+60 cm au Verdon) (cf. page 129 de l'étude d'impact).

La MRAe relève que le projet tient compte des dernières études liées au Plan de prévention des Risques Naturels Littoraux (PPRL) en cours d'élaboration, qui prend en compte le changement climatique. Elle considère que les principes d'aménagement de chaque lot, permettant de ne pas aggraver le risque global, méritent d'être fixés dès le stade actuel, sans renvoyer cette responsabilité aux futurs aménageurs de façon individuelle. La MRAe recommande que les études hydrauliques évoquées dans l'étude d'impact ne soient pas renvoyées totalement à un stade ultérieur.

Risque retrait gonflement d'argiles.

Le projet est concerné par un risque moyen retrait gonflement d'argiles. Plusieurs dispositions techniques préconisées sont rappelées page 169 : réalisation d'une étude géotechnique, dispositions constructives suite à cette étude, plantation des végétaux à une distance minimale de 6 mètres des murs de construction. On comprend que ces dispositions seront à prendre en compte dans la conception des futures réalisations, sans néanmoins que des obligations soient précisées à cet égard .

Milieu naturel

Le projet se situe en dehors de tout périmètre de protection ou de gestion de la biodiversité, sur un terrain en partie en friche. Le site Natura 2000 le plus proche *La Garonne* se situe à environ 1,6 km.

Les inventaires relatifs aux habitats naturels, à la faune et à la flore, qui se sont déroulés entre novembre 2014 et juillet 2015, puis ont été complétés par une journée de terrain le 26 septembre 2018, ont identifié un seul habitat naturel d'intérêt au droit du site : une friche rudérale en voie de recolonisation par le Peuplier et le Saule. Le terrain est par ailleurs colonisé par plusieurs espèces végétales envahissantes dont l'Herbe de la Pampa. Quelques espèces animales ont été observées comme le Milan noir, la Chouette Hulotte. Une seule espèce de reptile a été contactée, le Lézard des Murailles. Aucun amphibien n'a été recensé.

Deux mesures sont principalement envisagées pour réduire les impacts sur le milieu naturel : l'adaptation de la période des travaux pour éviter les périodes de reproduction et de nidification et la mise en place d'un protocole de gestion des plantes invasives.

L'étude d'impact indique qu'aucune zone humide n'a été identifiée au droit du site et conclut à l'absence d'enjeu écologique pour le milieu naturel. Toutefois la MRAe indique pour mémoire que la décision d'examen au cas par cas du 22 janvier 2015, relative à l'hôtel logistique de la Poste fait référence à l'engagement du pétitionnaire de préserver la zone humide identifiée suite au diagnostic de la CUB (Communauté urbaine de Bordeaux) en 2014. Elle constate que l'étude d'impact n'apporte pas la démonstration suffisante de l'absence de zones humides sur le site. En effet seuls trois sondages pédologiques sur les cinq prévus ont été effectués, et de plus en période sèche. Le dossier lui-même relève ces insuffisances.

La MRAe considère qu'il convient pour le porteur de projet de confirmer la caractérisation des zones humides en application des nouvelles dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement, d'ores-et-déjà en application (critère pédologique ou floristique). Cet article définit notamment les zones humides comme *« les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*

Concernant les enjeux relatifs à la biodiversité, la MRAe considère que l'analyse de l'état de conservation des oiseaux mériterait d'être actualisée sur la base de la liste rouge de 2016, certaines espèces comme la Cisticole des joncs (avifaune des milieux humides) étant devenues menacées. Enfin, elle constate que l'étude omet la présence constatée à proximité (voir le dossier d'éco-quartier « Ginko ») du Crapaud calamite, capable de déplacements de plus de 2 kms, et qui affectionne les habitats de friche et de remblais particulièrement bien représentés sur le site d'étude.

La MRAe considère que le volet « biodiversité » de l'étude d'impact demande à être précisé en tenant compte d'éléments de connaissance récents résultant d'inventaires sur des secteurs voisins ou concernant le statut des espèces déjà contactées sur le site.

Tant du point de vue des enjeux relatifs aux zones humides que de ceux relatifs à la biodiversité, la MRAe estime que les conclusions du dossier relatives à l'absence d'enjeux demandent à être étayées ou réexaminées. Les possibilités d'exploitation des caractéristiques du site (nombreux délaissés en friche qui sont favorables à une certaine forme de biodiversité avec espèces colonisatrices) méritent par ailleurs d'être étudiées dans le cadre des mesures d'évitement-réduction d'impact de l'aménagement.

Milieu humain et santé humaine

Le projet s'inscrit dans un secteur industriel, inséré entre le boulevard Aliénor d'Aquitaine et la rocade A630.

Qualité des sols

Le dossier signale page 113 que de nombreux déchets sauvages sont laissés à l'abandon au niveau du site et pourraient être à l'origine d'une pollution des sols et des eaux. Il est noté en particulier la présence d'un stockage de déchets amiantés en partie sud est du site.

Les études de sols menées en 2002 sur les parcelles remblayées du secteur nord de la zone d'entrepôt Alfred Daney (22ha) n'ont pas mis en évidence de dépassement de Valeurs de constat d'impact (VCI[3])(voir page 116 de l'étude d'impact). L'étude effectuée en 2015 sur le site de « HLU » a montré la présence d'anomalies hétérogènes et ponctuelles en métaux (principalement en plomb et zinc) et de façon moindre en mercure et hydrocarbures [4].

Le dossier ne constate pas de dépassement des valeurs guide concernant la qualité des sols et conclut à un enjeu faible. Il précise que des mesures seront mises en place en amont des projets afin de procéder si nécessaire à des travaux de dépollution ponctuelle. Il est indiqué que les précautions d'usage seront prises pour éviter lors de ces opérations, tout risque de pollution des eaux (cf. page 147).

Sur le sujet de la prise en compte de la pollution des sols, la MRAe constate que, les modalités de prise en compte des enjeux ne sont pas suffisamment détaillées.

L'étude prévoit de reporter les diagnostics plus précis et les solutions à l'échelle de chaque lot, par les futurs maîtres d'ouvrage. La MRAe recommande d'argumenter au plan technique en quoi ce parti présente des garanties suffisantes et apporte des solutions satisfaisantes du point de vue de la démarche d'évitement-réduction d'impacts sur l'environnement.

Qualité de l'air et bruit

Le projet se situe à côté de plusieurs infrastructures routières bruyantes (dont la rocade A630 classée en catégorie 1 et 2 par l'arrêté du classement sonore des infrastructures routières) et du centre commercial

3 Concentrations de polluants dans les sols exprimés en mg de polluants pat kg de terre sèche

4 HCT et HAP : Hydrocarbures totaux, Hydrocarbure aromatique polyclinique

Auchan lac. L'analyse de la qualité de l'air est abordée dans le dossier pages 116 et suivantes. Le dossier s'appuie sur les mesures réalisées par le réseau Atmo Aquitaine à la station du Grand Parc à 5 km du site pour estimer que la qualité de l'air est relativement bonne.

Le projet va entraîner une augmentation des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques en lien avec l'augmentation du trafic routier lié à l'activité logistique du site. Ces deux points concernent les activités présentes ou à installer sur le site ainsi que les riverains. De plus, le dossier ne précise pas le nombre d'habitants qui seront affectés par ces nuisances.

Le dossier prévoit de limiter la vitesse de circulation sur le site pour réduire l'ensemble des nuisances vis-à-vis des riverains et des activités déjà implantées. Un écran végétal sera mis en place autour du site notamment en limite est, à proximité de résidences.

Concernant les nuisances sonores, la MRAe rappelle que les écrans végétaux ne constituent pas des écrans phoniques efficaces. Elle rappelle la nécessité d'équiper la partie bureau des bâtiments d'une isolation acoustique suffisante au regard de l'activité et de la situation géographique du site (page 168 le dossier n'indique quant à lui seulement que « *des prescriptions d'isolation acoustique pourront être mises en place* »).

La MRAe estime que des précisions sont nécessaires et recommande en tout état de cause la mise en place d'un protocole de contrôle du niveau sonore suivant la mise en fonctionnement des entrepôts, pour mettre en place des mesures de réduction en cas de dépassement des valeurs réglementaires subies par les riverains.

S'agissant de la qualité de l'air, la MRAe recommande de rechercher des mesures d'état initial plus pertinentes que celles fournies dans l'étude d'impact. En effet le point de mesure retenu n'apparaît pas représentatif car il est situé à une distance de 5 km du site, et dans un contexte différent (localisation du projet à proximité de plusieurs infrastructures routières au sein d'un secteur industriel).

Mobilité et déplacements

Le projet se situe au nord de Bordeaux dans une zone urbaine, industrielle et commerciale où le trafic routier est important. Inséré entre le boulevard d'Aliénor d'Aquitaine (à l'ouest) et de la rocade (au nord), le terrain d'emprise du projet est accessible, selon le dossier, par des voies à l'est et au sud (cf figure 56 page 97).

L'accès au site semble prévu via la rue du Dr Ginestous connectée au boulevard. Le pont de l'avenue Nontraste permet de franchir le même boulevard en direction de l'ouest depuis le site. Une piste cyclable sécurisée longeant le boulevard et la rocade contourne le site à l'ouest et au nord.

Contrairement à ce qu'affirme l'étude, le site n'est pas desservi par un service de proximité de transports en commun. Le premier arrêt est situé à 400 mètres et est desservi par une seule ligne de bus (n°32) cadencée toutes les 20 minutes.

Le projet prévoit, ainsi qu'indiqué précédemment, le prolongement de l'avenue de Tourville sur 200 mètres, qui sera réalisé par Bordeaux Métropole sur l'emplacement réservé ER 350 ainsi que la création de 2 voies de desserte permettant d'accéder au lot « terrain à louer 1 » et aux lots « terrains à louer 2 » et « 3 ».

Le dossier indique (page 87) que l'emplacement réservé vise à relier l'avenue de Tourville et l'avenue de la Jallère en franchissant la rocade. Cependant le dossier mentionne que ce franchissement ne figure pas dans le schéma directeur opérationnel des déplacements métropolitains (SDODM) qui planifie et oriente les investissements à court et moyen termes. La MRAe recommande de préciser si le projet de franchissement n'est pas abandonné. Cette option conditionne en effet les études d'alternatives pour la desserte. En l'état actuel du dossier, le schéma d'aménagement de voiries proposé laisse supposer que les poids lourds emprunteront l'avenue de Tourville dans le sens aller et retour. Le secteur d'habitations à l'est sera impacté, ses accès aux boulevards et à la rocade étant partagés avec le site.

La MRAe considère que d'autres alternatives de desserte auraient pu être présentées, dans l'hypothèse notamment où le franchissement de la rocade par la voirie projetée serait abandonné. D'autres hypothèses d'aménagement de voirie méritent ainsi de figurer dans l'étude d'impact. L'objectif serait de fluidifier la desserte et la circulation sur le site et de réduire les effets du projet sur la mobilité dans le secteur, compte tenu des effets prévisibles de l'aménagement sur un trafic déjà dense, ainsi que détaillé ci-dessous.

S'agissant du trafic, le dossier précise que le secteur connaît un flux de déplacements important et des difficultés de circulation avec des phénomènes de saturation sur la rocade et les boulevards. Ce secteur est considéré comme "saturé aux heures de pointe". Le projet ne fait pas référence aux projets en cours

notamment d'élargissement de la rocade au droit de l'échangeur 4.

Le dossier s'appuie sur l'annexe de l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 relatif au classement sonore des infrastructures pour donner les chiffres des axes principaux. À proximité du site, 105 000 véhicules par jour circulent sur la rocade dont 6,2 % de poids lourds et environ 65 000 empruntent le boulevard Aliénor d'Aquitaine.

Le dossier estime que l'impact du projet sur le trafic routier sera faible en se fondant sur l'estimation donnée par le HLU de la Poste (flux de 50 PL par jour + 10 PL/ j avec l'extension) en comparaison avec le flux de poids lourds moyen journalier annuel à la hauteur de l'échangeur n°4 de la rocade bordelaise (environ 6 500 PL/jour). Les voies d'accès sont ainsi considérées par le porteur de projet, comme adaptées aux trafics urbains de zones d'activités.

Cette analyse appelle plusieurs remarques de la MRAe :

- Le projet va induire des emplois, non quantifié par l'étude, avec une augmentation du nombre des déplacements domicile travail sur le secteur. On peut déjà remarquer le doublement des flux domicile travail avec l'extension du HLU (+ 120 salariés sur ce lot). Cette problématique mériterait d'être traitée en tant que telle dans l'étude d'impact (évaluation quantifiée de l'impact et précisions sur les mesures de réduction si nécessaire).
- Il est difficile d'évaluer les impacts du projet en matière de déplacements en ignorant le volume d'activités qui viendra s'installer sur le site. Cependant des hypothèses auraient pu être posées pour examiner différents scénarios vraisemblables. Dans le dossier, les données sur le trafic sont partielles et l'impact du projet sur le trafic est estimé uniquement à partir de l'activité du Groupe la Poste.

La MRAe considère que les scénarios concernant les trafics induits par l'aménagement du site ne sont pas suffisamment explorés. Elle recommande de formuler des hypothèses permettant d'éclairer le public sur les effets du projet sur cette thématique, et de proposer des solutions visant à diminuer l'impact du projet sur le trafic.

S'agissant d'un site à vocation d'activités logistiques, le traitement des aspects desserte-mobilité-trafic est particulièrement en deçà du degré de prise en compte raisonnablement attendu.

Paysage et cadre de vie

Le projet s'implante sur un site s'apparentant à une friche urbaine en voie de recolonisation par des arbres, arbustes et broussailles dans un paysage dominé par les équipements industriels et commerciaux.

L'enjeu paysager parait relativement important, d'autant plus que le projet d'aménagement (PLUI) de Bordeaux Métropole vise à requalifier cette importante entrée de ville et d'agglomération (voir p 90).

Plusieurs propositions visant à améliorer la qualité paysagère du site sont prévues dans le dossier : accompagner la façade urbaine avec la plantation d'essences locales, plantation de haies mixtes et d'arbres au nord-ouest du site à proximité directe de la rocade, gestion paysagère des eaux pluviales (bassin de rétention totalement enherbé), merlon enherbé assurant la transition avec les projets d'urbanisation).

Une cartographie de traitements paysagers du projet figure utilement page 28.

La MRAe recommande de proposer un parti d'ensemble et des principes, permettant de donner au site une identité architecturale en accord avec les ambitions affichées pour le secteur. Les choix d'une architecture, de coloris et de matériaux auront en effet à être adaptés aux volumes bâtis qui seront en tout état de cause de taille importante. Les aménagements paysagers (qui sont présentés comme imposés, ainsi qu'indiqué plus haut) prendront également plus de sens s'ils sont mis en rapport avec des choix architecturaux à la bonne échelle.

II.2 Justification du projet

L'étude présente page 180 les raisons du choix du projet : réalisation d'une plate-forme en continuité de la zone d'activités existante de Bordeaux lac, création d'emplois, renforcement du secteur logistique de la métropole bordelaise, absence d'enjeu naturaliste important.

Le dossier estime que le site est doté d'une position stratégique au nord de la commune de Bordeaux "à proximité immédiate des voies principales permettant d'accéder directement au centre de Bordeaux mais également aux alentours de l'agglomération" (cf. page 180).

L'analyse des impacts cumulés a été réalisée en considérant uniquement un projet de centrale photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge de Labarde. La MRAe signale que cette analyse est

insuffisante et ne prend pas en compte les projets d'urbanisation notamment les berges du lac et alentours, avec lesquels les impacts cumulatifs sur la circulation, le risque inondation et le cadre de vie auraient mérités d'être étudiés.

La MRAe rappelle que des présentations d'alternatives d'aménagement et de desserte, ainsi que des engagements plus importants sur des principes communs, sont encore à rechercher pour justifier la conception retenue du projet. En l'état du dossier et des propositions, la MRAe considère que la conception du projet destiné à constituer à terme un site à vocation logistique permettant de valoriser pleinement les ressources du secteur en termes de surfaces disponibles et de situation, n'est pas démontré. Dans le cadre même de la justification du projet vis-à-vis des activités logistiques, la démonstration pourrait être renforcée si des hypothèses étaient présentées quant à la typologie des entreprises (et donc des marchandises) qui seront accueillies.

II.3 Estimation et suivi des mesures

Les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ne figurent pas dans le dossier. Cette partie doit être renseignée. Cette remarque rejoint sur le fond les observations formulées dès l'introduction du présent avis, quant aux garanties restant à apporter sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de la démarche ERC dans le cadre d'un projet qui articule une démarche générale portée par le propriétaire du site, et des déclinaisons prises en charge par différents opérateurs. La répartition des responsabilités demande à être explicitée, et le suivi des résultats globaux doit être assuré.

III – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de la présente étude d'impact porte sur l'aménagement de parcelles appartenant au Grand Port Maritime de Bordeaux qui souhaite mettre en location les terrains restant disponibles pour des activités logistiques.

L'étude d'impact présente un état initial permettant de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux portant notamment sur le risque inondation, la gestion des eaux, le paysage.

Le dossier manque toutefois de précisions sur certaines thématiques comme la gestion des sols pollués, la pollution de l'air et les trafics. La MRAe indique également que le diagnostic concernant les milieux naturels et la biodiversité reste à affiner.

Les mesures proposées à ce stade témoignent d'une démarche d'évitement intéressante mais qui reste à poursuivre et à approfondir sur des thématiques importantes comme les déplacements domicile travail et les flux des poids lourds et véhicules légers liés à l'activité de logistique.

Le projet manque à titre principal d'explicitations et de garanties concernant la prise en charge des mesures. L'articulation et le suivi de celles qui relèvent du Grand Port Maritime de Bordeaux et de celles qui seront mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage futurs, demande à être précisés. Il reste également à étayer les choix de répartition entre des mesures ou des principes globaux d'aménagement qui restent peu nombreux, et ceux qui sont laissés aux maîtres d'ouvrages des activités logistiques.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

À Bordeaux, le 4 décembre 2019

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine
Le membre permanent

Gilles PERRON

Tableau de correspondance : remarques de la MRAe / réponses apportées dans l'étude d'impact actualisée

Page	Remarques de la MRAe	Prise en compte des remarques dans l'étude d'impact actualisée	
		Section	Chapitre
II-Analyse de la qualité de l'étude d'impact			
4/10	Sur la forme, l'étude d'impact est bien structurée. À la fin de chaque partie un encart résume en quelques phrases les enjeux importants. Le résumé non technique reprend les principaux éléments du dossier de manière claire et lisible. Cependant le dossier manque de précisions sur certains éléments descriptifs nécessaires à une bonne compréhension du projet : Les données concernant les surfaces demandent à être homogénéisées (par exemple 20 ha page 35 de l'étude d'impact contre 17,5 ha dans la demande de permis d'aménager). Les **surfaces imperméabilisées à terme** qui représentent une des sources d'impact importantes, ne font pas l'objet d'une présentation spécifique et claire dans le texte. Le document ressource le plus détaillé est celui du permis d'aménager qui indique 123 269 m2.	Section 2	Chapitre 5.3
	L'opération d'aménagement prévoit le déplacement de **l'aire de grand passage des gens du voyage**. Ce déplacement fait partie du périmètre d'effets du projet et doit à ce titre être analysé dans l'étude d'impact. Pour mémoire, cette aire est identifiée dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé le 1er octobre 2019. Actuellement elle est la seule aire de grand passage mise en place sur les trois prescrites par ce schéma pour le département. Les conditions de déqualification de cette aire et les solutions de substitution envisagées par la collectivité méritent en particulier d'être précisées.	Section 2	Chapitre 5.2.1.1
	Enfin des explications seraient nécessaires sur l'articulation entre le dossier d'aménagement présenté et les réalisations futures. Des éléments diffus dans le dossier semblent montrer par exemple que **l'exploitant de chaque parcelle sera tenu de déposer un permis de construire et de répondre aux réglementations en vigueur**, concernant par exemple la gestion du pluvial (voir infra). Sur la figure 9 page 21 est indiqué que « Uniquement l'aménagement paysager, la création des voiries et des réseaux du Permis d'Aménager est contractuel et tenues d'être réalisés comme indiqué dans le dossier ». Ceci pose nettement la question de la **portée des mesures** et de la **démarche d'évitement-réduction d'impact** présentées dans le dossier. Il convient que soit très clairement exposé, dans l'étude d'impact, pour le public et les autorités décisionnaires, comment la prise en compte des enjeux environnementaux sera assurée dans la suite de l'opération. Des actualisations successives de l'étude d'impact semblent a minima incontournables à l'appui des réalisations futures.	Section 3 Section 4	Chapitres 1 et 2 Chapitres 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7
	La MRAe estime nécessaire que le dossier précise, dans la présentation du projet, l'articulation de la **démarche d'évitement réduction compensation d'impact** entre les différentes phases de réalisation.	Section 4	Chapitre 3.3. à 3.7

Page	Remarques de la MRAe	Prise en compte des remarques dans l'étude d'impact actualisée	
		Section	Chapitre
II-1 Prise en compte des enjeux Milieu physique : Gestion des eaux			
4-5/10	La MRAe recommande de distinguer de manière claire dans l'étude d'impact les éléments qui découlent des **obligations du PLUI,** de ceux qui sont issus des diagnostics d'état initial et des **partis techniques retenus par le porteur du projet**. Il est également nécessaire de préciser la nature des surfaces d'imperméabilisation prises en compte pour les bassins de rétention décrits dans l'étude d'impact et dans le permis d'aménager, et quels seront les aménagements complémentaires à réaliser par les maîtres d'ouvrage futurs. Sur la thématique de la **gestion des eaux pluviales**, la démarche générale d'évitement-réduction des impacts reste également à exposer.	Section 2 Section 4	Chapitres 5.3 et 5.4 Chapitres 3.2, 3.3 & 3.4.2.2
	Les eaux usées seront raccordées au réseau de la commune après extension du réseau existant. Elles rejoindront la station d'épuration Louis Lafargue disposant d'une capacité de 470 000 équivalents habitants (EH) suffisante (accueil actuel de 375 586 EQ). Cependant l'étude d'impact ne précise pas la **performance de la station**. La MRAe recommande de préciser le dossier sur ce point.	Section 4	Chapitre 2.4.9.1.2
II-1 Prise en compte des enjeux Risques naturels : Risques inondation			
5-6/10	La MRAe relève que le projet tient compte des dernières études liées au Plan de prévention des Risques Naturels Littoraux (PPRL) en cours d'élaboration, qui prend en compte le changement climatique. Elle considère que les principes d'aménagement de chaque lot, permettant de ne pas aggraver le risque global, méritent d'être fixés dès le stade actuel, sans renvoyer cette responsabilité aux futurs aménageurs de façon individuelle. La MRAe recommande que les **études hydrauliques évoquées dans l'étude d'impact ne soient pas renvoyées totalement à un stade ultérieur**.	Section 4	Chapitres 3.4.1.2 et 3.4.2.8
II-1 Prise en compte des enjeux Risques naturels : Risque retrait gonflement d'argiles			
6/10	Le projet est concerné par un **risque moyen retrait gonflement d'argiles**. Plusieurs dispositions techniques préconisées sont rappelées page 169 : réalisation d'une étude géotechnique, dispositions constructives suite à cette étude, plantation des végétaux à une distance minimale de 6 mètres des murs de construction. On comprend que ces dispositions seront à prendre en compte dans la conception des futures réalisations, sans néanmoins que des obligations soient précisées à cet égard.	Section 4	Chapitre 3.4.2.8.2

Page	Remarques de la MRAe	Prise en compte des remarques dans l'étude d'impact actualisée	
		Section	Chapitre
II-1 Prise en compte des enjeux Milieu naturel			
6-7/10	La MRAe considère qu'il convient pour le porteur de projet **de confirmer la caractérisation des zones humides** en application des nouvelles dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement, d'ores-et-déjà en application (critère pédologique ou floristique). La MRAe considère que le **volet « biodiversité »** de l'étude d'impact demande à être précisé en tenant compte d'éléments de connaissance récents résultant d'inventaires sur des secteurs voisins ou concernant le statut des espèces déjà contactées sur le site. Tant du point de vue des enjeux relatifs aux zones humides que de ceux relatifs à la biodiversité, la MRAe estime que les conclusions du dossier relatives à l'absence d'enjeux demandent à être étayées ou réexaminées. Les possibilités d'exploitation des caractéristiques du site (nombreux délaissés en friche qui sont favorables à une certaine forme de biodiversité avec espèces colonisatrices) méritent par ailleurs d'être étudiées dans le cadre des mesures d'évitement-réduction d'impact de l'aménagement.	Section 4	Chapitre 2.3.3
II-1 Prise en compte des enjeux Milieu humain et santé humaine : Qualité des sol			
7/10	Sur le sujet de la prise en compte de la **pollution des sols**, la MRAe constate que, les modalités de prise en compte des enjeux ne sont pas suffisamment détaillées. L'étude prévoit de reporter les diagnostics plus précis et les solutions à l'échelle de chaque lot, par les futurs maîtres d'ouvrage. La MRAe recommande d'argumenter au plan technique en quoi ce parti présente des garanties suffisantes et apporte des solutions satisfaisantes du point de vue de la **démarche d'évitement-réduction** d'impacts sur l'environnement.	Section 4	Chapitre 3.1.3.5.1 Chapitre 3.4.1.1

Page	Remarques de la MRAe	Prise en compte des remarques dans l'étude d'impact actualisée	
		Section	Chapitre
II-1 Prise en compte des enjeux Milieu humain et santé humaine : Qualité de l'air et bruit			
7-8/10	(...) avec l'augmentation du trafic routier lié à l'activité logistique du site. Ces deux points concernent les activités présentes ou à installer sur le site ainsi que les riverains. De plus, le dossier ne **précise pas le nombre d'habitants** qui seront affectés par ces nuisances. Le dossier prévoit de limiter la vitesse de circulation sur le site pour réduire l'ensemble des nuisances vis-à-vis des riverains et des activités déjà implantées. Un écran végétal sera mis en place autour du site notamment en limite est, à proximité de résidences. Concernant les **nuisances sonores**, la MRAe rappelle que les écrans végétaux ne constituent pas des écrans phoniques efficaces. Elle rappelle la nécessité d'équiper la partie bureau des bâtiments d'une **isolation acoustique suffisante** au regard de l'activité et de la situation géographique du site (page 168 le dossier n'indique quant à lui seulement que « des prescriptions d'isolation acoustique pourront être mises en place »). La MRAe estime que des précisions sont nécessaires et recommande en tout état de cause la mise en place d'un **protocole de contrôle du niveau sonore** suivant la mise en fonctionnement des entrepôts, pour mettre en place des mesures de réduction en cas de dépassement des valeurs réglementaires subies par les riverains.	Section 4	Chapitre 2.4.5 Chapitre 3.2.3.6 Chapitre 3.4.2.5
	S'agissant de la **qualité de l'air,** la MRAe recommande de rechercher des **mesures d'état initial plus pertinentes** que celles fournies dans l'étude d'impact. En effet le point de mesure retenu n'apparaît pas représentatif car il est situé à une distance de 5 km du site, et dans un contexte différent (localisation du projet à proximité de plusieurs infrastructures routières au sein d'un secteur industriel).	Section 4	Chapitre 2.4.8.2
II-1 Prise en compte des enjeux Milieu humain et santé humaine Mobilité et déplacements			
8-9/10	La MRAe considère que **d'autres alternatives de desserte** auraient pu être présentées, dans l'hypothèse notamment où le franchissement de la rocade par la voirie projetée serait abandonné. D'autres hypothèses d'aménagement de voirie méritent ainsi de figurer dans l'étude d'impact. L'objectif serait de fluidifier la desserte et la circulation sur le site et de réduire les effets du projet sur la mobilité dans le secteur, compte tenu des effets prévisibles de l'aménagement sur un trafic déjà dense, ainsi que détaillé ci-dessous.	Section 2 Section 4	Chapitre 5.2.1.3 Chapitre 5
	La MRAe considère que les scénarios concernant les **trafics induits par l'aménagement** du site ne sont pas suffisamment explorés. Elle recommande de formuler des hypothèses permettant d'éclairer le public sur les **effets du projet** sur cette thématique, et de proposer des solutions visant à diminuer l'impact du projet sur le trafic.	Section 4	Chapitre 3.2.3.4 & 3.2.3.5

Page	Remarques de la MRAe	Prise en compte des remarques dans l'étude d'impact actualisée	
		Section	Chapitre
	S'agissant d'un site à vocation d'activités logistiques, le traitement des aspects desserte-mobilité-trafic est particulièrement en deçà du degré de prise en compte raisonnablement attendu.		
II-1 Prise en compte des enjeux Milieu humain et santé humaine Paysage et cadre de vie			
9/10	Le projet s'implante sur un site s'apparentant à une friche urbaine en voie de recolonisation par des arbres, arbustes et broussailles dans un paysage dominé par les équipements industriels et commerciaux. L'enjeu paysager parait relativement important, d'autant plus que le projet d'aménagement (PLUI) de Bordeaux Métropole vise à requalifier cette importante entrée de ville et d'agglomération (voir p 90). Plusieurs propositions visant à améliorer la qualité paysagère du site sont prévues dans le dossier : accompagner la façade urbaine avec la plantation d'essences locales, plantation de haies mixtes et d'arbres au nord-ouest du site à proximité directe de la rocade, gestion paysagère des eaux pluviales (bassin de rétention totalement enherbé), merlon enherbé assurant la transition avec les projets d'urbanisation). Une cartographie de traitements paysagers du projet figure utilement page 28. La MRAe recommande de **proposer un parti d'ensemble et des principes**, permettant de donner au site une identité architecturale en accord avec les ambitions affichées pour le secteur. Les choix d'une architecture, de coloris et de matériaux auront en effet à être adaptés aux volumes bâtis qui seront en tout état de cause de taille importante. Les aménagements paysagers (qui sont présentés comme imposés, ainsi qu'indiqué plus haut) prendront également plus de sens s'ils sont mis en rapport avec des choix architecturaux à la bonne échelle.	Section 2 Section 4	Chapitre 5.6 Chapitre 3.4.2.9
II.2 Justification du projet			
9-10/10	L'étude présente page 180 les raisons du choix du projet : réalisation d'une plate-forme en continuité de la zone d'activités existante de Bordeaux lac, création d'emplois, renforcement du secteur logistique de la métropole bordelaise, absence d'enjeu naturaliste important. Le dossier estime que le site est doté d'une position stratégique au nord de la commune de Bordeaux "à proximité immédiate des voies principales permettant d'accéder directement au centre de Bordeaux mais également aux alentours de l'agglomération" (cf. page 180). L'analyse des **impacts cumulés** a été réalisée en considérant uniquement un projet de centrale photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge de Labarde. La MRAe signale que cette analyse est insuffisante et ne prend pas en compte les projets d'urbanisation notamment les berges du lac et alentours, avec lesquels les impacts cumulatifs sur la circulation, le risque inondation et le cadre de vie auraient mérités d'être étudiés.	Section 4	Chapitre 6.3

Page	Remarques de la MRAe	Prise en compte des remarques dans l'étude d'impact actualisée	
		Section	Chapitre
10/10	La MRAe rappelle que des présentations **d'alternatives d'aménagement et de desserte**, ainsi que des engagements plus importants sur des **principes communs**, sont encore à rechercher pour justifier la conception retenue du projet. En l'état du dossier et des propositions, la MRAe considère que la conception du projet destiné à constituer à terme un site à vocation logistique permettant de valoriser pleinement les ressources du secteur en termes de surfaces disponibles et de situation, n'est pas démontré. Dans le cadre même de la justification du projet vis-à-vis des activités logistiques, la démonstration pourrait être renforcée si des hypothèses étaient présentées quant à la **typologie des entreprises** (et donc des marchandises) qui seront accueillies.	cf. ci-dessus	cf. ci-dessus
III.3 Estimation et suivi des mesures			
10/10	Les modalités de **suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation** (ERC) ne figurent pas dans le dossier. Cette partie doit être renseignée. Cette remarque rejoint sur le fond les observations formulées dès l'introduction du présent avis, quant aux garanties restant à apporter sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de la démarche ERC dans le cadre d'un projet qui articule une démarche générale portée par le propriétaire du site, et des déclinaisons prises en charge par différents opérateurs. La répartition des responsabilités demande à être explicitée, et le suivi des résultats globaux doit être assuré.	Section 4	Chapitre 3.7
III Synthèse des points principaux de l'avis de la MRAe			
10/10	Le projet objet de la présente étude d'impact porte sur l'aménagement de parcelles appartenant au Grand Port Maritime de Bordeaux qui souhaite mettre en location les terrains restant disponibles pour des activités logistiques. L'étude d'impact présente un état initial permettant de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux portant notamment sur le risque inondation, la gestion des eaux, le paysage. Le dossier manque toutefois de précisions sur certaines thématiques comme la gestion des sols pollués, la pollution de l'air et les trafics. La MRAe indique également que le diagnostic concernant les milieux naturels et la biodiversité reste à affiner. Les mesures proposées à ce stade témoignent d'une démarche d'évitement intéressante mais qui reste à poursuivre et à approfondir sur des thématiques importantes comme les déplacements domicile travail et les flux des poids lourds et véhicules légers liés à l'activité de logistique. Le projet manque à titre principal d'explicitations et de garanties concernant la prise en charge des mesures. L'articulation et le suivi de celles qui relèvent du Grand Port Maritime de Bordeaux et de celles qui seront mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage futurs, demande à être précisés. Il reste également à étayer les choix de répartition entre des mesures ou des principes globaux d'aménagement qui restent peu nombreux, et ceux qui sont laissés aux maîtres d'ouvrages des activités logistiques.	cf. ci-dessus	cf. ci-dessus

ANNEXE 3

Procès-verbal du Commissaire enquêteur

Charly PAULIN
Commissaire Enquêteur
Domaniales du Golf
7 allée des Seychelles
33600 PESSAC

Tel : 06 0 86 00 67
Mail : charly.paulin@gmail.com

Commune de Bordeaux
(Département de la gironde)

ENQUETE PUBLIQUE

Du 17 février au 16 mars 2020 et du 17 au 25 juin 2020

(Arrêté du Par arrêté en date du 23 janvier 2020 et du 25 mai 2020)

Dossier de demande de permis d'aménager P 033 063 9 Z 0002déposé par le Grand Port Maritime de Bordeaux pour l'avenue de Tourville

Commune de Bordeaux

Présenté par :

Grand Port Maritime de Bordeaux

PROCES VERVAL DE FIN D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Référence : ChP 2020_93

PROCES VERBAL

1. Contexte et déroulement de l'enquête

L'enquête publique selon l'arrêté du 23 janvier 2020 devait se dérouler du 17 février au 20 mars 2020 inclus. En raison de la crise sanitaire, l'enquête publique a été suspendue le 16 mars 2020 et elle a repris du 17 au 25 juin 2020 (inclus).

L'enquête publique s'est donc déroulée sur 2 périodes couvrant au total, comme prévu initialement, 33 jours. Au cours de ces périodes, aucune consignation n'a été portée sur le registre et le public ne s'est pas déplacé au cours des permanences.

Les quatre permanences qui se sont tenues à la Cité municipale de Bordeaux au n° 4 de la rue Claude Bonnier aux dates et horaire suivants :

Lieux	Jours	Heures
Cité municipale	Lundi 17 février 2020	13h30 à 17h30
Cité municipale	Jeudi 27 février 2020	9h00 à 12h30
Cité municipale	Mercredi 4 mars 2020	13h30 à 17h30
~~Cité municipale~~	~~Vendredi 20 mars 2020~~	~~13h00 à 17h30~~
Cité municipale	Mercredi 25 juin 2020	13h30 à 17h00

Le BOX 27 mis à disposition au RDC du bâtiment était pratique pour recevoir du public et lui permettre le cas échéant de s'exprimer en toute sérénité. La 4ème permanence s'est tenue en salle 132 du 1er étage de la cité municipale.

2. Questions et remarques du public

Aucune observation n'a été déposée au siège de l'enquête sur le registre papier, aucun message n'a été transmis sur la messagerie dédiée et aucune participation sur le forum débat de la collectivité n'a été portée.

L'état général du site (zone industrielle remblayée pour l'essentiel), et des travaux déjà engagés en périphérie expliquent sans doute l'absence de participation du public

3. Questions et remarques des services

Les services consultés ont donné un avis favorable accompagné par des précisions quant aux dimensions des voiries par exemple, ou encore de la puissance électrique.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces avis favorables assortis de recommandations.

4. Avis de la MRAe

La MRAe estime que le dossier précise bien, dans la présentation du projet, l'articulation de la démarche d'évitement-réduction-compensation entre les différentes phases de réalisation. Toutefois, la MRAe considère que le dossier manque de précision sur certains éléments descriptifs nécessaires à une bonne compréhension du projet. Elle cite nommément 3 points :

- Les données concernant la surface demandent à être homogénéisées entre le permis d'aménager qui indique 17,5 ha contre 20 ha indiqués dans l'étude d'impact. Idem concernant les surfaces imperméabilisées, lesquelles constituent une des sources d'impacts importantes (123 269 m^2 selon le permis d'aménager).
- Le déplacement de l'aire de grand passage des gens du voyage fait partie du projet et doit être analysé dans l'étude d'impact. Les conditions de déqualification de cette aire et les solutions de substitution envisagées méritent d'être précisées.
- L'articulation entre le dossier de permis d'aménagement et les réalisations futures doivent être clairement exposés dans l'étude d'impact pour le grand public : comment la prise en compte des enjeux environnementaux sera assurée pris dans la suite de l'opération. Des actualisations à minima de l'étude d'impact sont incontournables.

Le maitre d'ouvrage, par le biais de son bureau d'études, a répondu partiellement aux questions formulées par la MRAe. Il est mentionné en préambule ces réponses sont «*celles susceptibles d'être apportées au jour de la remise du document* », autrement dit, les réponses sont incomplètes à certains égards.

Remarques du commissaire enquêteur :

Les remarques du CE portent sur

- **La forme** :
  Il aurait fallu faire ressortir dans le mémoire les parties qui correspondent aux réponses apportées, par exemple avec une police de caractères différente, afin de faciliter la lecture du public.

- **Le fond :**
  Sur les points trois points généraux relevés par la MRAe dans son avis :

  1. Cohérence des données : Il faudrait reprendre les chiffres et/ou les accompagner, comme vu en réunion tenue à l'issue de la permanence 4 du 25 juin 2020, d'un commentaire précisant les références « avec ou sans voiries ».
  2. Le déplacement de l'aire de grand passage des gens du voyage : L'aire doit être déplacée selon le descriptif du PA pour permettre la location des terrains 02 et 03. L'accord entre la métropole de Bordeaux et le port n'a pas encore abouti et devrait prendre encore quelques temps. Ceci explique sans doute que les conditions de déqualification de cette aire et les solutions de substitution envisagées n'aient pas été étudiées dans l'étude d'impact plus en avant. Elles devront être précisées ultérieurement.
  3. L'articulation entre le dossier de permis d'aménagement et les réalisations futures : La MRAe juge que les aménagements futurs auraient dû être clairement exposés dans l'étude d'impact pour le grand public et surtout comment la prise en compte des enjeux environnementaux sera assurée dans la suite de l'opération.

Si l'actualisation de l'étude d'impact du PA ne peut être repris à ce stade et l'absence d'observations du public relativise cette demande, en revanche les actualisations à minima de l'étude d'impact des projets d'aménagement sont incontournables. Elles devront en particulier traiter les points suivants :

a. Inondation : Les réponses apportées à propos de l'articulation entre le dossier d'aménagement et les futures réalisations concernant tout particulièrement le risque d'inondation reprennent les éléments communiqués dans l'étude d'impact. Le mémoire reprend les engagements du maitre d'ouvrage lors de la conception des aménagements et les principes d'aménagement sans que les moyens des engagements ne soient indiqués clairement.

b. Milieu naturel : La MRAe estime que l'absence d'enjeux relatifs aux zones humides et à la biodiversité n'est pas assez étayée ou réexaminée et que les nombreux délaissés méritent d'être étudiés dans le cadre des mesures d'évitement-réduction de l'impact de l'aménagement.

   Les réponses apportées au mémoire reprennent les différents points et apportent des éléments tirés des données existantes et disponibles, voire extrapolées. Par exemple sur la nature des sols, il n'y a pas eu d'investigations spécifiques, hormis des sondages à la tarière bloqués en raison de la nature des sols constitués de remblais avec des blocs. Rien n'est indiqué sur la nature des sols, ni sur leur qualité, pas plus que sur la nappe : aucun sondage de réalisé avec prélèvement d'eau et analyse des eaux au droit du site.

   En ce qui concerne la Flore-Habitat, les divers remblaiements effectués au cours des décennies ont modifié l'état naturel et le site ne présente plus des caractéristiques de zones humides sauf à la marge (bordure de l'autoroute A630.

c. Biodiversité : Les expertises et dires des sachants écologues concluent sur l'absence d'enjeux fort vis-à-vis de la biodiversité. Le maitre d'ouvrage propose toutefois des actions pour tenir de la démarche d'évitement-réduction. Elles nous semblent adaptées et devront faire l'objet d'un suivi confié à une entité indépendante des opérateurs.
   Nota : L'exemple de tableau de suivi des mesures proposées est illisible et ne peut être exploité.

d. Qualité de l'air : Les éléments apportés dans le mémoire en complément de l'étude d'impact conduit les auteurs à conclure que la qualité de l'air est globalement bonne sur le site et que les aménagements en bordure des axes routiers devraient constituer un filtre naturel pour la zone d'activité de Tourville.

   Si les aménagements sont de nature à améliorer la qualité de l'air, les cartes fournies montrent que le site est excentré au nord de l'agglomération et qu'aucune mesure n'a été réalisé sur le site. Toutefois la carte des moyennes de NO_2 indique sur le B^d Aliénor d'Aquitaine une teneur de 38 µg/m^3 (entre le centre commercial d'Aquitaine et la zone des entrepôts Alfred Daney).

   S'il n'existe pas de données sur la A630 dans le secteur de l'échangeur 4 de Bordeaux Lac, d'autres les valeurs telles que celles mesurées sur la rocade, à situations égales, nous semblent intéressantes et plus appropriées à comparer. Les valeurs devraient être, sur la A630, au niveau de l'échangeur, proches ou supérieures à 40 µg/m^3.

e. Justification du projet : Selon la MRAe, l'analyse des impacts cumulés prend uniquement en considération le projet de centrale photovoltaïque du site de l'ancienne décharge de Labarde. La MRAE juge l'analyse insuffisante et ne prend pas en compte les projets d'urbanisation, notamment les Berges du Lac et alentours pour les impacts cumulatifs sur la circulation, le risque d'inondation et le cadre de vie.

   Le mémoire en réponse indique « *après analyses, les seuls éléments disponibles sur les projets alentours sont bien ceux présentés dans l'étude d'impact initiale* ». Or seul le projet correspondant au parc photovoltaïque sur l'ancien site de Labarde

est cité aux pages 182 à 184 de l'étude d'impact. Le mémoire en réponse traite d'ailleurs du projet de la **ZAC de la Berge du Lac / Ginko** prouvant que l'analyse initiale n'a pas été poussée jusqu'au bout des projets existants.
Nota : il aurait été judicieux de mettre sur la carte de la figure 96 de l'étude d'impact, reprise dans le mémoire (fig. 5),la date de la consultation de la DREAL Aquitaine.

f. Estimation et suivi des mesures : La MRAe estime que les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ne figurent pas dans le dossier. Cette partie doit être renseignée. Cette remarque rejoint sur le fond les observations formulées dès l'introduction du présent avis, quant aux garanties restant à apporter sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de la démarche ERC dans le cadre d'un projet qui articule une démarche générale portée par le propriétaire du site, et des déclinaisons prises en charge par différents opérateurs. La répartition des responsabilités demande à être explicitée, et le suivi des résultats globaux doit être assuré.

5. Avis du commissaire enquêteur

Sur la composition du dossier : Le dossier mis à l'enquête public contient toutes les pièces et documents nécessaires à la bonne compréhension du projet. Le dossier tel que présenté est donc conforme aux prescriptions du Code de l'environnement et de l'urbanisme.

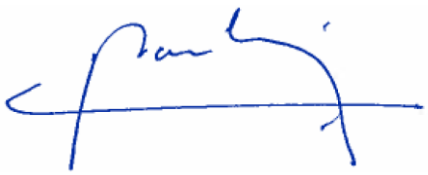
Il est complet et aurait pu permettre au public, si celui-ci s'était déplacé, de se faire une idée du projet et de formuler en toute connaissance son avis.

Sur les remarques de la MRAe, des précisions devront être apportées autant que de possible comme indiqué au paragraphe précédent. Une charte de lecture permettrait de voir les justifications et ajouts apportés au niveau de la note complémentaire.

Nous attendons dans les huit (8) jours qui suivent la remise du PV de fin d'enquête publique, les éléments et précisions demandés.

Fait à Pessac, le 26 juin 2020

Par le commissaire enquêteur soussigné



Charly PAULIN

ANNEXE 4
Plans masse des projets

SURFACE PARCELLE
SUPPLEMENTAIRE
11 250m²

TABLEAU DES VEGETAUX		NOMBRE
5	FAGUS SYLVATICA (hêtre commun)	7
6	CARPINUS BETULUS (charme)	4
7	BETULA VERRUCOSA (bouleau verruqueux)	4
8	CARPINUS BETULUS (charme)	6
9	ULMUS MINOR (orme champêtre)	3
		24

PASSAGE POMPIER ET VL
PFL
EXTENSION
100 PL+ 3 handi
PERSONNEL
bassin de stockage
clôture
muret
HLU
EXISTANT
Réserve
d'incendie
120 m³
RACCORDEMENT POMPIER
AUVENT 9.10NGF
ACROTERE 12.80 NGF
ACROTERE 15.40 NGF
NIVEAU RDC 5.60 NGF
AIRE DE MANOEUVRE
SWAPS
19 places
Stationnement de transit d'exploitation
26 places
Stationnement de transit d'exploitation
13 places
PC7
PC8

EXTENSION DU HLU DE BORDEAUX

PROJET

PLAN MASSE
plan des espaces verts

Avant-projet Permis de Construire

POSTE IMMO
RUE DE TOURVILLE

JEAN-PHILIPPE LE COVEC architecte dplg
J. Ph. LE COVEC Architecte D.P.L.G.
38, rue de Silly 92100 BOULOGNE
Tel: 01.41.10.40.40
E-mail: lecovec.architecte@lecovec.com

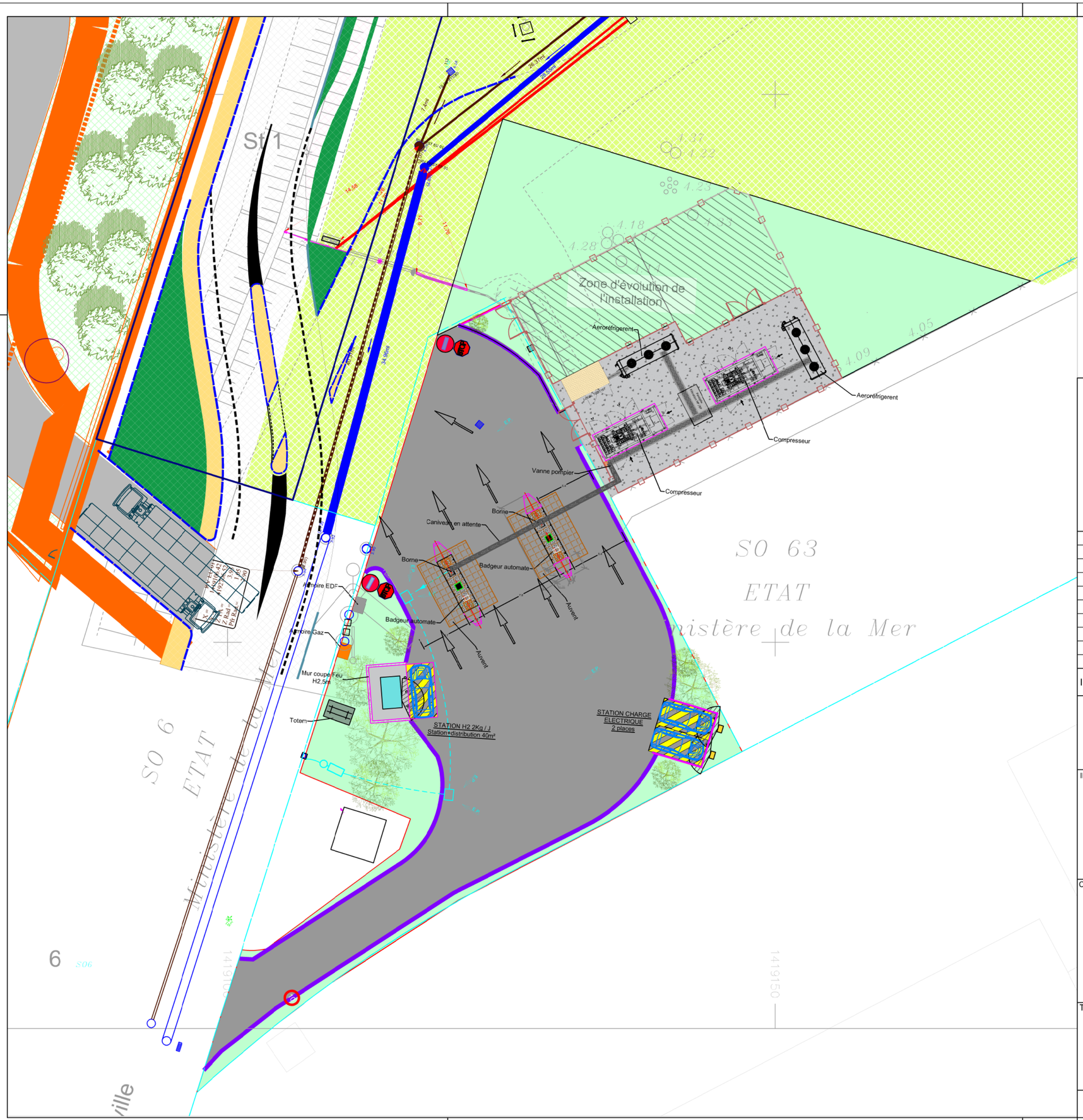
BET ENVIRONNEMENTALISTE AMONIA
1, rue André Messager 33 400 TALENCE
TEL.: 07.69.87.72.23
E-mail:environnement@amonia.fr

BET VRD BERCAT
1, rue André Messager 33 400 TALENCE
TEL.: 05.56.12.19.79
E-mail: ingenierie@bercat.fr

MAITRE D'OUVRAGE :
SCI - PI BORDEAUX TOURVILLE
35 - 39 Boulevard Romain Rolland 75014 PARIS

DATE : Mai 2018 | ECHELLE : 1/500

PC2-2



Légende des projets:

- Bordure type mini GBA (Ht 0.40m)
- Bordure type T2 (14 cm de vue)
- Clôture + Portail
- Chaussée en enrobé VL
- Chaussée en enrobé PL
- Chaussée en béton PL
- Espace à réengazonner

☐ APPROUVE ☐ APPROUVE AVEC RESERVES ☐ RETOUR POUR CORRECTION ☐ POUR INFORMATION

BON POUR EXECUTION
LE :

DATE: ..... CACHET ET SIGNATURE: .....

IND	MODIFICATIONS	DATE	DESSINATEUR		VERIFICATEUR		APPROBATEUR	
			Nom	Visa	Nom	Visa	Nom	Visa
B	MISE A JOUR STATION	23/03/21	H.MUBI		Y.CARIE		D.ALVES	
A	Première diffusion	22/07/20	H.MUBI		Y.CARIE		D.ALVES	

STATION DE GAZ NATUREL
GNC

IMPLANTATION

ADRESSE
AVENUE DE TOURVILLE BORDEAUX

CONSTRUCTEUR

ENGIE Solutions
GNVERT
Le Copernic II - Immeuble Neptune
1 rue Galilée
93160 NOISY LE GRAND - FRANCE
Tél: (33) 1.49.38.39.00

TITRE

POSTE GNC
PROJET
LOT
PLAN D'IMPLANTATION

REFERENCE INTERNE
N°VCAXXX.01.IM.01

CE DOCUMENT EST LA PROPRIETE DE GNVERT ET NE PEUT ETRE REPRODUIT OU COMMUNIQUE SANS NOTRE AUTORISATION

FORMAT : A2 FOLIO : 01
ECHELLE : 1/250

CE DOCUMENT, PROPRIETE DE GNVERT, NE DOIT PAS ETRE UTILISE, COPIE OU COMMUNIQUE A DES TIERS SANS SON AUTORISATION. THIS DOCUMENT IS PROPERTY OF GNVERT AND SHALL NOT BE USED, COPIED OR COMMUNICATED TO THIRD PARTIES WITHOUT THEIR PRIOR WRITTEN AUTHORIZATION

Rue Fournié
Avenue de Thionville
Rue Fournié
Avenue Charles de Gaulle
Avenue Jean Jaurès
Avenue Jean Jaurès
Avenue de Metz
Avenue Jean Jaurès
Avenue de Metz
Avenue Robert Schuman

ZONE CONTENEURS DRY 20'
- flexi tank
- préparation alimentaire
- réparation
- stock vente location

ZONE CONTENEURS DRY 40'
- kit iso 40'
- zone réparations
- préparation alimentaire
- stock vente location

ZONE CONTENEURS FRIGORIFIQUE
Bande essai
- test PTI
- réparation

ZONE CONTENEURS CITERNES
- stockage

ZONE RUPTURE DE CHARGE
- zone de triage

3 822,68 m²

Borne digital
accueil PL

Passerelle
Visite / Inspection

Raccordement aux exitsatnts:
- EP
- EU
- Telecom
- BT

Caniveau fente

Poste refoulement EU

Glissière de sécurité
+
Caniveau béton
Largeur 80cm

Bassin 1340 m3
débit de fuite 6l/s
Fond: 2.77
Hauteur d'eau : 0.83

AEP Ø40

Telecom 3Ø42/45

BT 2Ø200

Rail

Rail

Rail

~1.1%

~1.1%

TN: 5.06
PRO:5.77

TN: 6.75
PRO:6.19

TN: 6.53
PRO:6.53

TN: 6.29
PRO:6.27

TN: 6.22
PRO:6.34

TN: 5.95
PRO:5.99

TN: 5.30
PRO:5.32

TN: 6.19
PRO:6.48

TN: 5.44
PRO:5.50

TN: 5.40
PRO:5.60

TN: 5.35
PRO:5.47

TN: 5.20
PRO:5.38

TN: 5.16
PRO:5.18

TN: 5.17
PRO:5.66

TN: 5.16
PRO:6.37

TN: 6.53
PRO:7.00

TN: 5.19
PRO:7.25

TN: 5.20
PRO:6.63

TN: 5.28
PRO:6.57

TN: 5.18
PRO:6.26

TN: 5.24
PRO:5.99

TN: 5.17
PRO:6.25

TN: 5.16
PRO:5.82

TN: 4.26
PRO:5.39

TN: 4.58
PRO:6.18

TN: 4.44
PRO:4.99

REG-1000
T : 4.80
E : 4.40
P : 0.40

REG-BR Toiture
T : 5.86
E : 4.53
P : 1.32

REG-1000
T : 6.17
E : 4.85
P : 1.32

Grille avaloir
T : 6.44
E : 5.03
P : 1.41

REG-BR Toiture
T : 6.32
E : 4.98
P : 1.34

REG-BR Toiture
T : 6.31
E : 4.91
P : 1.40

Grille avaloir
T : 6.00
E : 4.74
P : 1.27

REG-BR Toiture
T : 5.19
E : 4.70
P : 0.49

Grille avaloir
T : 5.20
E : 4.41
P : 0.78

Ile avaloir
T : 5.22
E : 4.65
P : 0.62

Grille avaloir
T : 5.19
E : 4.29
P : 0.90

REG-BR Toiture
T : 4.99
E : 4.68
P : 0.31

Grille avaloir
T : 4.56
E : 3.76
P : 0.80

Grille avaloir
T : 5.10
E : 3.99
P : 1.11

REG-1000
T : 5.07
E : 4.11
P : 0.96

T : 4.63
E : 4.49
P : 0.14

Tête d'entonnement
T : 5.35
E : 2.77
P : 2.58

Tête d'entonnement
T : 5.22
E : 2.77
P : 2.45

Tête d'entonnement
T : 5.22
E : 4.58
P : 0.65

Tête d'entonnement
T : 5.17
E : 4.29
P : 0.87

Tête d'entonnement
T : 4.92
E : 3.51
P : 1.42

Grille avaloir
T : 4.33
E : 3.61
P : 0.72

LEGENDE VOIRIE

- Voirie enrobé Structure légère / structure lourde
- Espace vert
- GNT
- Caniveau CC2
- Bordure T2
- Bordure T2-CS1
- Bordure T2 provisoire

LEGENDE RESEAUX PROJETES

- Canalisation d'Eaux pluviales
- Canalisation d'Eaux pluviales de refoulement
- Regard d'Eaux pluviales
- Grille EP
- Canalisation d'Eaux usées
- Regard d'Eaux usées
- Boite de branchement d'Eaux usées
- Canalisation d'Eaux potables
- Réseaux Basse tension

LEGENDE RESEAUX EXISTANT

- Canalisation d'eaux pluviales existante
- Canalisation de refoulement d'Eaux Usées existante
- Conduite d'eau Potable existante
- Réseau Basse Tension Existant
- Réseau Telecom existant

SAS ROBERT ARNAL & FILS
37 quai du Bosc
BP 74
34202 SETE Cedex

MAÎTRE D'OUVRAGE

ARNAL
Site de Tourville - Bordeaux

TPF Ingénierie
Pôle Infrastructures Région Ouest
165 Rue de la Barre
CS 10407
49004 Angers Cedex 1
Tel : 02 41 36 60 60

INGÉNIERIE

TITRE: Plan Général - Phase 2

MITIGATION:

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
17/09/2021	00	Création du Plan

CODE DOCUMENT: IIF21 0017-AVP-PHASE 2

NUM PROJET	PHASE	NATURE	N° SERIE	NIVEAU	INDICE	BÂTIMENT	ÉCHELLE	DATE	NB PAGES
IIF21 XXXX	AVP	PLA	GEN	--	00	--	1/500	17/09/21	1

AGENCE TPFI	DESSIN	VERIFICATION	APPROBATION
IIF	EFe	TFa	

TPF Ingénierie
www.tpf-i.fr

ANNEXE 5

Demande de suppression de l'ER de voirie N°S350 par le GPMB

BORDEAUX
PORT ATLANTIQUE
Votre ambition maritime

DIRECTION ADMINISTRATIVE
ET FINANCIERE

Bordeaux, le 17 mai 2021

DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES
Bordeaux Métropole
Direction Générale des Services
Esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux

Objet : Procédure de délaissement PJ : Plan foncier

Monsieur le Directeur Général des services,

Le Grand Port Maritime de Bordeaux est propriétaire des parcelles SO 74,64 et 68 du site de Tourville.
La parcelle SO 80, également propriété du GPMB, est inscrite au PLU 3.1 actuellement en vigueur, comme étant l'emplacement réservé S350.

Depuis plusieurs années de nombreux échanges ont été menés avec les services de Bordeaux Métropole au sujet de l'aménagement et du développement d'activités sur ce site. C'est dans ce contexte que le GPMB avait déposé une demande de permis d'aménager en juillet 2019. Celui-ci devait lui permettre d'engager rapidement les différents travaux nécessaires à la valorisation et au développement des sites préalablement cités. Cette demande d'autorisation a été refusée tacitement en août 2020.

Nous vous informons par la présente que le GPMB a plus que jamais la nécessité urgente d'engager des travaux de desserte et de viabilisation des différents sites attenants à cet emplacement réservé. Ceux-ci sont essentiels pour permettre aux occupants actuels et à venir, de développer pleinement leur activité sur les sites en questions. Or, l'emplacement réservé initialement prévu et qui semble ne plus être d'actualité, reste toujours inscrit au PLU et empêche aujourd'hui la réalisation des travaux essentiels de VRD sur les terrains du GPMB pour ses occupants.

Ainsi, selon les articles L230-1 à 6 du code l'urbanisme, le GPMB demande la levée de cet emplacement réservé pour pouvoir réaliser les aménagements nécessaires.

Dans l'attente d'une réponse rapide de vos services, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Renaud PICARD
Directeur administratif et financier

GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX
152 Quai de Bacalan
CS 41320
33082 BORDEAUX CEDEX
Tel. +33(0)5 56 90 58 00
Fax +33(0)5 56 90 58 77
postoffice@bordeaux-port.fr
www.bordeaux-port.fr
SIRET : 781 804 141 00021

ANNEXE 6

Récépissés de déclaration au titre de la Loi sur l'eau et arrêtés préfectoraux portant décision d'examen au Cas par Cas des projets du site de Tourville

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Aquitaine

Mission Connaissance et Évaluation

Dossier : F07214P0356

Bordeaux, le 22 JAN. 2015

Arrêté portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le Préfet de la région Aquitaine,
Préfet de la Gironde,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 22 mai 2012 relatif au contenu du formulaire de demande d'examen au cas par cas ;

Vu le formulaire de demande d'examen au cas par cas n° F07214P0356 relatif à l'aménagement d'un hôtel logistique postal sur une superficie d'environ 32 414 m² (parcelles SO 2p et 65p) sur le site de « Tourville » sur la commune de BORDEAUX (33), accompagné du document « Compte rendu terrain – Inventaire faunistique et floristique - 29 octobre 2014 - Automne », formulaire reçu complet le 19 décembre 2014 ;

Vu l'arrêté du préfet de région du 22 mai 2013 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle BAUDOIN, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Aquitaine ;

Vu l'arrêté du 24 novembre 2014 pris au nom du Préfet et portant subdélégation de signature ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 23 décembre 2014 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à l'aménagement d'un hôtel logistique postal comprenant une plate-forme constituée de bureaux d'exploitation, administratifs et commerciaux ainsi que de parkings, de quais VL (véhicules légers) et PL (poids lourds), de zones d'exploitation pour le tri de marchandises, de zones de tri et de zones de collecte des déchets, sur une superficie de 32 414 m² et d'une surface de plancher de 12 500 m². Ce projet relève de la rubrique 36°) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les travaux ou constructions soumis à permis de construire, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² sur le territoire d'une commune dotée à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération ;

Considérant que le projet comprend également l'aménagement d'une voirie interne qui sera raccordée à l'avenue de Tourville et l'aménagement d'espaces verts ;

Considérant la localisation du projet situé :

– à 1,2 km du site Natura 2000 « La Garonne » référencé FR7200700,

– à environ 850 m de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Réseau hydrographique de la Jalle, du camp de Souge à la Garonne et Marais de Bruges » référencée 720030039,

– à 850 m de la ZNIEFF de type 1 « Lac de Bordeaux » référencée 720002384,

– en zone UE3, zone urbaine d'activité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur,

– à l'ouest d'une aire réservée aux gens du voyage séparé d'un talus,

– au sein de la zone d'activité de Bordeaux Lac Nord, entre l'A630 et le boulevard Aliénor d'Aquitaine, avec un accès rapide à la rocade de Bordeaux et des grands axes routiers :

Considérant que le projet est situé sur la commune de Bordeaux soumise à :

– un Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 7 juillet 2005 et actuellement en cours de révision,

– un Plan de prévention du risque Inondation par submersion marine et par crue à débordement lent de cours d'eau du Bassin de l'Estuaire de la Gironde/Garonne prescrits le 2 mars 2012,

Considérant qu'une journée d'investigation sur l'aire d'étude élargie à l'intégralité des parcelles SO 2 et 65 d'une superficie de 13 ha effectuée le 29 octobre 2014 a mis en évidence :

– des milieux à faible enjeu d'habitats, de type friches urbaines et fourrés avec un grand nombre d'espèces invasives et/ou exogènes, à l'exception d'un fourré de saules blanc référencé en zones humides suite à l'expertise menée par la communauté urbaine de Bordeaux en août 2014,

– la présence de 10 espèces protégées, notamment la Fauvette à tête noire, le Loriot d'Europe, la Mésange charbonnière, le Pinson des arbres, le Pipit des arbres, ...ainsi que d'autres espèces d'oiseaux et réglementées,

– la présence de 3 lépidoptères et un odonate, espèces évaluées et réglementées et du Lézard des Murailles, espèce protégée,

– que le pétitionnaire s'engage à préserver la zone humide identifiée ;

Considérant que le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux milieux naturels, et en cas d'impacts résiduels et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux,

Considérant que la réalisation du défrichement hors période de nidification et de reproduction aurait moins d'impact sur la faune ;

Considérant que les eaux usées et les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'assainissement collectif de la Communauté Urbaine de Bordeaux et qu'à ce titre, le réseau doit être en capacité de traiter les effluents supplémentaires,

– que la construction d'un bassin de rétention est envisagée pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le réseau existant ;

Considérant que le projet pourra faire l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 du code de l'environnement (Loi sur l'eau et les milieux aquatiques),

– que cette étude devra aborder la gestion des eaux pluviales,

– que cette étude devra également intégrer une évaluation des incidences Natura 2000 permettant de s'assurer, si nécessaire à l'aide de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation que le projet ne portera pas atteinte aux milieux et aux objectifs de conservation du site Natura 2000 « La Garonne » ;

Considérant que les déchets de chantiers seront stockés, triés et traités selon la filière adaptée dans le respect de la réglementation ;

Considérant qu'une partie du terrain est en zone rouge rayée bleue et qu'à ce titre, le projet devra être en conformité avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne ;

Considérant que le projet prévoit la création de 8 500 m² d'espaces verts et qu'à ce titre, il conviendra de privilégier des essences locales non invasives et non allergènes,

- que les espaces verts seront crées au niveau des abords des limites du projet afin de réduire l'impact visuel ;

Considérant les incidences du projet sur le milieu, notamment au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade ;

Arrête :

Article 1er

L'opération objet du formulaire n° F07214P0356 **n'est pas soumise à étude d'impact** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine.

Pour la Directrice et par délégation
Le Chef de la Mission Connaissance et Évaluation

Lydie LAURENT

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact
Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :
à adresser à Monsieur le préfet de la région Aquitaine
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)
Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.
2- décision dispensant le projet d'étude d'impact
Recours gracieux :
à adresser à Monsieur le préfet de la région Aquitaine
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)
Recours hiérarchique :
Madame la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)
Recours contentieux :
à adresser au Tribunal administratif de Bordeaux
(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde *Service Eau et Nature* *Guichet Unique de l'Eau* Tour A – 21ème étage Cité Administrative – B.P. 90 Rue Jules Ferry 33090 BORDEAUX CEDEX	**RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT DE DOSSIER DE DÉCLARATION N° 024-18** **CONCERNANT LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN HANGAR LOGISTIQUE SITUE AU NIVEAU DE LA ZONE D'ENTREPOTS ALFRED DANEY** **COMMUNE DE BORDEAUX** Dossier CASCADE n° 33-2018-00044

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PRÉFET DE LA GIRONDE

ATTENTION : CE RECEPISSE ATTESTE DE L'ENREGISTREMENT DE VOTRE DEMANDE MAIS N'AUTORISE PAS LE DÉMARRAGE IMMÉDIAT DES TRAVAUX.

VU le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.211-1, L.214-1 à L.214-6 et R.214-1 à R.214-56 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code Civil, et notamment son article 640 ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne pour 2016-2021 révisé et approuvé le 1er décembre 2015 ;

VU le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappes Profondes de la Gironde révisé le 18 juin 2013 ;

VU le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Estuaire de la Gironde et milieux associés approuvé le 30 août 2013 ;

VU le **dossier de déclaration** déposé au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement considéré complet en date du **14 février 2018**, présenté par **GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX représenté par M. Philippe RENIER, Directeur des Travaux et de l'Environnement,** enregistré sous le n° **33-2018-00044** et relatif au **projet de construction d'un hangar logistique situé au niveau de la zone d'entrepôts Alfred Daney** ;

Vu l'arrêté du 11 décembre 2017, pris au nom du Préfet, portant subdélégation de signature de M. Hervé BRUNELOT, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde ;

donne récépissé du dépôt de sa déclaration au pétitionnaire suivant :

GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX[1]
SIRET : 781 804 141 00021
152, Quai de Bacalan – CS 41320 – 33082 BORDEAUX CEDEX

concernant le **projet de construction d'un hangar logistique situé au niveau de la zone d'entrepôts Alfred Daney dont la réalisation est prévue sur la commune de BORDEAUX dans le prolongement de l'Avenue de Tourville sur la parcelle cadastrée Section SO 2 n° 73.**

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement. Les rubriques du tableau de l'article R.214-1 du code de l'environnement concernées sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Volume de l'opération	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondants
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10.000 m² (A) ; 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 10.000 m² (D). Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y	**4540 m² dont :** - Projet : 1290 m² - Voirie : 3250 m²	Déclaration	Arrêté du 13/02/02 (1° et 2°)

	compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.			
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1ha mais inférieure à 20 ha (D).	46.000 m²	Déclaration	-

Le déclarant devra respecter les prescriptions générales définies dans l'arrêté dont les références sont indiquées dans le tableau ci-dessus et qui est joint au présent récépissé.

Le déclarant ne peut pas débuter les travaux avant le 14 avril 2018, correspondant au délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier de déclaration complet conformément à l'article R.214-35 du Code de l'Environnement.

Au cas où le déclarant ne respecterait pas ce délai, il s'exposerait à une amende pour une contravention de 5ème classe d'un montant maximum de 1.500 euros pour les personnes physiques. Pour les personnes morales, le montant est multiplié par 5.

Durant ce délai, il peut être demandé des compléments au déclarant si le dossier n'est pas jugé régulier, il peut être fait opposition à cette déclaration, ou des prescriptions particulières éventuelles peuvent être établies sur lesquelles le déclarant sera alors saisi pour présenter ses observations.

En l'absence de suite donnée par le service police de l'eau à l'échéance de ce délai de 2 mois, le présent récépissé vaut accord tacite de déclaration.

A cette échéance, conformément à l'article R.214-37, copies de la déclaration, de ce récépissé ainsi que, le cas échéant, des prescriptions spécifiques imposées seront alors adressées à la mairie de **BORDEAUX** où cette opération doit être réalisée, pour affichage et mise à disposition pendant une durée minimale d'un mois, et aux Commissions Locales de l'Eau du **SAGE Nappes Profondes de Gironde et du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés** pour information.

Ces documents seront mis à disposition du public sur le site Internet de la Préfecture de la Gironde durant une période d'au moins six mois.

Cette décision est susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, conformément à l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, par les tiers dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de sa publication ou de son affichage à la mairie de la commune de **BORDEAUX**, et par le déclarant dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Cette décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés ci-dessus.

Le service de police de l'eau devra être averti de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages et, le cas échéant, de la date de mise en service.

En application de l'article R.214-40-3 du code de l'environnement, la mise en service de l'installation, la construction des ouvrages, l'exécution des travaux, et l'exercice de l'activité objets de votre déclaration, doivent intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent récépissé, à défaut de quoi votre déclaration sera caduque.

En cas de demande de prorogation de délai, dûment justifiée, celle-ci sera adressée au préfet au plus tard deux mois avant l'échéance ci-dessus.

Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé.

L'inobservation des dispositions figurant dans le dossier déposé ainsi que celles contenues dans les prescriptions générales annexées au présent récépissé pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R.216-12 du Code de l'Environnement.

En application de l'article R.214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée par le déclarant à l'ouvrage ou l'installation, à son mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant ou à l'exercice de l'activité ou à leur voisinage et de nature à entraîner un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être portée, avant sa réalisation à la connaissance du préfet, qui peut exiger une nouvelle déclaration. La déclaration prévue à l'alinéa précédent est soumise aux mêmes formalités que la déclaration initiale.

En application de l'article R.214-40-2 du code de l'environnement, lorsque le bénéfice de la déclaration est transmis à une autre personne que celle qui était mentionnée au dossier de déclaration, le nouveau bénéficiaire en fait la déclaration au préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité...

En application de l'article R.214-45 modifié du Code de l'Environnement, « ...*La cessation définitive, ou pour une période supérieure à deux ans, de l'exploitation ou de l'affectation indiquée dans la déclaration d'un ouvrage ou d'une installation fait l'objet d'une déclaration par l'exploitant, ou, à défaut, par le propriétaire, auprès du préfet dans le mois qui suit la cessation définitive ou le changement d'affectation et au plus tard un mois avant que l'arrêt de plus de deux ans ne soit effectif. En cas de cessation définitive ou d'arrêt de plus de deux ans, il est fait application des dispositions de l'article R. 214-48. ...* ».

Les agents mentionnés à l'article L.216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration à tout moment, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Fait à BORDEAUX, le 26 février 2018

Pour le Préfet de la Gironde, et par délégation,
Pour le Directeur Départemental des Territoires
et de la Mer, et par délégation,
L'Adjoint au Chef du Service Eau et Nature

Alexandre MARTINEAU

P.J. : Liste des arrêtés de prescriptions générales.

(i) Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du Code de l'Environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au guichet unique de l'eau où vous avez déposé votre dossier.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Service Eau et Nature
Unité Police de l'Eau et des Milieux Aquatiques
Cellule Gestion Quantitative de l'Eau

Nos réf. : 33-2017-00076
Vos réf. :
Affaire suivie par : catherine Cugat
catherine.cugat@gironde.gouv.fr
Tél. 05.56.93.38.73 – Fax : 05.56.24.85.25

Objet : Loi sur l'eau

P.J. :

Bordeaux, le 18 MAI 2017

Société Résotainer
37 quai de Bosc
34200 SETE

Monsieur le Président,

Votre dossier de déclaration au titre des articles L 214-1 à L 214-8 du code de l'environnement relatif au :

Projet d'aménagement d'une plate-forme de stockage et de transformation de containers sur la commune de Bordeaux

pour lequel le récépissé n°051-17 vous a été délivré le 20 mars 2017, j'ai l'honneur de vous informer que je ne compte pas faire opposition à votre déclaration.

Dès lors, vous pouvez entreprendre cette opération à compter de la réception du présent courrier sous réserve du respect des éléments présentés dans votre dossier de déclaration et des notes complémentaires. La date de la mis en œuvre des travaux devra nous être communiquée avant le début de ceux-ci.

Une copie du dossier de déclaration, des notes complémentaires, du récépissé et de ce courrier est adressé dès à présent à la mairie de la commune de BORDEAUX où cette opération doit être réalisée pour affichage pendant une durée minimale d'un mois. Ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet de la Préfecture de la Gironde durant une période de six mois.

Cette décision est susceptible d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent , dans un délai de deux mois par vous-même à compter de la date de notification et par les tiers dans un délai de un an dans les conditions définies à l'article R 514-3-1 du code de l'environnement à compter de sa publication ou de la date d'affichage dans la mairie de BORDEAUX. Toutefois, le délai accordé aux tiers est le cas échéant prolongé de six mois si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue dans les six mois suivants la publication ou l'affichage de la décision, conformément au décret n°2010-1701 du 30 décembre 2010.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes salutations distinguées.

La Chef de l'Unité Police de l'Eau et Milieux Aquatiques
Florent Pallois

-

ANNEXE 7
Plan topographique du site

PLAN TOPOGRAPHIQUE 1/2000°

maître d'ouvrage: Grand Port de Bordeaux

Section: SO - Parcelle: n° 72 + 73 + 74 + 75 + 64

ANNEXE 8

Diagnostic écologique des terrains non aménagés du Grand Port Maritime de Bordeaux

Etude d'état des lieux écologique des terrains non aménagés du Grand Port Maritime de Bordeaux

Rapport de diagnostic

Site de Bordeaux

SOMMAIRE

I. Contexte de l'étude 5
1.1. Contexte et Objectifs 5
1.2. Zone d'étude et référentiel secteur 5
2. Méthodologie 8
2.1. Synthèse bibliographique et bases de données 8
2.2. Détermination des habitats naturels 9
2.2.1. Photo-interprétation 9
2.2.2. Identification Habitats/ Flore 9
2.3. Recherche des stations d'espèces végétales et animales patrimoniales 12
2.3.1. Flore patrimoniale 12
2.3.2. Avifaune 12
2.3.3. Herpétofaune 12
2.3.4. Entomofaune 13
2.3.5. Mammifères 14
2.4. Recherche espèces invasives Faune/Flore 14
2.5. Méthodologie utilisée pour l'évaluation écologique 14
2.5.1. Bio-évaluation Habitats naturels 14
2.5.2. Bio-évaluation de la flore 15
2.5.3. Bio-évaluation de la faune 16
2.6. Bio-évaluation des enjeux écologiques globaux : l'approche par fiches secteurs 18
3. Identification des enjeux à l'échelle de la zone d'étude 20
3.1. Synthèse bibliographique 20
3.1.1. Synthèse bibliographique relative à la Flore patrimoniale 20
3.1.2. Synthèse bibliographique relative à la Faune patrimoniale 20
3.1.3. Synthèse bibliographique relative aux espèces invasives 20
3.2. Actualisation des données (prospection 2014/2015) 20
3.2.1. Habitats 2015 20
3.2.2. Zones humides 24
3.2.3. Flore patrimoniale 28
3.2.4. Faune patrimoniale 29
3.2.5. Invasives 39
3.2.6. Synthèse des enjeux à l'échelle de la zone d'étude 40
4. Identification des enjeux a l'échelle des secteurs 41
4.1. Secteurs aménagés ou à aménager 41
4.2. Secteurs en zones naturelles 52
5. Conclusion 56

Tableau 1 : Caractérisation du site de Bordeaux 6
Tableau 2 : Date de passages terrains sur le site de Bordeaux 8
Tableau 3 : Exemples de surfaces approximatives des placettes d'échantillonage utilisées pour les relevés phytosociologiques en fonction des types de milieu 10
Tableau 4 : Correspondance entre le coefficient d'abondance/ dominance et le recouvrement 10
Tableau 5 : Evaluation des habitats naturels 14
Tableau 6 : Evaluation des valeurs réglementaire et patrimoniale de la Flore 15
Tableau 7 : Classification retenue pour la bio-évaluation de la flore 16
Tableau 8 : Evaluation de la valeur réglementaire de la Faune 16
Tableau 9 : Evaluation patrimoniale de la Faune 17
Tableau 10 : : Bio-évaluation de la Faune 17
Tableau 11 : Notation de l'état de conservation 18
Tableau 12: Liste des documents utilisés pour réaliser la synthèse bibliographique du site de Bordeaux 20
Tableau 13 : Liste des espèces végétale à intérêt patrimonial 20
Tableau 14 : Caractérisation des Habitats naturels 20
Tableau 15 : Recensement des zones humides 25
Tableau 16 : Résultats des prospections terrains Flore patrimoniale 28
Tableau 17 : Résultats des prospections terrains Avifaune 31
Tableau 18 : Résultats des prospections terrains Reptiles 33
Tableau 19 : Résultats des prospections terrains Amphibiens 33
Tableau 20 : Résultats des prospections terrains Insectes saproxylophages 35
Tableau 21 : Résultats des prospections terrains papillons de jour (rhopalocères) 35
Tableau 22 : Résultats des prospections terrains Mammifères terrestres 37
Tableau 23 : Résultats des prospections terrains Chiroptères 37
Tableau 24 : Résultats des prospections terrains Flore invasive 39
Tableau 25 : Caractérisation des enjeux Habitats naturels 40
Tableau 26 : Caractérisation des enjeux Flore 40
Tableau 27 : Caractérisation des enjeux Faune 40
Tableau 28 : Synthèse des surfaces par type d'habitat et périmètre 43
Tableau 29 : Synthèse des espèces faunistiques protégées recensées par périmètre ... 43

Carte 1 : Cartographie des secteurs sur le site de Bordeaux 6
Carte 2 Cartographie du maillage du site d Bordeaux par secteurs.....7
Carte 3 : Effort de prospection sur le site de Bordeaux 9
Carte 4 : Habitats naturels 2015 (secteur BN3) 21
Carte 5 : Habitats naturels 2015 (secteur BN2) 22

Carte 6 : Habitats naturels 2015 (secteurs BN1 et BN4) 22
Carte 7 : Habitats naturels 2015 (secteur B2.1) 23
Carte 8 : Habitats naturels 2015 (secteur B2.2) 23
Carte 9 : Caractérisation des zones humides 24
Carte 10 : Caractérisation des zones humides (secteur BN3) 25
Carte 11 : Caractérisation des zones humides (secteur BN2) 26
Ca rte 12 : Caractérisation des zones humides (secteurs BN1 et BN4) 26
Carte 13 : Caractérisation des zones humides (secteur B2.1) 27
Carte 14 : Caractérisation des zones humides (secteur B2.2) 27
Carte 15 : Caractérisation de la Flore patrimoniale sur le site de Bordeaux..... 28
Carte 16 : Localisation de l'Avifaune remarquable sur le site de Bordeaux..... 30
Carte 17 : Localisation de l'Avifaune remarquable sur le site de Bordeaux..... 30
Carte 18 : Localisation de l'herpétofaune remarquable sur le site de Bordeaux..... 34
Carte 19 : Localisation de l'herpétofaune remarquable sur le site de Bordeaux..... 34
Carte 20 : Localisation de l'Entomofaune remarquable sur le site de Bordeaux 36
Carte 21 : Localisation de l'Entomofaune remarquable sur le site de Bordeaux 36
Carte 22 : Localisation des Mammifères remarquables sur le site de Bordeaux 38
Carte 23 : Localisation des Mammifères remarquables sur le site de Bordeaux 38
Carte 24 : Localisation des espèces invasives sur le site de Bordeaux 39
Carte 25 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du site de Bordeaux 42

Figure 1 : Démarche méthodologique pour l'identification d'une zone humide sur la base du critère « Végétation »..... 11

I. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1. Contexte et Objectifs

Le Grand Port Maritime de Bordeaux souhaite connaître les enjeux écologiques sur l'ensemble des terrains non aménagés qui lui appartient. Cette prestation, d'une année, doit permettre d'avoir une vision globale des milieux et espèces associées des terrains à aménager afin de concilier au mieux la politique d'aménagement portuaire et la préservation de la Biodiversité.

Les terrains non aménagés sont représentés de la manière suivante :

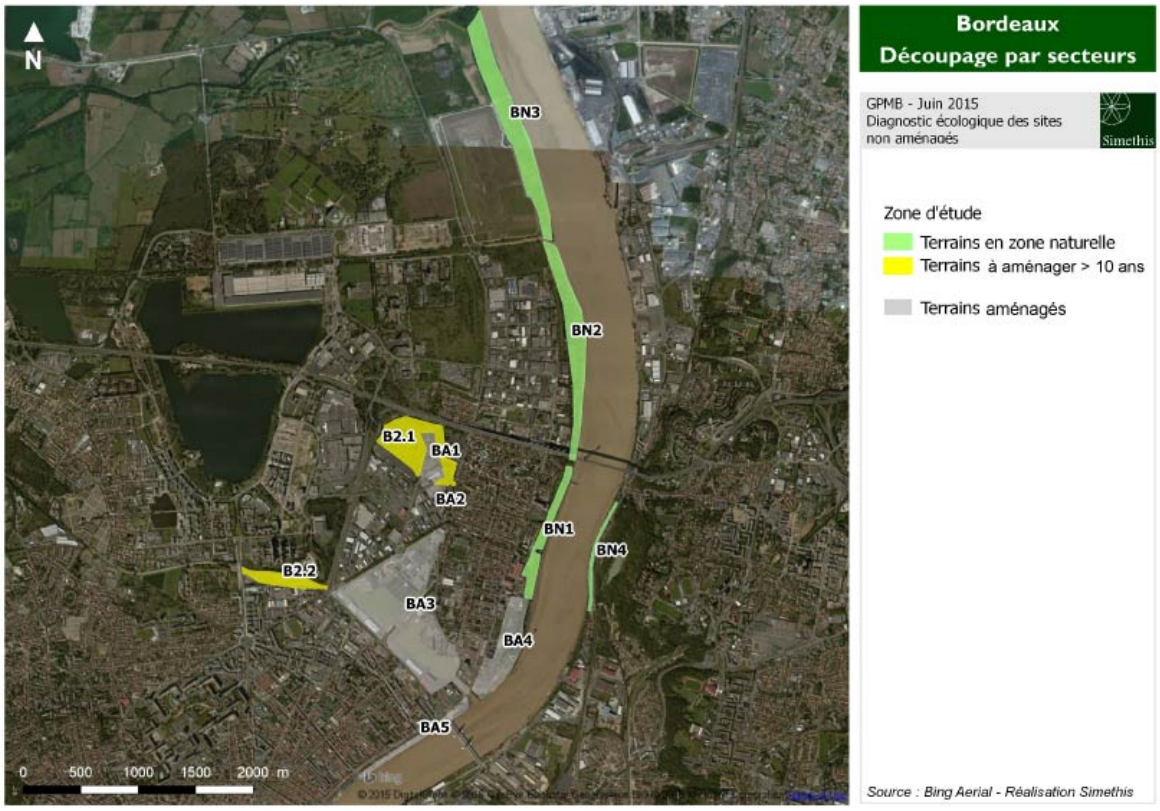
- terrains à aménager dans 5 ans ;
- terrains à aménager dans 10 ans ou plus ;
- terrains en zone naturelle ;
- terrains en zone déjà aménagée.

Ces inventaires serviront :

- Pour les secteurs à aménager : d'état initial dans le cadre d'éventuelles procédures réglementaires (études d'impact, dossiers Loi sur l'Eau, dossiers de demande de dérogation au titre des espèces protégées) ;
- Pour les zones non aménageables : d'état des lieux pour la mise en place de plans de gestion éventuels.

1.2. Zone d'étude et référentiel secteur

A partir des cartes disponibles dans les documents bibliographiques (Docob…) et transmises par le GPMB ((Projet stratégique et étude hydraulique, aménagements des corridors et des zones de compensation), les différents secteurs ont donc été définis comme suit :



Carte 1 : Cartographie des secteurs sur le site de Bordeaux

Tableau 1 : Caractérisation du site de Bordeaux

Ref secteur	Secteurs GPMB	Surface ha
BN1	Terrain en zone naturelle	7,5
BN2	Terrain en zone naturelle	19,2
BN3	Terrain en zone naturelle	27,1
BN4	Terrain en zone naturelle	2
B2.1	Terrains à aménager > 10 ans	17,5
B2.2	Terrains à aménager > 10 ans	5,7
BA1	Terrains déjà aménagés	6,2
BA2	Terrains déjà aménagés	1,3
BA3	Terrains déjà aménagés	70,6
BA4	Terrains déjà aménagés	18,3
BA5	Terrains déjà aménagés	6,2
	Total zone industrialo-portuaire de Bordeaux	181,6

Contrairement à d'autres sites, le site de Bordeaux ne prévoit pas de secteurs à aménager dans les 5 ans à venir.

Carte 2 Cartographie du maillage du site d Bordeaux par secteurs

2. METHODOLOGIE

2.1. Synthèse bibliographique et bases de données

Un premier travail de synthèse des documents existants sur la zone d'étude en lien avec la biodiversité a été réalisé (Tableau 12 *:* Bibliographie) à partir :

- D'une collecte des données bibliographiques existantes auprès du GPMB ou d'autres acteurs (Fédération des chasseurs de la Gironde, Smiddest…)
- de la consultation des bases de données collaboratives : pour la flore (OFSA) et pour la faune (OAFS et Faune Aquitaine)

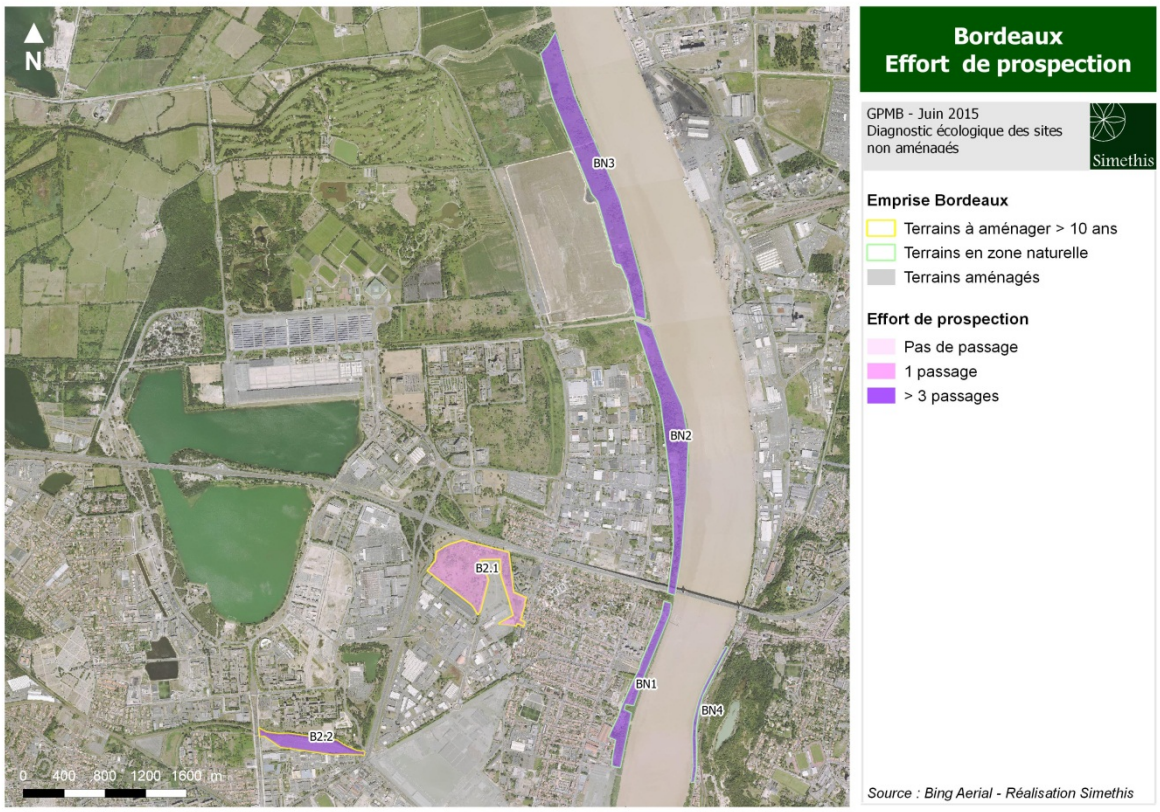
A partir de ces documents recueillis, chaque secteur a fait l'objet d'une compilation des données floristiques, faunistiques et habitats. Cette synthèse sera restituée au GPMB sous forme d'une base de données Excel.

Les inventaires se sont déroulés entre l'hiver 2014 et l'automne 2015 avec deux à trois écologues par session. Des sorties diurnes et nocturnes, réparties sur 4 jours de terrains, ont été établies pour réaliser les prospections floristiques et faunistiques sur le secteur de Bordeaux.

Tableau 2 : Date de passages terrains sur le site de Bordeaux

Date	Type de relevé	Données récoltées
27/11/2014	Journée	Caractérisation des Habitats, flore
12/03/2015	Ecoute nocturne	Amphibiens, rapaces nocturnes
18/03/2015	Ecoute nocturne	Amphibiens, rapaces nocturnes
29/04/2015	Journée	Caractérisation des Habitats, flore
02/07/2015	Journée	oiseaux, entomofaune, reptiles

L'effort de prospection a été uniforme sur le site de Bordeaux, mis à part le site B2.1 qui a reçu un passage en moins en raison de sa situation écologique présentant peu d'enjeu. Au final, **une surface de 79 hectares a été prospectée**.



Carte 3 : Effort de prospection sur le site de Bordeaux

2.2. Détermination des habitats naturels

2.2.1. Photo-interprétation

Un travail de photo-interprétation a été réalisé préalablement au démarrage des prospections sur le terrain.

Une analyse de photos aériennes, ainsi que l'interrogation des différents outils (Géoportail, Systèmes d'Information sur l'Eau avec identification des zones humides élémentaires,), ont permis d'effectuer une première délimitation des milieux, et d'avoir une idée assez fiable du type d'habitats qui ont été rencontrés sur le terrain. La détermination des habitats par photo-interprétation a été par la suite revue et affinée, grâce aux prospections sur site.

2.2.2. Identification Habitats/ Flore

Méthodologie pour les relevés phytosociologiques

Le protocole suivi pour la réalisation des relevés phytosociologiques sur le terrain est celui préconisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle et la Fédération des Conservatoires Botaniques Nationaux.

La première étape consiste à choisir le lieu du relevé ou placette d'échantillonage. D'une surface variable en fonction des milieux, cette placette doit être homogène aux plans floristique et écologique. De ce fait, on évitera de réaliser un relevé dans des zones de transition ou de contact entre plusieurs types de communautés végétales.

Tableau 3 : Exemples de surfaces approximatives des placettes d'échantillonage utilisées pour les relevés phytosociologiques en fonction des types de milieu
(Source : Fédération des Conservatoires Botaniques Nationaux, Muséum National d'Histoire Naturelle)

Type de communauté végétale	Surface du relevé
Pelouses rases	10 à 20 m²
Prairies	20 à 50 m²
Boisements	300 à 800 m²

Une fois la placette identifiée, la deuxième étape consiste à dresser, pour chaque strate, la liste exhaustive des espèces présentes dans le relevé. Au niveau des strates on distingue :

- la strate arborée (ou arborescente) : supérieure à 7 m,
- la strate arbustive : de 7 à 1 m,
- la strate herbacée : inférieure à 1 m.

Un **coefficient d'abondance/dominance** est alors attribué à chaque espèce. Celui-ci correspond à l'espace relatif occupé par l'ensemble des individus de chaque espèce.

Ce coefficient combine les notions d'*abondance*, qui rend compte de la densité des individus de chaque espèce dans le relevé, et de *dominance* (ou recouvrement) qui est une évaluation de la surface (ou du volume) relative qu'occupent les individus.

Tableau 4 : Correspondance entre le coefficient d'abondance/ dominance et le recouvrement de l'espèce sur une placette donnée (classes définies par Braun-Banquet)

Coefficient	Recouvrement de l'espèce sur la placette
5	75 à 100 %
4	50 à 75 %
3	25 à 75 %
2	5 à 25 %
1	1 à 5 %
+	Espèce peu abondante (quelques individus)
r	Espèce rare
i	Un seul individu

Les relevés sont ensuite analysés, puis comparés à des guides typologiques de détermination des habitats :

- le guide CORINE Biotopes,
- le système d'information européen sur la nature (référentiel EUNIS),
- Les Cahiers d'Habitats (pour les habitats d'intérêt communautaire),
- La typologie des habitats du CBNSA.

Les prospections de terrain ont débuté au mois de Novembre 2014 par une appropriation des zones d'étude, et se sont poursuivies jusqu'au mois d'août 2015[1] par les inventaires faune/flore.

[1] La poursuite des inventaires est prévue au mois de septembre 2015

Méthodologie pour la délimitation des zones humides critère Végétation

Conformément à l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, un espace peut être considéré comme humide dès que sa végétation comporte :

- soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées sur la liste figurant à l'Arrêté. Dans cette liste, on distingue :
  - les habitats caractéristiques de zones humides, codés H,
  - les habitats non exclusivement rencontrés dans les zones humides, codés p, pour lesquels l'étude des espèces végétales contenues dans les relevés phytosociologiques est nécessaire pour conclure à la présence d'une zone humide.
- Soit, si le cas précédent se présente, par des espèces végétales indicatrices de zones humides, identifiées selon la liste d'espèces figurant à l'Arrêté.

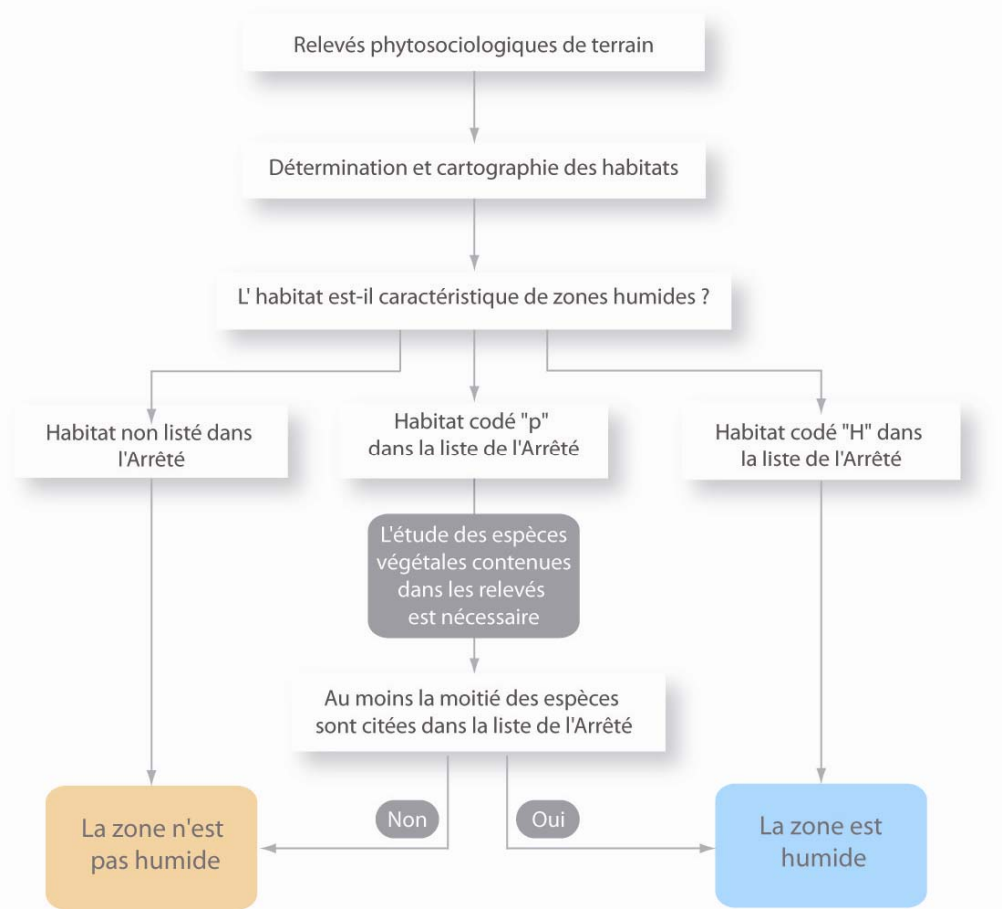


Figure 1 : Démarche méthodologique pour l'identification d'une zone humide sur la base du critère « Végétation »

L'étude de ses critères sera réalisée pour chaque habitat, afin de pouvoir définir si oui ou non il s'agit d'une zone humide. Des détours au GPS pourront être effectués, dans le cas de zones humides localisées.

2.3. Recherche des stations d'espèces végétales et animales patrimoniales

2.3.1. Flore patrimoniale

Les espèces floristiques patrimoniales potentiellement présentes (en fonction des habitats rencontrés) ont été recherchées sur les milieux favorables. Elles sont pointées et quantifiées par GPS. Les données récoltées seront par la suite communiquées au CBNSA.

2.3.2. Avifaune

L'expertise s'est orientée sur les oiseaux nicheurs diurnes au travers la mise en place d'une grille de points d'écoute de 20 minutes, selon le programme de Suivi Temporel des Oiseaux Communs par Echantillonnage Ponctuel Simple (STOC-EPS). Plusieurs points d'écoutes ont été effectués sur un même type de milieu, pour favoriser la robustesse de l'échantillonnage.

En plus de fournir des indications sur la richesse spécifique du site, en particulier vis-à-vis des espèces difficilement observables (espèces farouches, fourré dense, etc.), l'écoute des chants permet également de préciser le statut reproducteur des individus.
Des observations aux jumelles ou à la longue-vue (en fonction de la configuration du site), ont aussi été réalisées, de manière aléatoire.

Les passages ont commencé dès le début du Printemps, et peu de temps après le lever du soleil par météo favorable. Il est nécessaire de réaliser tant que possible les relevés ornithologiques dans des conditions météo optimales qui assurent d'une part la localisation visuelle des différentes espèces d'oiseaux et d'autre part leur détermination auditive.

Afin de détecter la présence d'espèces nocturnes et crépusculaires, des écoutes de 20 mn et des prospections nocturnes complétèrent également cette approche. Les rapaces nocturnes sont principalement détectés entre février et avril.

Les espèces hivernantes (limicoles, anatidés, rallidés, ardéidés, rapaces sur les sites dortoirs) ont été étudiées par observations de prospections aléatoires en automne 2014 et hiver 2014/2015.

2.3.3. Herpétofaune

Protocole Amphibiens

Les milieux à prospecter sont ceux qui répondent aux exigences écologiques des espèces. Les méthodes d'échantillonnage des amphibiens sont nombreuses. Dans la mesure du possible, nous nous sommes orientés vers des recensements qui permettent une évaluation quantitative des populations d'amphibiens (comptage des pontes, des mâles chanteurs, comptage le long d'un linéaire standard). A défaut, un simple inventaire qualitatif fût effectué. Dans tous les cas, la prise en compte de tous les milieux utilisés par ces espèces, aussi bien terrestres qu'aquatiques, est indispensable.

Les pièces d'eau, y compris temporaires (flaques, ornières), doivent êtres prospectées. L'inventaire des espèces d'amphibiens se sont déroulé entre fin février et Avril 2015 principalement de nuit au moyen de trois types de prospections :

- La recherche et localisation des pontes d'anoures en journée ;

- Des écoutes ponctuelles : Le printemps est la saison où les amphibiens se réunissent dans les points d'eau pour s'y reproduire. Durant cette période, des chants nuptiaux, propres à chaque espèce, sont émis ; leur écoute permet ainsi de différencier les espèces présentes. Chaque écoute durera 20 minutes, plusieurs écoutes furent réalisées par site.

- Pêche à l'épuisette : En effet, certaines espèces n'émettant pas de chants en période de reproduction, c'est le cas des urodèles (Tritons et Salamandres) ne peuvent être contactées par point d'écoute. Cette méthode consiste à sonder la pièce d'eau avec un troubleau.

Protocole Reptiles

Pour l'évaluation de ce groupe d'espèces plutôt discrètes, les observations directes furent effectuées, ainsi que le repérage et la vérification d'abris potentiels (souches, tas de bois, vieux pneus, etc.)

2.3.4. Entomofaune

L'expertise s'est orientée sur 3 groupes entomologiques : les papillons de jour, les odonates ; et les coléoptères xylophages. Les prospections Insectes ont débutées dès le mois de Novembre 2014 (pour les coléoptères saproxyliques).

Echantillonnage des papillons de jour

Un recensement privilégiant l'approche par habitat a été réalisé. Ainsi, des prospections au filet à papillons ont été effectuées sur les biotopes favorables : prairies humides, pelouses sèches, fourrés…

Une attention toute particulière fût apportée à la période d'inventaires de Mai à Juillet au cours desquels, les deux principales espèces à forte valeur patrimoniale susceptibles de fréquenter les sites du GPMB sont détectables : le Damier de la succise (Mai) et le Cuivré des marais (mi-Mai à Juin, ou Septembre).

Echantillonnage des odonates

Des prospections au filet ont été effectuées dès le mois d'Avril sur les végétations associées aux pièces d'eau permanentes et temporaires des sites : fossés, ruisseaux, gravières, prairies humides, etc.

Une attention particulière fût apportée à la recherche des espèces patrimoniales telles que l'Agrion de mercure ou la Cordulie à corps fin.

Echantillonnage des coléoptères saproxyliques

L'approche a été orientée vers la recherche des indices de présence (sciures au bas des troncs, restes de carapaces, etc.) et les corridors de déplacement (trames vertes feuillues).

Les espèces recherchées sont : le Lucane cerf-volant, le Grand capricorne, le Pique-prune.

2.3.5. Mammifères

Protocole Mammifères

L'inventaire des Mammifères sur le site d'étude se fera par le biais **d'observations directes**, de recherche **d'indices de présence** (traces, excréments, etc.). L'analyse des habitats de végétation permettra de déterminer la présence potentielle d'espèces faunistiques en raison de leur **prédilection écologique** pour tel ou tel habitat naturel.

De plus, des pièges photographiques seront installés sur des zones stratégiques. Ceci permettra l'identification d'espèces discrètes, difficile à observer de façon directe.

Protocole Chiroptères

Concernant les Chiroptères, l'analyse a été portée sur la recherche de gîtes (transit, hibernation, reproduction) et de cavités favorables (arbres remarquables, bâtiments) dès l'Automne 2014.

Par la suite, lors de la saison estivale, des enregistrements d'ultrasons ont été effectués sur chaque site, au niveau des gîtes potentiels préalablement identifiés.

2.4. Recherche espèces invasives Faune/Flore

Une attention particulière est apportée à la présence **d'espèces exotiques invasives** au sein d'habitats naturels ou semi-naturels**. Les individus préoccupants ont été signalés** au sein des habitats et pointés par GPS.

2.5. Méthodologie utilisée pour l'évaluation écologique

La bioévaluation, c'est-à-dire l'évaluation de l'intérêt patrimonial, est basée sur l'examen de listes de référence, établies à l'échelle internationale, nationale et locale (régionale et départementale).

Cette analyse permet de rendre compte d'une bioévaluation locale des espèces et habitats naturels. Même si elle présente certaines limites (sous-prospection notamment), cette bioévaluation est utilisée pour évaluer la patrimonialité des habitats naturels et des espèces observées sur la zone d'étude.

Un code couleur est attribué à chaque niveau d'enjeu, et est utilisé pour établir la cartographie de l'évaluation des habitats.

2.5.1. Bio-évaluation Habitats naturels

Bien qu'aucune formation végétale ne soit protégée réglementairement (sauf les zones humides), certains habitats présentent des patrimonialités du fait de leur classement au titre de la Directive Habitats et/ou de leur affiliation à des zones humides.

Tableau 5 : Evaluation des habitats naturels

Classes d'enjeu	Caractéristiques
Enjeu fort	Zone humide sur la base du critère Végétation
Enjeu moyen	Site Natura 2000 non classé en zone humide sur la base du critère Végétation
Enjeu faible	Autres types de milieux

2.5.2. Bio-évaluation de la flore

Les enjeux écologiques liés à la flore sont basés d'une part sur l'aspect réglementaire, puis sur l'intérêt patrimonial que possède chaque espèce recensée.

Valeur réglementaire – Valeur patrimoniale

La notion de patrimonialité est subjective, elle se rapporte aux espèces ayant une certaine rareté où ayant une valeur emblématique pour sa région (ex : la truffe dans le Périgord). Cette catégorie est informelle (non fondée écologiquement) et regroupe les espèces prises en compte au travers de l'inventaire ZNIEFF (déterminantes ZNIEFF), les espèces Natura 2000 et des espèces menacées.

Tableau 6 : Evaluation des valeurs réglementaire et patrimoniale de la Flore

Statuts de protection		
Droit Européen		Directive Habitats Annexe II : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation Annexe IV : espèces animales et végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection stricte.
Droit national		Protection nationale : Arrêté modifié du 20 janvier 1982 relatif à la leste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire-version consolidée le 25 août 2015 **Annexe I**
Droit local	Région Aquitaine	Protection régionale : Arrêté du 8 mars 2002 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Aquitaine complétant la liste nationale **Article 1**
	Dép.33	Protection en Gironde : Arrêté du 8 mars 2002 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Aquitaine complétant la liste nationale **Article 3**
Evaluation de la valeur patrimoniale		
Echelle européenne DH II, DH IV		Directive Habitats Annexe II : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation Annexe IV : espèces animales et végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection stricte.
Echelle nationale		Liste rouge de la Flore vasculaire menacée de France (Octobre 2012) Liste rouge française des Orchidées de métropole (Octobre, 2012)
Echelle régionale		Listes des espèces déterminantes ZNIEFF en Région Aquitaine (CSRPN, Juin 2010)
Rareté départementale Catalogue Raisonné des plantes Vasculaires de la Gironde (Société Linnéenne de Bordeaux, 2013)		
Répartition		LL : Très localisé (moins de 5 stations) L : Localisé (quelques stations < 10) aV : Assez vaste (jusqu'à 50 stations) V : (> 50 stations) VV : répartition très vaste
Abondance		RR : Très rare (< 10 pieds) R : Rare (entre 10 et 50 pieds) aR : Assez rare (jusqu'à une centaine de pieds) A : Abondant (plus de cent pieds dans la station) AA : Très abondant (dominant)

Evaluation de l'enjeu floristique

Tableau 7 : Classification retenue pour la bio-évaluation de la flore

Classes d'enjeu	Caractéristiques
Enjeu fort	Espèce végétale concernée par un statut de protection réglementaire (protection nationale / régionale / départementale)
Enjeu moyen	Espèce patrimoniale ou rare mais non protégée réglementairement
Enjeu faible	Autres espèces

2.5.3. Bio-évaluation de la faune

Les enjeux écologiques liés à la faune sont basés d'une part sur l'aspect réglementaire, puis sur l'intérêt patrimonial que possède chaque espèce recensée.

Valeur réglementaire

Tableau 8 : Evaluation de la valeur réglementaire de la Faune

<table>
<tr><th colspan="2">Réglementation</th><th>Droit Euro-péen</th><th>Droit National</th></tr>
<tr><td colspan="2">Oiseaux</td><td>Directive Oiseaux (Annexe I)</td><td>Arrêté ministériel du 17 avril 1981 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire (J.O 19/05/1981) modifié par l'arrêté du 29/10/2009</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Mammifères</td><td>Chiroptères</td><td rowspan="6">Directive Habitats (Annexes II et IV)</td><td rowspan="2">Arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (J.O du 10/05/2007) modifié par l'arrêté du 15/09/2012</td></tr>
<tr><td>Autres espèces</td></tr>
<tr><td colspan="2">Reptiles</td><td rowspan="2">Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (J.O du 18/12/2007)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Amphibiens</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Insectes</td><td>Rhopalocères</td><td rowspan="3">Arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur le territoire national et les modalités de leur protection (J.O du 06/05/2007)</td></tr>
<tr><td>Odonates</td></tr>
<tr><td>Coléoptères</td></tr>
</table>

Valeur patrimoniale

La valeur patrimoniale des amphibiens et des reptiles est notée d'après les listes rouges nationale et régionale.
Pour les autres taxons, la valeur patrimoniale est établit à partir des listes déterminante ZNIEFF, ainsi que la liste rouge nationale (tableau 9).

Tableau 9 : Evaluation patrimoniale de la Faune

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Intérêt patrimonial</th><th>International</th><th colspan="2">National</th><th colspan="3">Régional</th></tr>
<tr><th>Directives</th><th>Liste Rouge UICN France (LRF)</th><th>Autres listes</th><th>Liste ZNIEFF (DZ)</th><th>Liste Rouge UICN Aquitaine</th><th>Autres listes</th></tr>
<tr><td colspan="2">Oiseaux</td><td>Directives oiseaux Annexe I</td><td>LRF, Mai 2011</td><td></td><td>Liste Vertébrés CSRPN, 2012</td><td></td><td>Faune Aquitaine, Le Gall O. et al 2012</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Mammifères</td><td>Chiroptères</td><td rowspan="7">Directives Habitats Annexe II et IV</td><td rowspan="2">LRF, Fév. 2009</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autres</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Amphibiens</td><td rowspan="2">LRF, Sep 2015</td><td></td><td></td><td rowspan="2">OAFS Cistude Nature 2013</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Reptiles</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Insectes</td><td>Rhopalocères</td><td>LRF, Mars 2012</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Odonates</td><td></td><td>Dommanget et al, 2009 (Données INVOD, 1982-2007)</td><td></td><td></td><td>Van Halder et al, 2012</td></tr>
<tr><td>Coléoptères</td><td></td><td>Bruste L., 2004</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Evaluation de l'enjeu faunistique

Les critères retenus pour la bio-évaluation de la faune concernent la valeur réglementaire des espèces, c'est-à-dire, le statut de protection. Pour l'avifaune, les espèces sont retenues en fonction de leur valeur réglementaire et de la rareté régionale (LPO, arrêté du 31 Juillet 2012).

Tableau 10 : : Bio-évaluation de la Faune

Classes d'enjeux	Caractéristiques
Fort	Espèce protégée dont la reproduction et/ou le repos (hibernation, hivernage, repos larvaire) sont avérées sur le secteur d'étude
Moyen	Espèce protégée dont la reproduction et/ou le repos (hibernation, hivernage, repos larvaire) sont potentielles sur le secteur d'étude Espèce protégée très commune
Faible	Espèce non protégée OU Espèce protégée mais non nicheuse ou n'utilisant pas le site comme site de repos

2.6. Bio-évaluation des enjeux écologiques globaux : l'approche par fiches secteurs

A l'issue du diagnostic écologique, l'ensemble des espèces à valeur réglementaire et/ou à valeur patrimoniale en Aquitaine, est synthétisé.

La hiérarchisation des enjeux écologiques associés aux différents biotopes des zones prospectées est présentée au sein de fiches secteurs.

Ces dernières sont destinées à confronter les différentes valeurs réglementaires associées aux habitats d'espèces protégées avec le constat de l'état de conservation de ces derniers.

Ainsi, ces fiches présentent :

- **La fonctionnalité écologique des différents biotopes** du secteur considéré pour la faune et la flore ;
- **L'état de conservation** (note sur 10) des différents biotopes, qualifié à chaque fois au moyen des critères suivants :

Tableau 11 : Notation de l'état de conservation

Critères	Modalités	Note	Note max
Statut européen	Aucun	0	2
	Intérêt communautaire	1	
	Prioritaire	2	
Origine du substrat	Naturelle	2	2
	Anthropique	0	
Composition floristique	Mauvaise typicité (faible richesse spécifique)	-1	1
	Typicité moyenne	0	
	Bonne typicité (richesse spécifique importante)	1	
Dynamique évolutive	régressive	0	2
	Stable	1	
	Progressive	2	
Pression anthropique en tant que facteur de détérioration	Forte	-1	1
	Moyenne	0	
	Nulle	1	
Détérioration par les espèces invasives	Forte	-1	1
	Moyenne	0	
	Nulle	1	
Nombre d'unités cartographiées	Morcellement fort	-1	1
	Morcellement moyen	0	
	Morcellement faible	1	

Pressions anthropiques :

- **Forte** = atteintes lourdes : urbanisation, parking, route, remblais, enrochement, bétonnage, extraction de granulat, plantations forestières, assèchement des zones humides, cultures…
- **Moyenne** = atteintes diffuses : surfréquentaion, piétinement, traces de circulation motorisée, pollution, décharges sauvages, stationnement sauvages (gens du voyage, camping-car…)

Détérioration par les espèces invasives :

- **Forte** : % de recouvrement important sur plus de 50% de la surface de l'habitat
- **Moyenne** : présence d'espèces invasives mais localisée

Ces critères permettent d'appréhender le degré de conservation de la structure, et des fonctions, et les possibilités de restauration d'un habitat.

3. IDENTIFICATION DES ENJEUX A L'ECHELLE DE LA ZONE D'ETUDE

3.1. Synthèse bibliographique

Tableau 12: Liste des documents utilisés pour réaliser la synthèse bibliographique du site de Bordeaux

Code référence	Auteur	Structure	Année	Type	Titre	Remarques PDF	Nb pages	Fichiers numériques	Détails	Remarques fichiers numériques
A	A. QUENESSON, H. CASTAGNE	CBNSA	2012		Plan de conservation des berges à Angélique des Estuaires		162			

3.1.1. Synthèse bibliographique relative à la Flore patrimoniale

D'après la bibliographie, une seule espèce végétale est à cibler lors des prospections : l'Angélique des estuaires, réparties sur l'ensemble des berges du site de Bordeaux, mais pas de manière précise.

Tableau 13 : Liste des espèces végétale à intérêt patrimonial

Flore patrimoniale		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	LRA	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Angélique des estuaires	*Angelica heterocarpa*	II, IV	Art.1	LC										

3.1.2. Synthèse bibliographique relative à la Faune patrimoniale

Aucune donnée bibliographique n'est fournie sur le secteur de Bordeaux.

3.1.3. Synthèse bibliographique relative aux espèces invasives

Aucune donnée bibliographique n'est fournie sur le secteur de Bordeaux.

3.2. Actualisation des données (prospection 2014/2015)

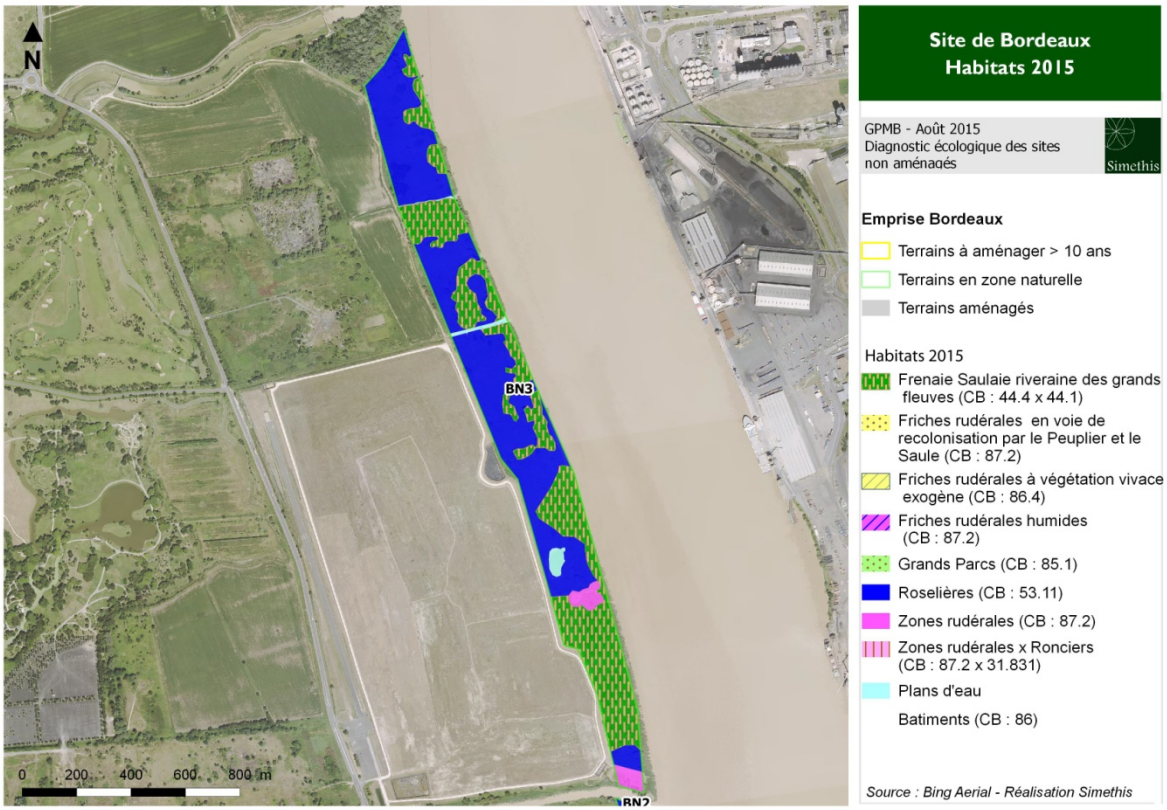
3.2.1. Habitats 2015

Au final ce sont neuf types d'habitats qui ont été identifiés à l'issu des relevés de végétation (tableau 14).

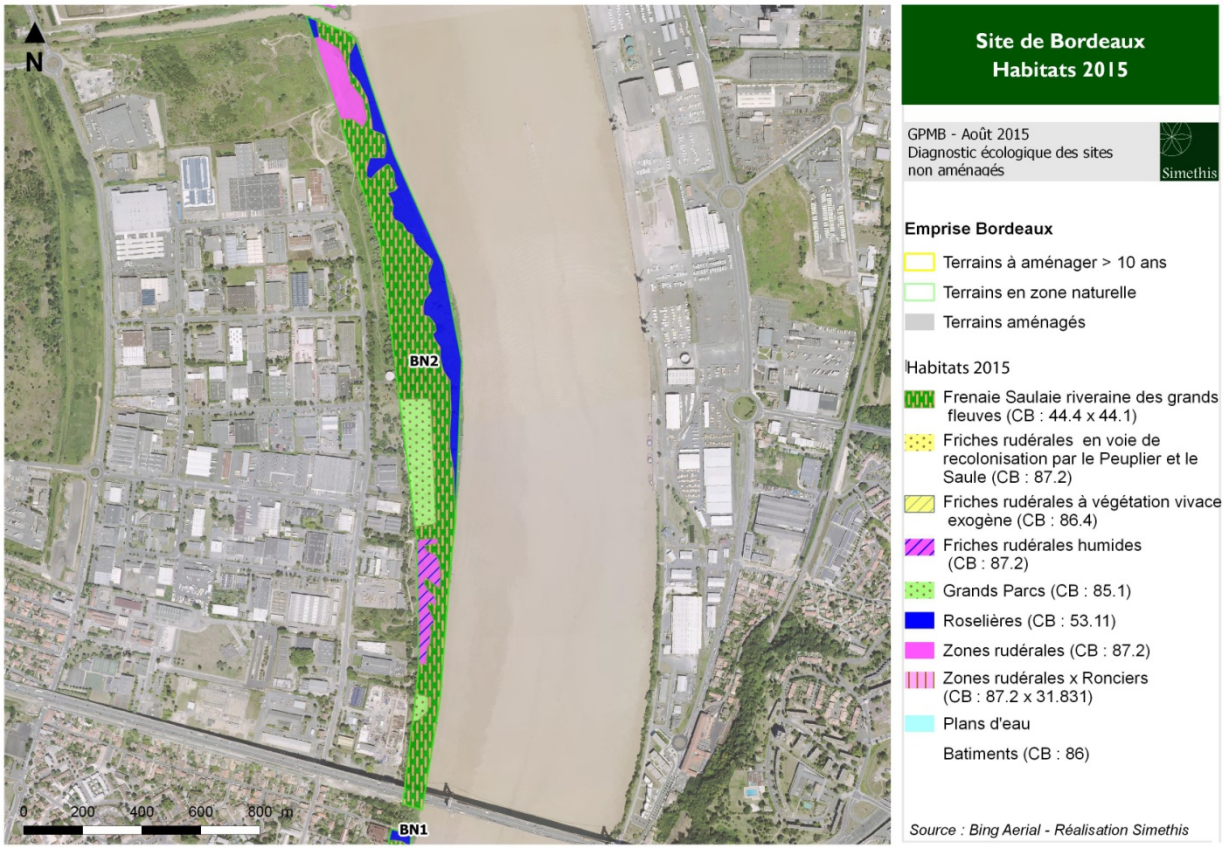
Tableau 14 : Caractérisation des Habitats naturels

Intitule	Code EUNIS	CB	Natura 2000	ZH (critère végétation)	Surface (m²)	Représentativité en %
Bâtiment (CB : 86)	J1	86	-	Non	1898	0,20
Frênaie Saulaie riveraine des grands fleuves (CB : 44.4 x 44.1)	G1.22 x G1.11	44.4 x 44.1	-	Oui (H.)	385976	41,28
Friche rudérale en voie de recolonisation par le Peuplier et le Saule (CB : 87.2)	E5.12	87.2	-	Non	175180	18,73

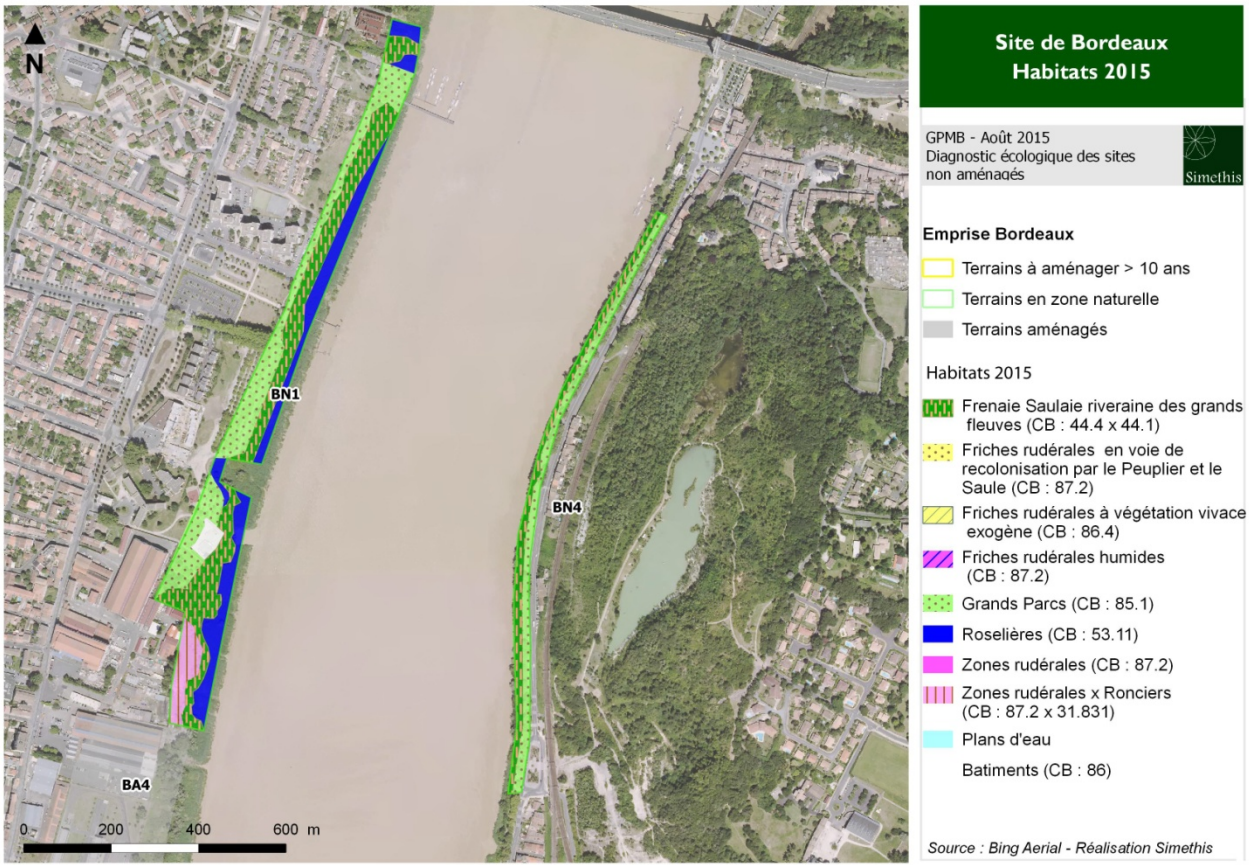
Friche rudérale à végétation vivace exogène (CB : 86.4)	J2.61	86.4	-	Non	50741	5,43
Friche rudérale humide (CB : 87.2)	E5.12	87.2	-	Oui (p.)	10513	1,12
Grands Parcs (CB : 85.1)	X11	85.1	-	Non	53496	5,72
Roselière (CB : 53.11)	C3.21	53.11	-	Oui (H.)	232966	24,91
Zone rudérales (CB : 87.2)	E5.12	87.2	-	Non	19640	2,10
Zone rudérales x Roncier (CB : 87.2 x 31.831)	E5.12 x F3.13	87.2 x 31.831	-	Non	4705	0,50



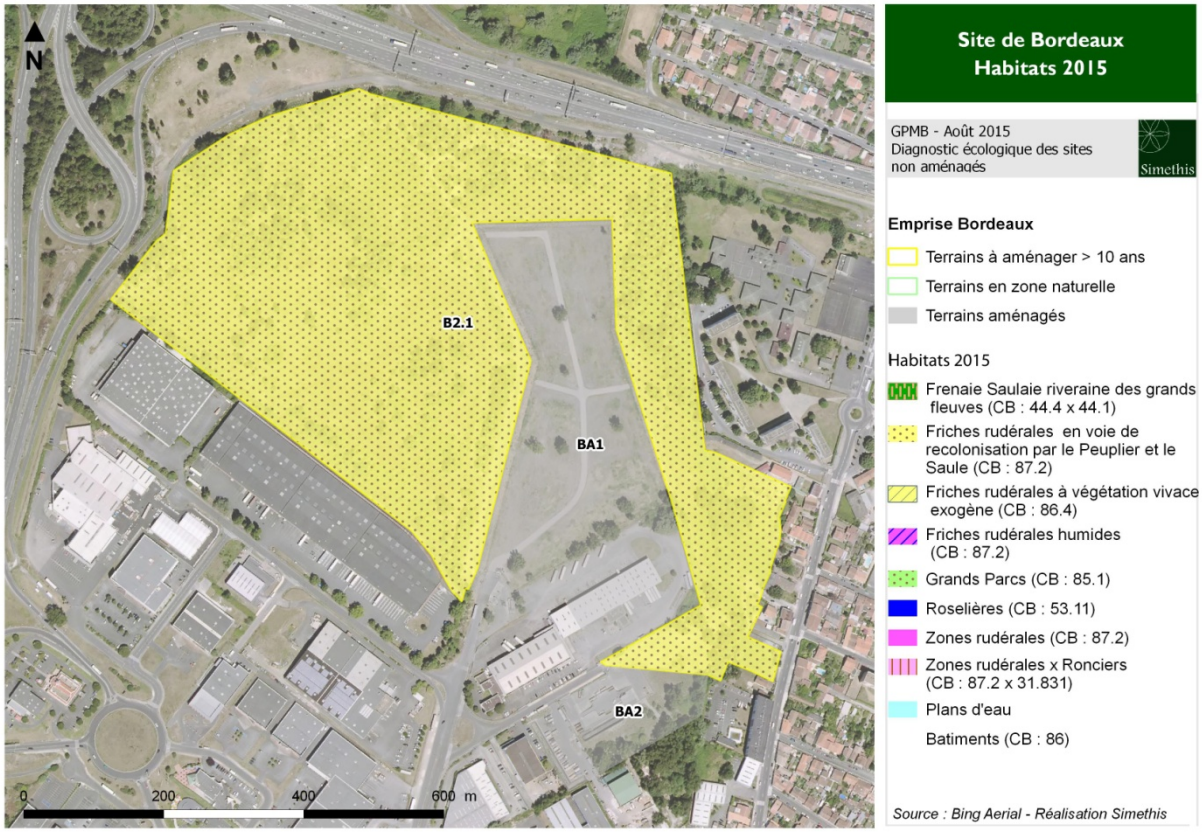
Carte 4 : Habitats naturels 2015 (secteur BN3)



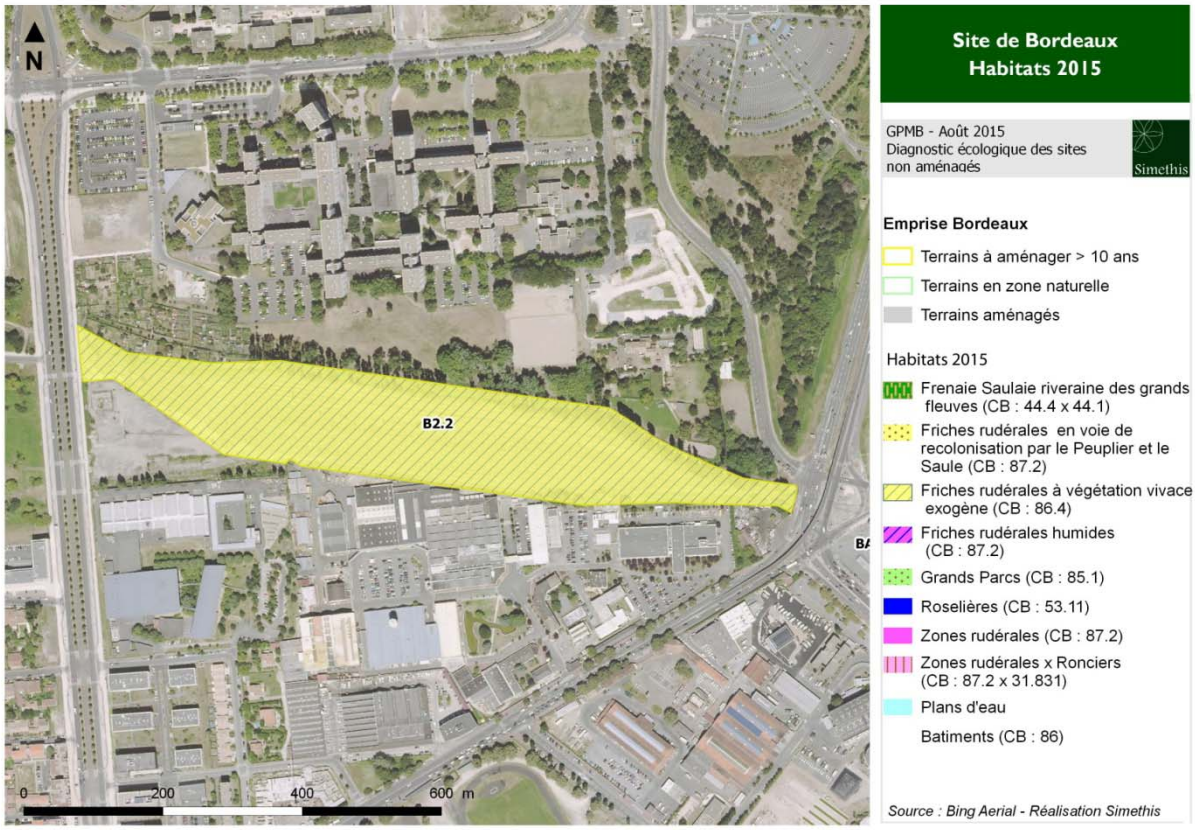
Carte 5 : Habitats naturels 2015 (secteur BN2)



Carte 6 : Habitats naturels 2015 (secteurs BN1 et BN4)



Carte 7 : Habitats naturels 2015 (secteur B2.1)



Carte 8 : Habitats naturels 2015 (secteur B2.2)

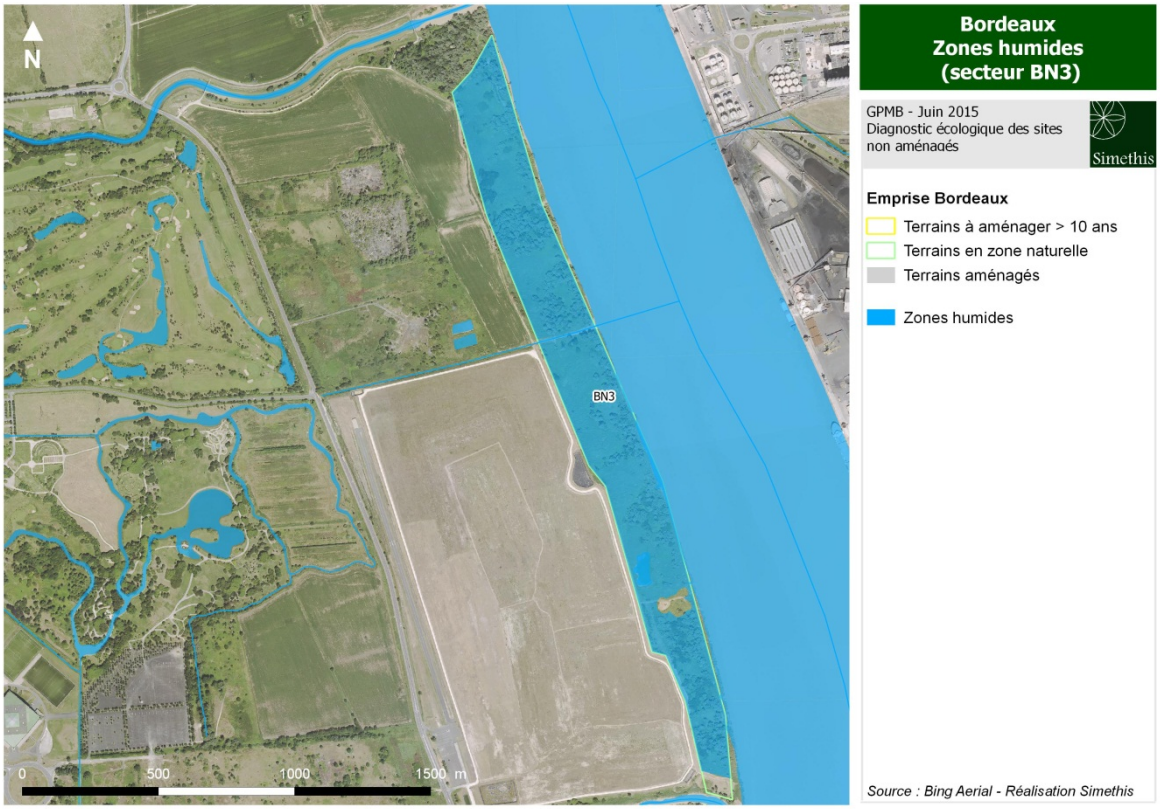
3.2.2. Zones humides

Carte 9 : Caractérisation des zones humides

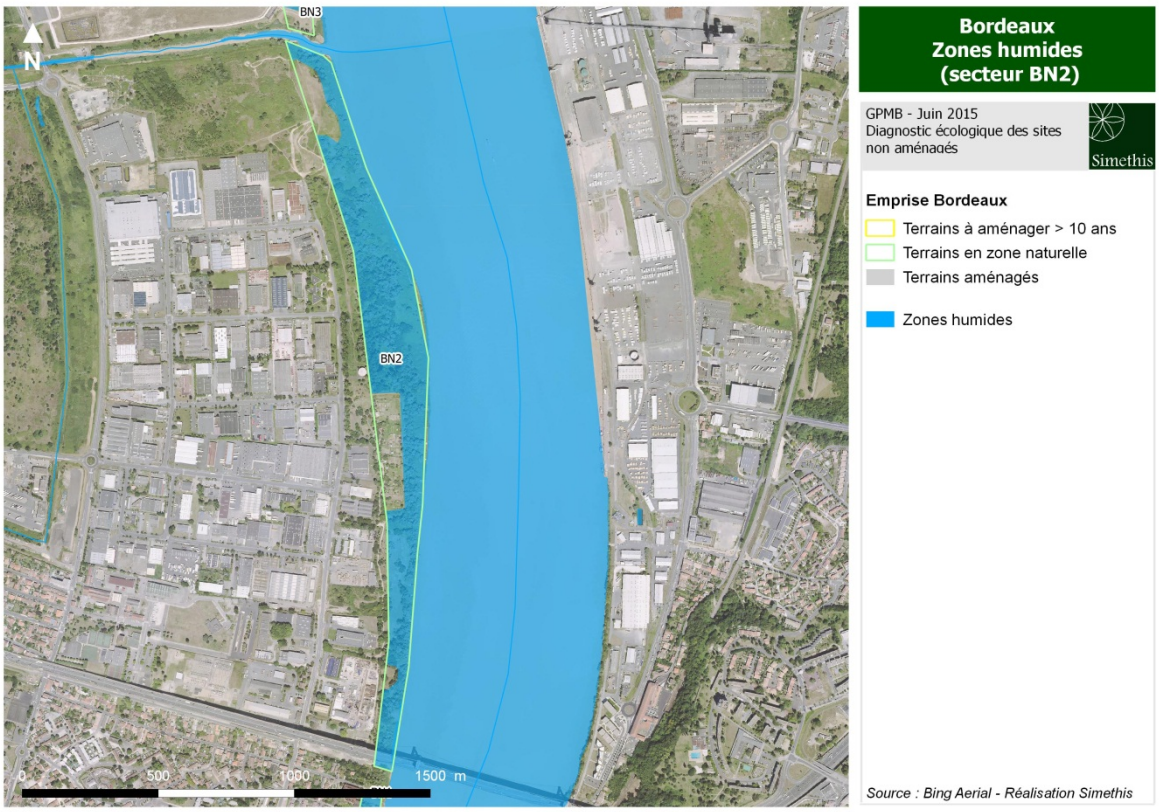
Au final, la zone de Bordeaux comporte 60% de zone humide environ selon le critère végétation. L'essentiel de ces milieux à enjeu écologique fort se concentre sur les secteurs en zone naturelle. En effet, les milieux à aménager (B2.1 et B2.2) ne comprennent pas de zone humide.

Tableau 15 : Recensement des zones humides

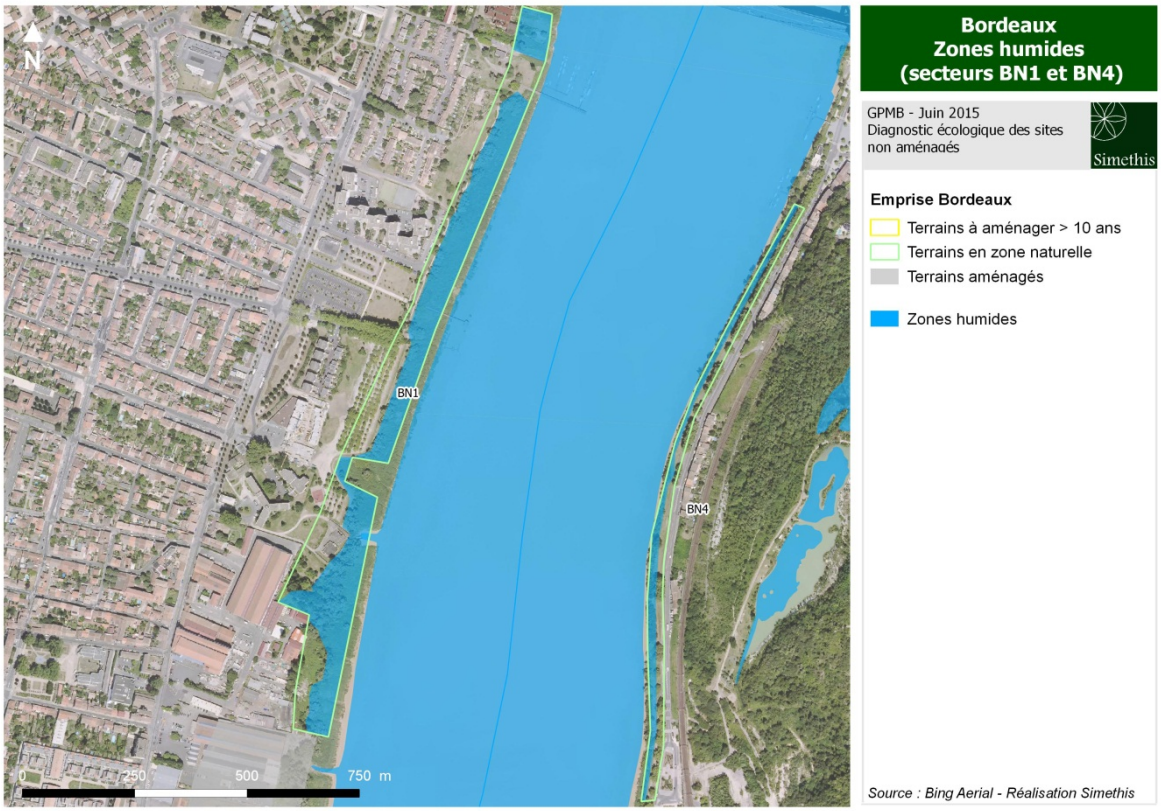
Référence	Secteurs GPMB	Surface zone humide (ha)	Représentativité en % (par rapport à la surface totale des sites à aménager)
B2.1	Terrain à aménager > 10 ans	0	0
B2.2	Terrain à aménager > 10 ans	0	0
BN1	Terrain en zone naturelle	4.6	5.8
BN2	Terrain en zone naturelle	15.9	20.1
BN3	Terrain en zone naturelle	26.3	33.3
BN4	Terrain en zone naturelle	1	1.3
	Total des zones humides	47.8	60.5



Carte 10 : Caractérisation des zones humides (secteur BN3)

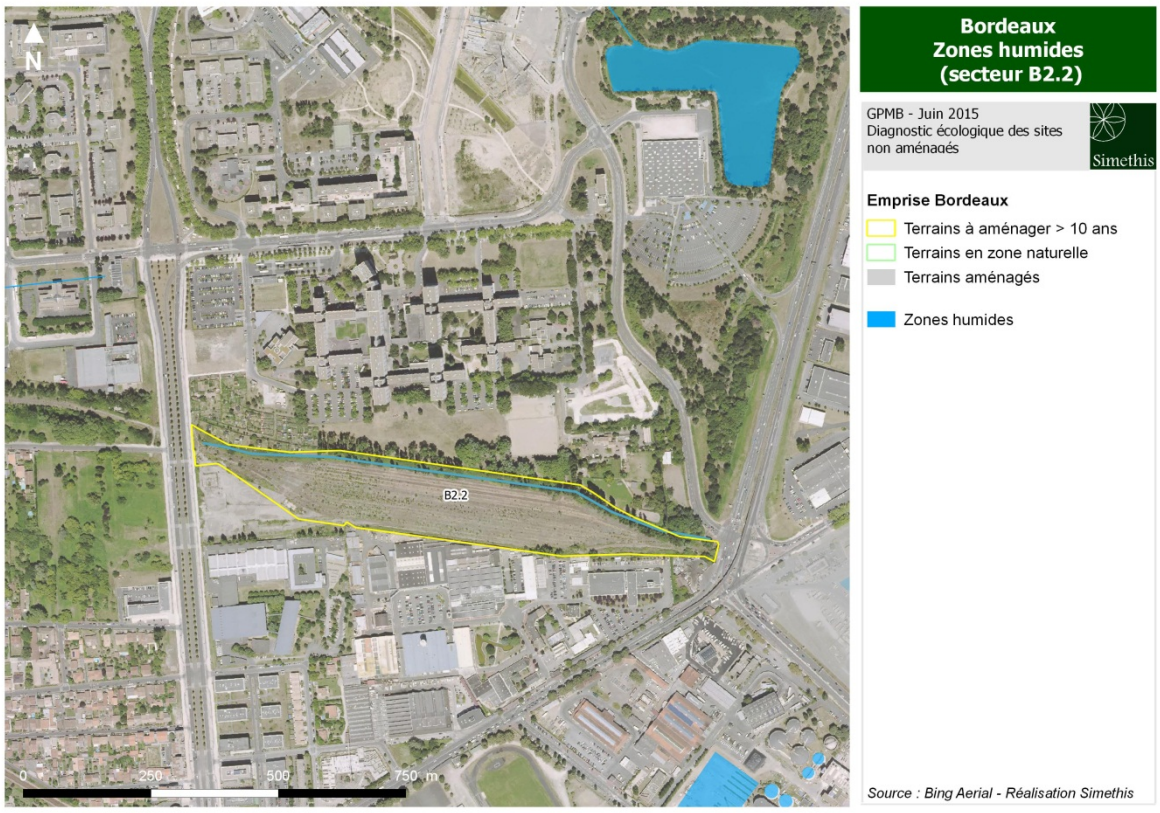


Carte 11 : Caractérisation des zones humides (secteur BN2)



Ca rte 12 : Caractérisation des zones humides (secteurs BN1 et BN4)

Carte 13 : Caractérisation des zones humides (secteur B2.1)



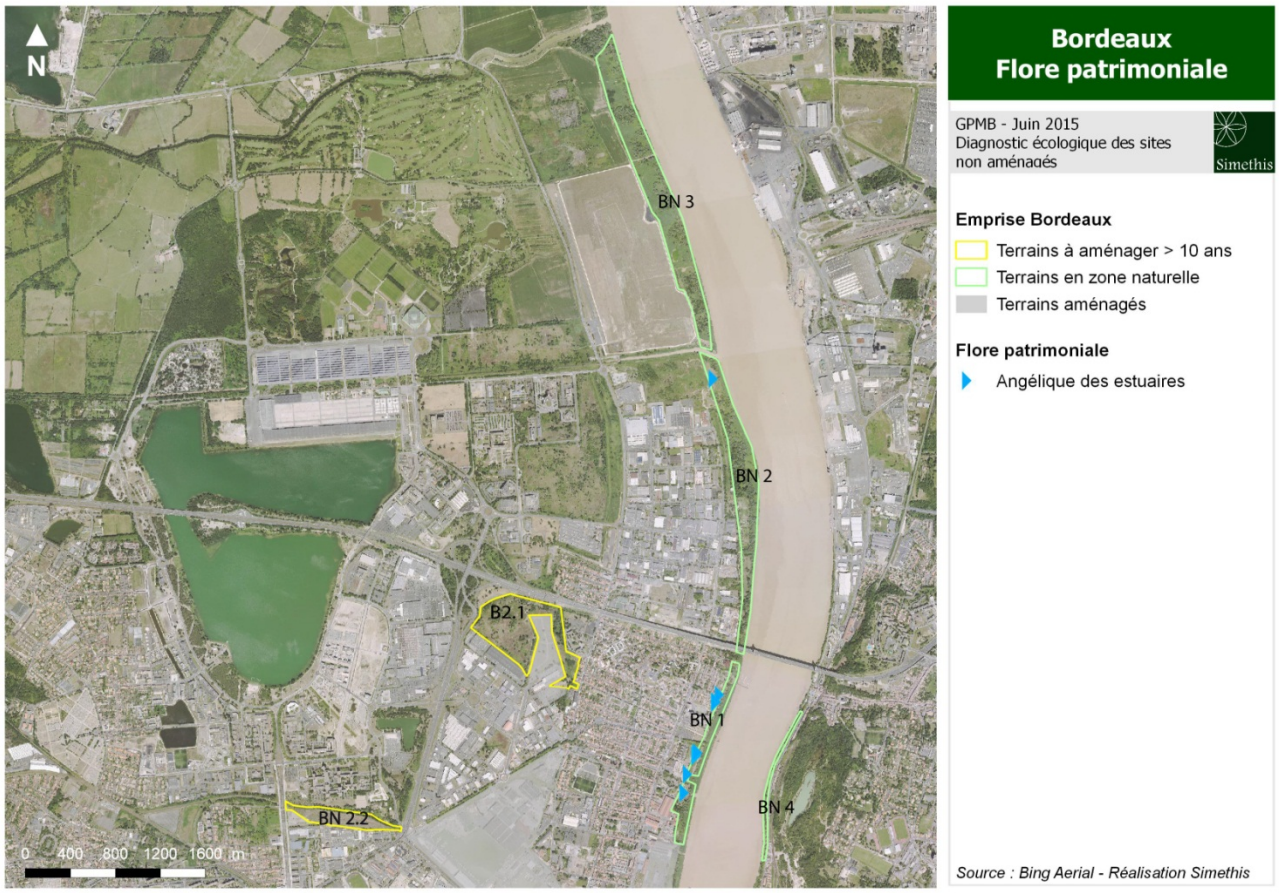
Carte 14 : Caractérisation des zones humides (secteur B2.2)

3.2.3. Flore patrimoniale

Une seule espèce patrimoniale a été détectée sur la zone d'étude au cours des prospections : l'Angélique des estuaires.

Tableau 16 : Résultats des prospections terrains Flore patrimoniale

Flore patrimoniale		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	LRA	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Angélique des estuaires	*Angelica heterocarpa*	II, IV	Art.1	LC										



Carte 15 : Caractérisation de la Flore patrimoniale sur le site de Bordeaux

3.2.4. Faune patrimoniale

Avifaune

40 espèces d'oiseaux ont été contactées sur la zone d'étude. Le nombre d'espèces contactées est assez faible, et témoigne de la présence de biotopes homogènes sur la zone d'étude, ne permettant pas la structuration en cortèges différenciés.

Les différents cortèges observés pour la nidification des oiseaux sont les suivants :

- Cortège des milieux forestiers : Pic vert, Pinson des arbres, Troglodyte mignon, etc.
- Cortège des milieux arbustifs (fourrés) : Fauvette à tête noire, Rossignol philomèle, Merle noir, etc.
- Cortèges des milieux humides : Rousserolle effarvate, Cisticole des joncs.

Le caractère reproducteur a été noté pour chaque observation :

Evaluation du caractère reproducteur

Trois classes d'incertitude ont été retenues suite à la collecte des indices de nidification sur le terrain (Source : *BOUTET et al, 1987*) :

- Nidification possible (P) : oiseau vu en période de nidification ;
- Nidification probable (Pr) : l'un des quatre critères suivants suffit : oiseau chantant en période de nidification (chant territorial), couple tenant un territoire, manifestations de parades nuptiales, démonstrations et/ou défenses du nid ou des jeunes présumés ;
- Nidification certaine (C) : l'un des quatre critères suivants suffit : nid vide, juvéniles non volants, transport de matériaux de construction du nid ou de fèces, nid garni d'œufs ou de jeunes.

Les espèces contactées sur les points d'écoute sont potentiellement reproductrices sur ou en limite du périmètre projet. On distingue ainsi :

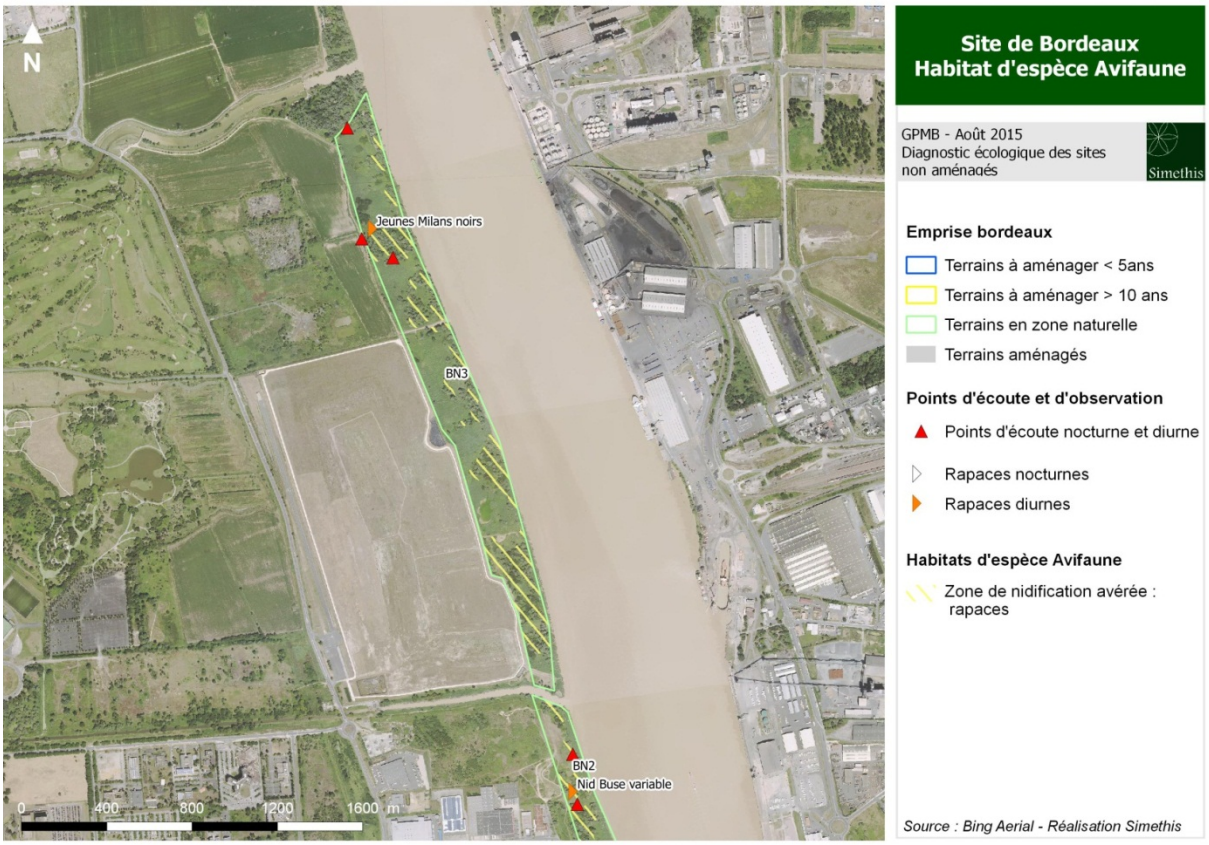
- espèces nicheuses probables sur le périmètre projet : Pic vert, Pouillot véloce,
- espèces nicheuses possible : Leur comportement territorial (défense du territoire et cri d'alerte) ou la présence d'individu juvénile indique la possibilité que ces dernières nichent sur le site : Fauvette à tête noire, Mésanges, etc.,
- espèces non nicheuses : celles-ci utilisent le site à priori comme site de recherche alimentaire uniquement : Cigogne blanche, Milan noir.

Enjeux liés à l'avifaune

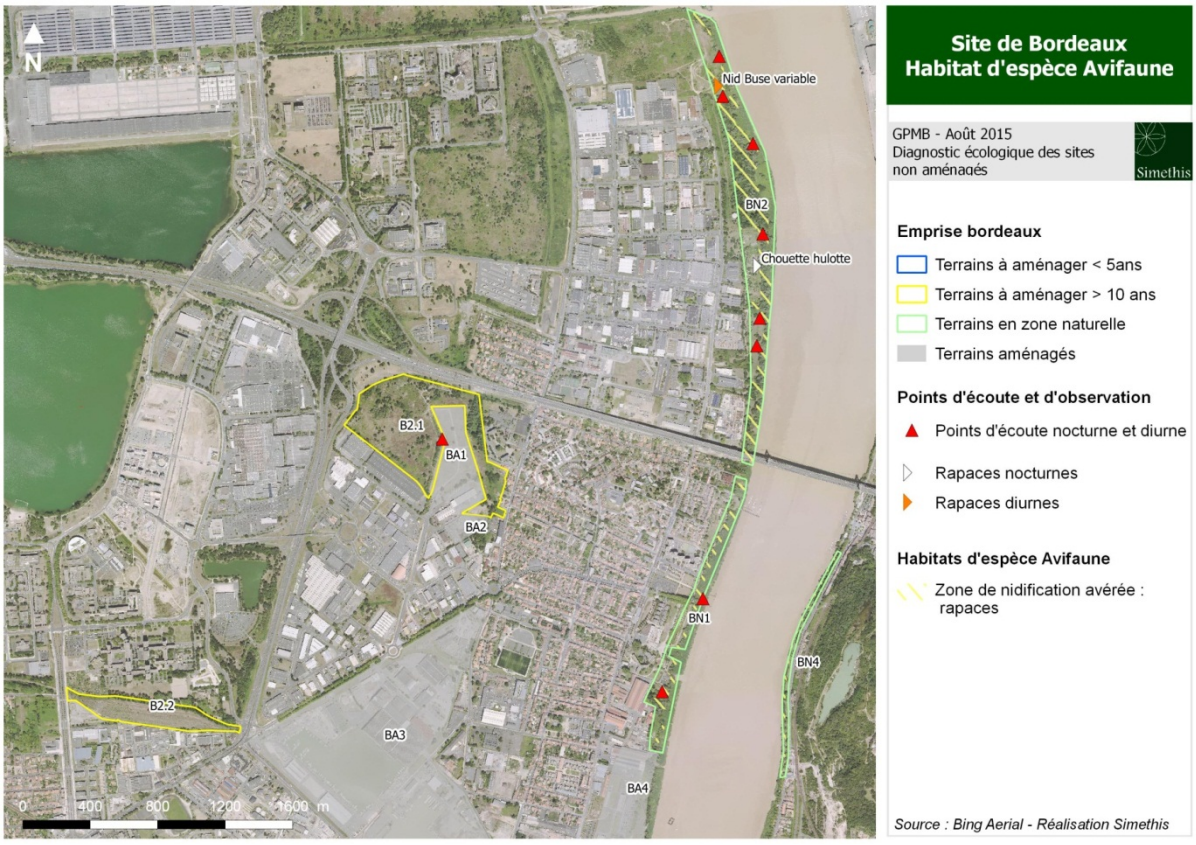
Les espèces observées sont communes mais une partie de ces dernières bénéficie d'une **protection nationale** qui soumet toute destruction ou dégradation des habitats de nidification et d'hibernation à une demande de dérogation.

Deux espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux ont été observés sur le site en train de se nourrir, tel que le Milan noir.

Enfin, les inventaires ont révélé la présence de rapace nocturne, tel que la Chouette Hulotte qui protégées.



Carte 16 : Localisation de l'Avifaune remarquable sur le site de Bordeaux



Carte 17 : Localisation de l'Avifaune remarquable sur le site de Bordeaux

Tableau 17 : Résultats des prospections terrains Avifaune

Avifaune		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	ZNIEFF	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Accenteur mouchet	*Prunella modularis*	-	Art. 3	LC	-						Pr			
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*	-	Art. 3	LC	-							Pr	Pr	
Buse variable	***Buteo buteo***	-	Art. 3	LC	-							P		
Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*	-	Art. 3	LC	-						Pr	Pr		
Chouette hulotte	***Strix aluco***	**-**	**Art. 3**	**LC**	**-**							P		
Cisticole des joncs	*Cisticola juncidis*	-	Art. 3	LC	-							Pr	Pr	
Corneille noire	*Corvus corone*	II	-	LC	-							Pr	Pr	
Etourneau sansonnet	*Sturnus vulgaris*	II	-	LC	-				Pr	Pr				
Fauvette à tête noire	*Sylvia attricapilla*	-	Art. 3	LC	-							Pr	Pr	
Geai des chênes	*Garulus glandarius*	II	-	LC	-								Pr	
Goéland argenté	*Larus argentatus*	II	Art. 3	LC	-							NN		
Grimpereau des jardins	*Certhia brachydactyla*	-	Art. 3	LC	-							Pr	Pr	
Grive musicienne	*Turdus philomelos*	II	-	LC	-							Pr		
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	-	Art. 3	LC	-							NN	NN	
Hypolaïs polyglotte	*Hippolais polyglotta*	-	Art. 3	LC	-					Pr			Pr	
Loriot	*Oriolus oriolus*	-	Art. 3	LC	-								Pr	
Martinet noir	*Apus apus*	-	Art. 3	LC	-							NN		
Merle noir	*Turdus merula*	II	-	LC	-					Pr		Pr	Pr	
Mésange à longue queue	*Aegithalos caudatus*	-	Art. 3	LC	-								Pr	
Mésange bleue	*Parus caeruleus*	-	Art. 3	LC	-				Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	
Mésange charbonnière	*Parus major*	-	Art. 3	LC	-							P	P	
Milan noir	***Milvus migrans***	**I**	**Art. 3**	**LC**	-								P	
Moineau domestique	*Passer domesticus*	-	Art. 3	LC	-					NN	Pr	Pr		
Pic épeiche	*Dendrocopops major*	-	Art. 3	LC	-								Pr	

Pic vert	*Picus viridis*	-	Art. 3	LC	-								Pr	
Pie bavarde	*Pica pica*	II	-	LC	-							Pr		
Pigeon biset	*Columba livia*		-	LC	-					NN	NN	NN		
Pigeon ramier	*Columba palumbus*	II et III	-	LC	-				Pr	Pr				
Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*	-	Art. 3	LC	-				Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	
Pouillot véloce	*Phylloscopus collybita*	-	Art. 3	LC	-					Pr	Pr	Pr	Pr	
Râle d'eau	*Rallus aquaticus*	-	Art. 3	LC	-								Pr	
Roitelet à triple bandeau	*Regulus ignicapillus*		Art. 3	LC	-								Pr	
Rossignol philomèle	*Luscinia megarhynchos*	-	Art. 3	LC	-							Pr	Pr	
Rouge-gorge familier	*Erithacus rubecula*	-	Art. 3	LC	-						Pr	Pr	Pr	
Rougequeue noir	*Phoenicurus ochruros*	-	Art. 3	LC	-						Pr			
Rousserolle effarvatte	*Acrocephalus scirpaceus*	-	Art. 3	LC	-								Pr	
Serin cini	*Serinus serinus*	-	Art. 3	LC	-						Pr			
Sitelle torchepot	*Sitta europea*	-	Art. 3	LC	-						Pr	Pr		
Tarier pâtre	*Saxiquola torquata*	-	Art. 3	LC	-							Pr		
Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*	-	Art. 3	LC	-							Pr	Pr	
Verdier d'Europe	*Chloris chloris*	-	Art. 3	LC	-						Pr		Pr	

Légende : DO (Directive Oiseaux), PN (Protection nationale), LRF (Liste rouge nationale), (Nidification : NN = non nicheuse, Pr = probable, P =potentielle), Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12

Herpétofaune

En ce qui concerne les reptiles, une seule espèce a été observée sur la zone d'étude : le Lézard des murailles qui est très commun ne présente pas d'enjeu de conservation particulier.

Tableau 18 : Résultats des prospections terrains Reptiles

Reptiles		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	LRA	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Lézard des murailles	*Podarcis muralis*	An. IV	Art. 2	LC	LC									

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12

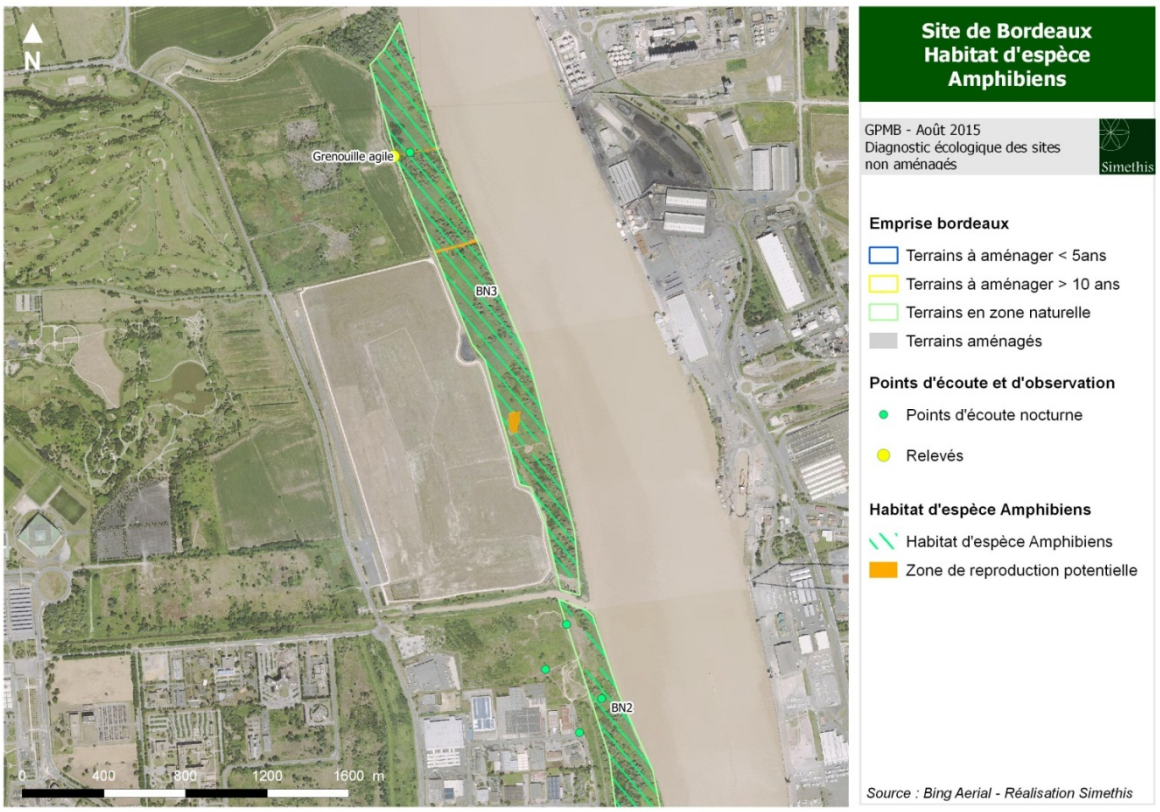
Trois espèces d'amphibiens ont été identifiées sur le site. Elles sont toutes protégées à l'échelle nationale et classées en annexes de la Directive Habitat Faune Flore, pour la Grenouille verte, la Grenouille agile et la Rainette méridionale. Les espèces ont été localisées le long des zones naturelles BN1 et BN2.

De ce fait, une attention particulière est à apporter sur ces sites, qui possèdent un enjeu plutôt fort pour la reproduction de ces espèces.

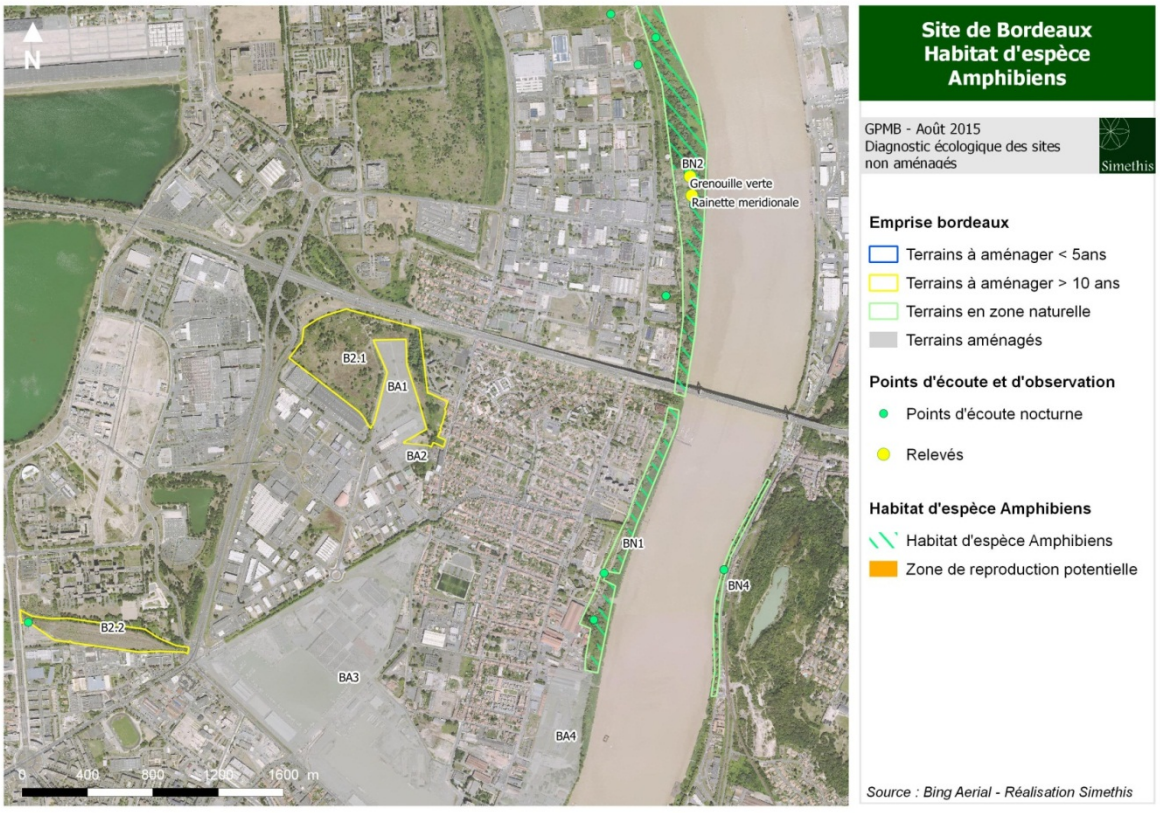
Tableau 19 : Résultats des prospections terrains Amphibiens

Amphibiens		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	LRA	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Grenouille agile	*Rana dalmatina*	An. IV	Art.2	LC	LC									
Grenouille verte	*Pelophylax sp*	An. III		NT	NA									
Rainette méridionale	*Hyla meridionalis*	LC		LC										

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12



Carte 18 : Localisation de l'herpétofaune remarquable sur le site de Bordeaux



Carte 19 : Localisation de l'herpétofaune remarquable sur le site de Bordeaux

Entomofaune

Une seule espèce à forte valeur réglementaire a été identifiée sur le site, il s'agit du Grand capricorne dont la présence a été révélé par la recherche d'indice de présence (sciures, etc…). La présence d'arbre sénescent constitue un habitat favorable pour cette **espèce patrimoniale** ainsi qu'au cortège d'insectes saproxylophages associés, et présente donc un intérêt écologique fort.

Tableau 20 : Résultats des prospections terrains Insectes saproxylophages

Coléoptères		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	ZNIEFF	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*	An. II et IV	Art. 2	NT	< 400m d'alt.									

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12

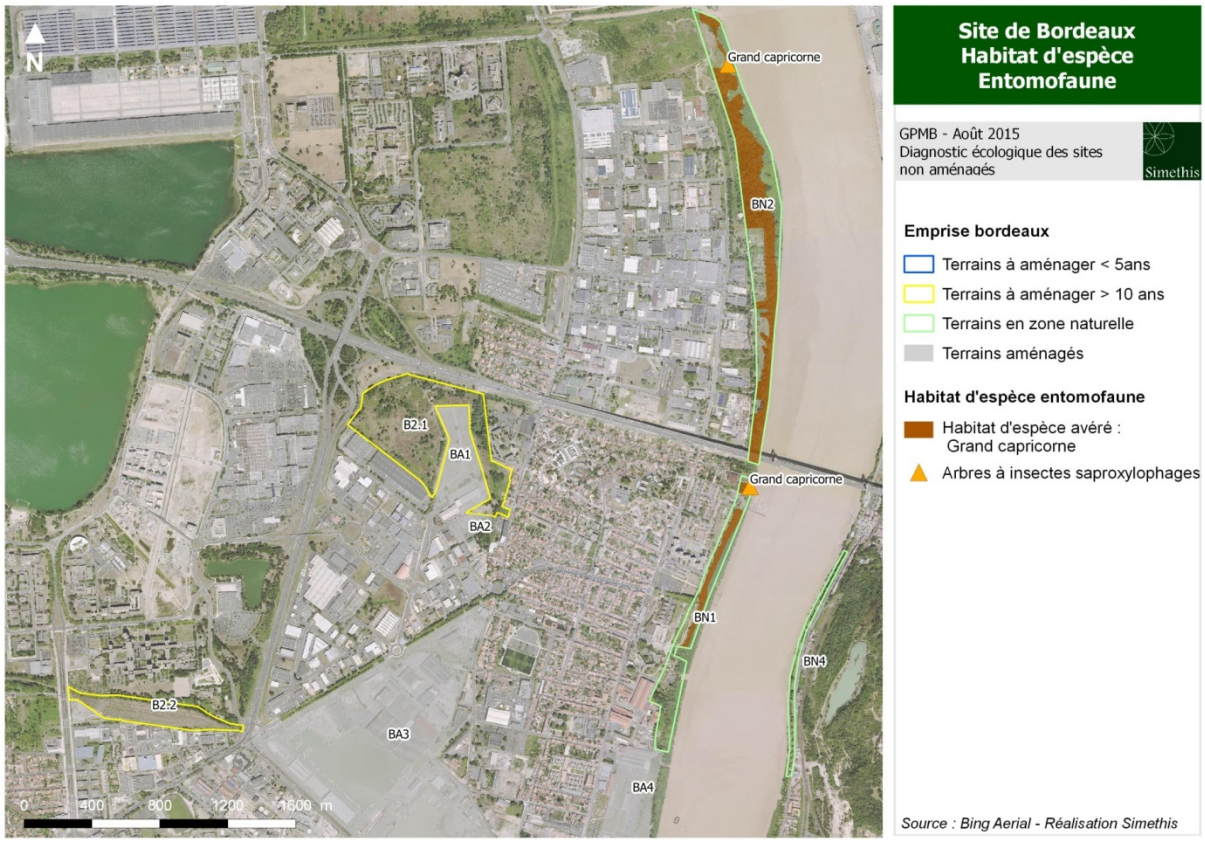
En ce qui concerne les papillons de jour, seule cinq espèces ont été identifiées sur les sites prospectés. Il s'agit d'espèces très communes et qui ne présentent pas d'enjeu écologique particulier.

Tableau 21 : Résultats des prospections terrains papillons de jour (rhopalocères)

Rhopalocères		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	ZNIEFF	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Amarillys	*Pyronia tithonus*	-	-	LC	-									
Azuré commun	*Polyommatus icarus*	-	-	LC	-									
Citron	*Gonepteryx rhamni*	-	-	LC	-									
Procris	*Coenonympha pamphilus*	-	-	LC	-									
Tircis	*Pararge aegeria*	-	-	LC	-									

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12

Carte 20 : Localisation de l'Entomofaune remarquable sur le site de Bordeaux



Carte 21 : Localisation de l'Entomofaune remarquable sur le site de Bordeaux

Mammifères

Trois espèces de mammifères terrestres ont pu être contactées. Parmi elles, **le Hérisson d'Europe**, espèce protégée à l'échelle nationale a été contactée en recherche de nourriture. Le secteur BN3 possède donc un **enjeu moyen** vis-à-vis de cette espèce (Classée comme « Préoccupation mineure » (LC) sur la liste rouge nationale).

Tableau 22 : Résultats des prospections terrains Mammifères terrestres

Mammifères		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	ZNIEFF	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Sanglier	*Sus scrofa*	-	Chasse auto	LC	Non									
Lapin de Garenne	*Oryctolagus cuninculus*	-	Chasse auto	NT	Non									
Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus*	-	Art. 2	LC	Non									

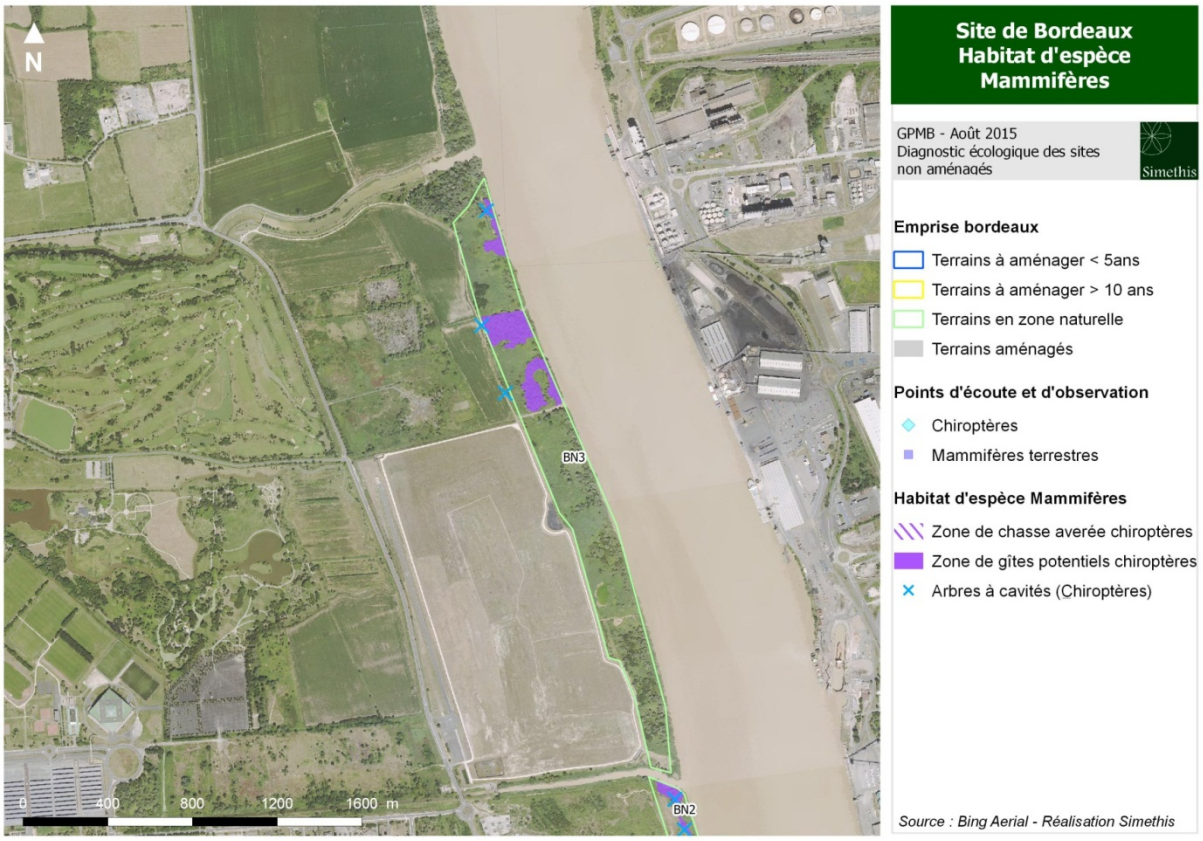
Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12

En ce qui concerne les chiroptères une seule espèce **a été contactée** dans la partie est de la zone d'étude. Les chiroptères étant tous protégés au niveau national, ce secteur possède donc un intérêt écologique fort pour les chauves-souris. De plus, des gîtes potentiels ont été identifiés sur le long des sites BN1, BN2 et BN3.

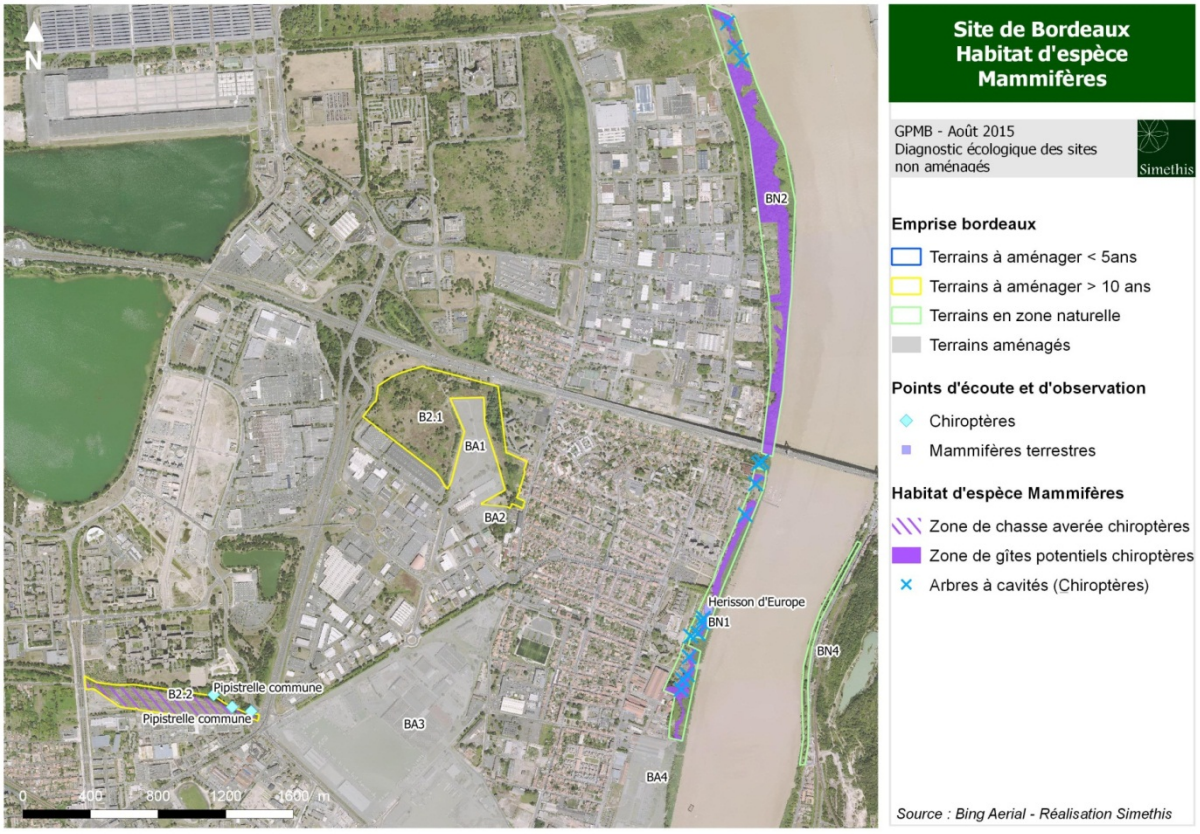
Tableau 23 : Résultats des prospections terrains Chiroptères

Chiroptères		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	ZNIEFF	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Pipistrelle commune	*Pipistrellus pipistrellus*	**An. IV**	**Art. 2**	**LC**	**-**									

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12



Carte 22 : Localisation des Mammifères remarquables sur le site de Bordeaux



Carte 23 : Localisation des Mammifères remarquables sur le site de Bordeaux

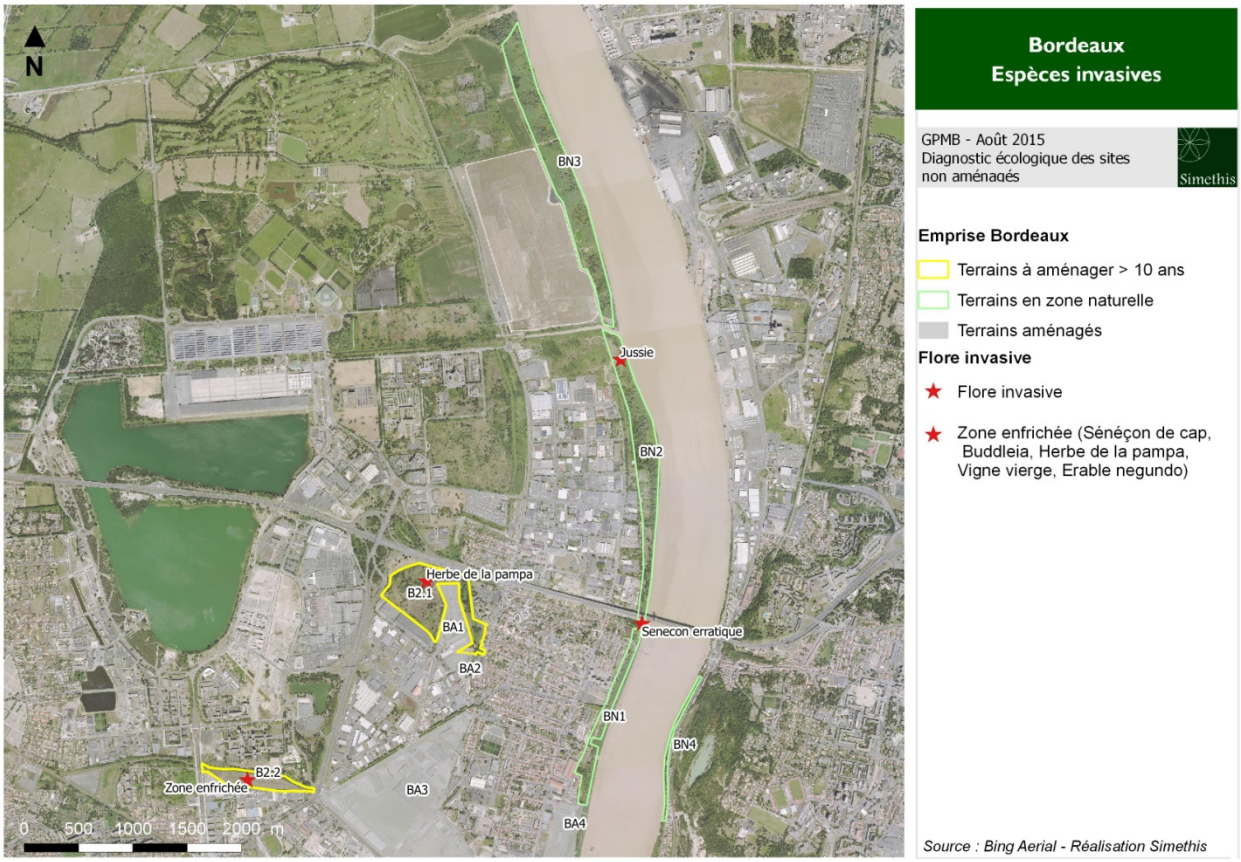
3.2.5. Invasives

En ce qui concerne la flore, six espèces invasives ont été pointées. La Jussie et le Sénéçon erratique (ou du Cap) ont été pointé ponctuellement sur les secteurs BN2 et BN1. LE site B2.2 quant à lui est essentiellement composé d'une friche avec de nombreuses espèces invasives.

Tableau 24 : Résultats des prospections terrains Flore invasive

Flore Invasive		Valeur réglementaire	Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	Arrêté interdisant l'introduction	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Buddleia	*Buddleja davidii*	-									
Jussie	*Ludwigia grandiflora*	Article 2									
Erable negundo	Acer negundo	-									
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*	-									
Sénéçon du cap	Senecio inaequidens	-									
Vigne vierge	*Parthenocissus inserta*	-									

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange)



Carte 24 : Localisation des espèces invasives sur le site de Bordeaux

3.2.6. Synthèse des enjeux à l'échelle de la zone d'étude

Enjeu Habitats naturels

Au final, ce sont trois habitats naturels qui présentent un enjeu écologique fort, de par leur caractère humide. Ces habitats sont répartis sur les secteurs en zone naturelle notamment pour la roselière et la Frênaie-Saulaie qui sont étalées le long des berges, de BN1 à BN3 voire BN4.

Tableau 25 : Caractérisation des enjeux Habitats naturels

Intitule	ZH	Secteurs à aménager		Secteurs naturels			
		B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Frênaie Saulaie riveraine des grands fleuves	Oui (H.)						
Friche rudérale humide	Oui (p.)						
Roselière	Oui (H.)						

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12

Enjeu Flore

Les inventaires ont permis de détecter la présence d'une espèce remarquable, l'Angélique à fruit variable, cette dernière est protégée à l'échelle nationale. Elle est présente sur les secteurs BN1 et BN2.

Tableau 26 : Caractérisation des enjeux Flore

Flore patrimoniale		Valeur réglementaire		Valeur patrimoniale Liste rouge		Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Nom commun	Nom latin	DH	PN	LRF	LRA	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Angélique des estuaires	*Angelica heterocarpa*	II, IV	Art.1	LC										

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12

Enjeu Faune

Au final, ce sont 9 espèces faunistiques qui ont été retenus, pour leur caractère réglementaire et leur reproduction sur le site de Bordeaux.

Tableau 27 : Caractérisation des enjeux faune

Enjeux Faune			Secteurs à aménager					Secteurs naturels			
Taxon	Nom commun	Nom latin	BA1	BA2	BA3	B2.1	B2.2	BN1	BN2	BN3	BN4
Amphibiens	Grenouille agile	*Rana dalmatina*									
Amphibiens	Grenouille verte	*Pelophylax sp*									
Amphibiens	Rainette méridionale	*Hyla meridionalis*									
Avifaune	Buse variable	*Buteo buteo*							*		
Avifaune	Chouette hulotte	*Strix aluco*									
Avifaune	Milan noir	*Milvus migrans*								*	
Chiroptères	Pipistrelle commune	*Pipistrellus pipistrellus*									
Coléoptère	Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*									
Mammifères	Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus*									

*Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12, Reproduction**

4. IDENTIFICATION DES ENJEUX A L'ECHELLE DES SECTEURS

4.1. Secteurs aménagés ou à aménager

Rappelons que la réalisation de l'évaluation écologique des biotopes permet d'une part d'établir un état des lieux des différents enjeux écologiques présents sur le site d'étude. D'autre part, l'étude de l'état de conservation des habitats permet de réaliser une notation des habitats à enjeux écologiques moyen à fort. Ce classement permet de cibler les zones les plus importantes et ainsi de pouvoir orienter le GPMB dans la priorité des zones à aménager.

Pour l'ensemble de ces secteurs les enjeux concernent essentiellement des habitats de type boisements humides, prairies humides et roselières. Dans le cas où les mesures d'évitement ne pouvaient être mises en place, les compensations pourraient donc s'opérer sur les sites Natura 2000 localisés dans un rayon de 30 km autour du site de Bordeaux qui présentent des biotopes et espèces protégées similaires (carte 10). Ces habitats sont situés sur les sites Natura 2000 suivants :

- **Marais du Haut Médoc (FR7200683) : 5 000 ha**

Le « Marais de Haut médoc » est un système de petites vallées drainant le plateau sableux médocain et se jetant dans l'estuaire de la Gironde dans la zone des palus.

- **Vallée et palus du Moron (FR7200685) : 1 050 ha**

Il s'agit d'un ensemble de marais de prairies humides et de boisements inondables le long du Moron.

- **Marais du bec d'Ambès (FR7200686) : 2 651 ha**

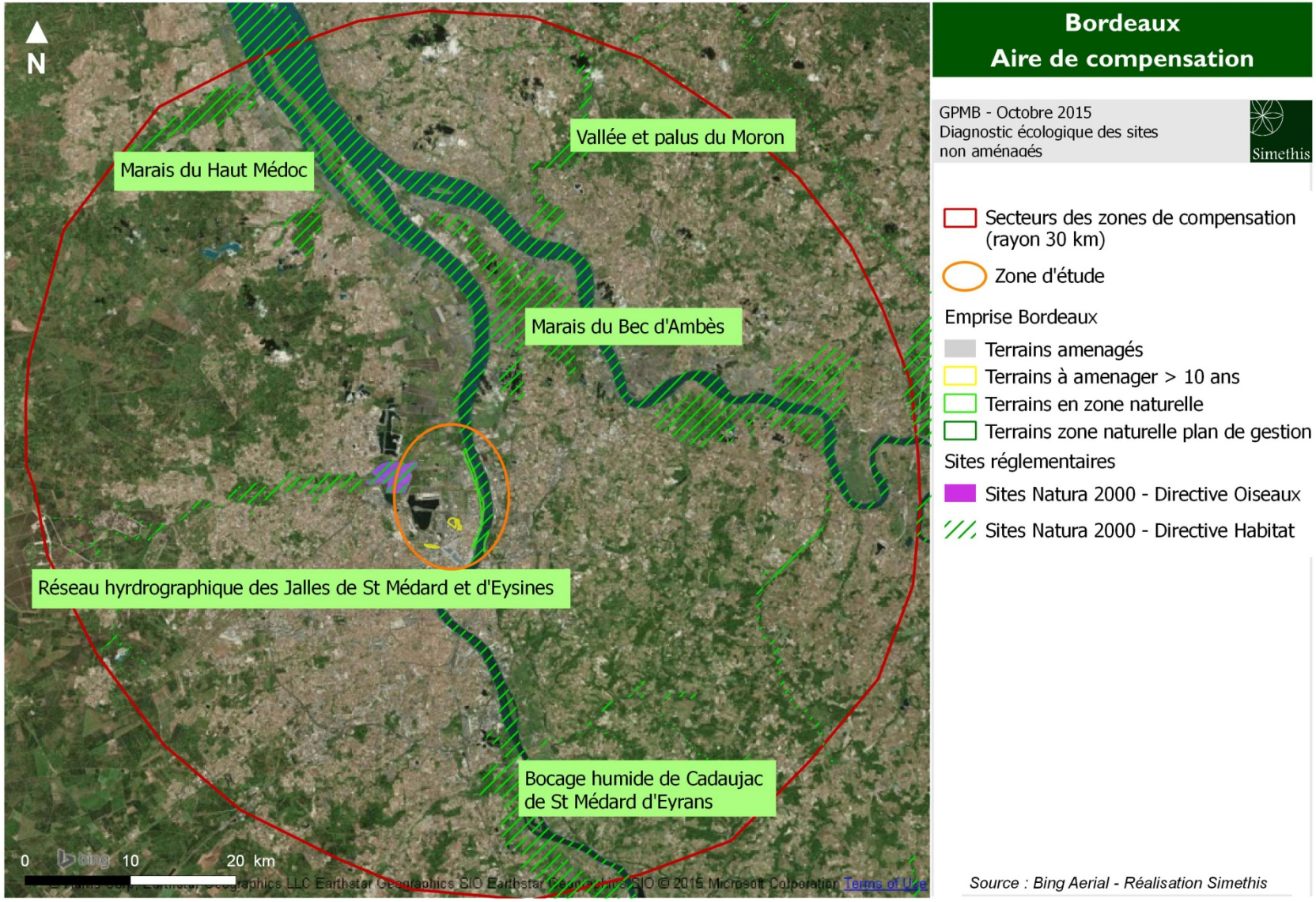
Ensemble de milieux humides sur substrats alluvionnaires avec présence de Loutre et Vison d'Europe.

- **Réseau hydrographique des Jalles de St Médard et d'Eysines (FR7200805) : 964 ha**

Ce site abrite des espèces d'intérêt communautaire comme l'Agrion de Mercure, le Cuivré des marais, la Cistude d'Europe, le Martin-pêcheur d'Europe ou encore le Vison d'Europe.

Les enjeux et les nécessités de compensation sont ciblés sur les zones humides, ainsi que sur les habitats d'espèces protégées.

Dans un premier temps, ces mesures de compensation seront proposées sur les terrains correspondants aux sites naturels dont le GPMB est gestionnaire. Dans un second temps, les actions de compensation sont proposées sur les sites Natura 2000 localisés au préalable (Tableau 28, p 41).



Carte 25 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du site de Bordeaux

Tableau 28 : Synthèse des surfaces par type d'habitat et périmètre

Formations végétales	Regroupements cartographiques	Marais du Haut médoc	Vallée et palus du Moron	Marais du bec d'Ambès	Réseau hydro des Jalles	Bocage humide de Cadaujac	Total Natura 2000	B2.1	B2.2	Total zone à aménager
Milieux artificialisés	Friches rudérales à végétation vivace exogène Friches rudérales en voie de recolonisation par le Peuplier et le Saule	-	-	250 ha	-	-	**250 ha**	17,5 Ha	5,7 Ha	**23,2 ha**

Tableau 29 : Synthèse des espèces faunistiques protégées recensées par périmètre

Taxon	Nom commun	Nom scientifique	Secteurs à aménager		Secteurs en zones Natura 2000				
			B2.1	B2.2	Marais du Haut médoc	Vallée et palus du Moron	Marais du bec d'Ambès	Réseau hydro des Jalles	Bocage humide de Cadaujac
Amphibiens	Grenouille agile	*Rana dalmatina*			-	-	-	-	
Amphibiens	Grenouille verte	*Pelophylax sp*			-	-	-	-	
Amphibiens	Rainette méridionale	*Hyla meridionalis*			-	-	-	-	
Oiseaux	Buse variable	*Buteo buteo*			-	-	-	-	
Oiseaux	Chouette hulotte	*Strix aluco*			-	-	-	-	
Oiseaux	Milan noir	*Milvus migrans*			-	-	-	-	
Chiroptères	Pipistrelle commune	*Pipistrellus pipistrellus*			-	-	-	-	-
Coléoptères	Grand capricorne	*Cerambyx cerdo*					-	-	
Mammifères	Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus*			-	-	-	-	

Légende : Enjeu Faible (vert), Moyen (jaune), Fort (orange) Cf. tableau n°5, p12

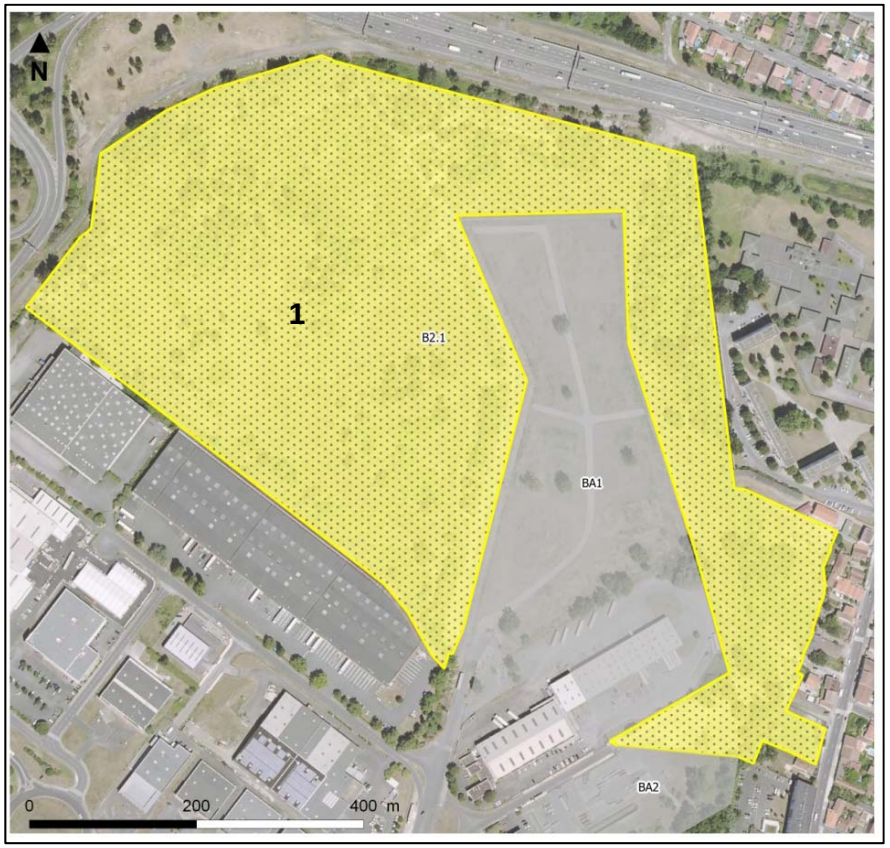
Les DOCOB des sites Natura 2 000 étant ciblés sur les espèces d'intérêt communautaire, il n'a pas été possible de statuer sur la présence des espèces identifiées sur le site de Bordeaux. Cependant, il est possible que leurs habitats soient présents sur les sites Natura 2000 alentours.

BORDEAUX

SECTEUR B2.1 — SURFACE 17,5 ha

BD ortho 2015

© *Simethis*



Carte des habitats 2015 - Simethis

SECTEUR B2.1 **EVALUATION ECOLOGIQUE DES BIOTOPES**

N°	Légende	Intitulé habitat	Surface	Enjeu Habitats	Enjeu Flore	Avifaune	Herpétofaune	Entomofaune	Mammifères
1		Friche rudérale en voie de recolonisation par le Peuplier et le Saule	17, 5 ha	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

SECTEUR B2.1 **EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION**

N°	Intitulé habitat	Enjeu	Statut européen	Origine du substrat	Composition floristique (typicité)	Dynamique évolutive	Pression anthropique	Détérioration par les esp. Invasives	Morcellement
1	Friche rudérale en voie de recolonisation par le Peuplier et le Saule	-	Aucun	Naturelle	Faible	progressive	moyenne	Moyenne	faible

Le secteur B2.1 ne présente qu'un seul type d'habitat, il s'agit d'une friche rudérale. Aucun enjeu écologique particulier n'a été détecté sur cette zone.

Les futurs aménagements sur ce secteur ne seront soumis à aucune contrainte réglementaire.

SECTEUR B2.1	PRECONISATIONS POUR L'AMENAGEMENT

Le secteur B2.1 ne possédant pas d'habitats naturels particulièrement propice à la faune ou la flore, aucune mesure de compensation n'est à préconiser.

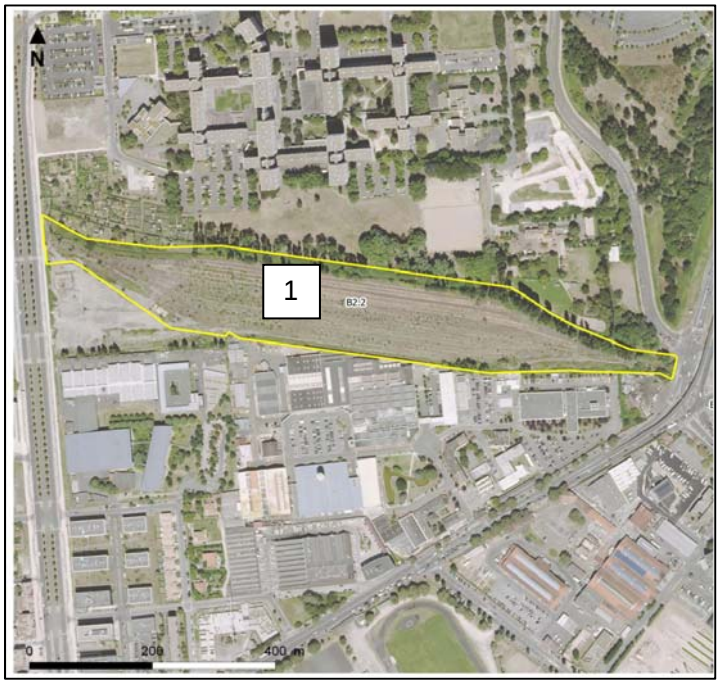
Néanmoins, pour limiter le dérangement des espèces potentiellement présentes, des mesures de réduction peuvent être établies :

Réduire les impacts :

- Adaptation de la période de travaux, évitement des périodes de reproduction, de nidification et d'hibernation (septembre - novembre pour les travaux de défrichement)
- Protocole de gestion des invasives végétales en phase travaux et une fois le site aménagé.

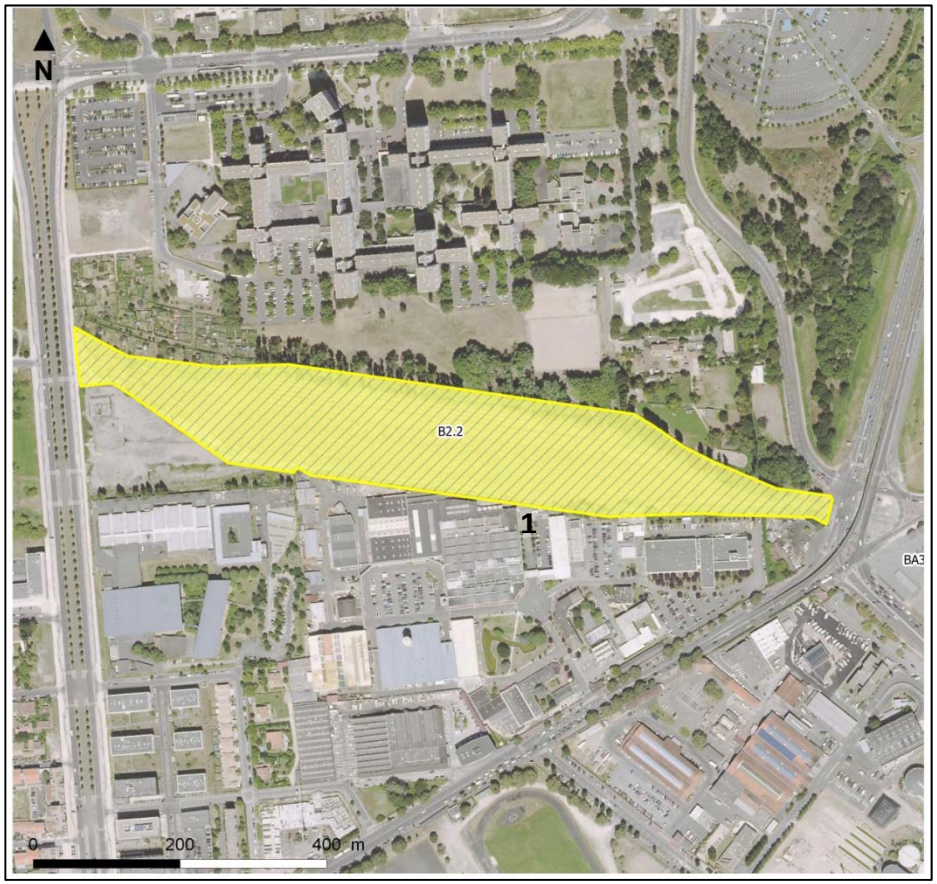
BORDEAUX

SECTEUR B2.2 **SURFACE 5 ha**



BD ortho 2015

© *Simethis*



Carte des habitats 2015 - Simethis

SECTEUR B2.2 **EVALUATION ECOLOGIQUE DES BIOTOPES**

N°	Légende	Intitulé habitat	Surface	Enjeu Habitats	Enjeu Flore	Avifaune	Herpétofaune	Entomofaune	Mammifères
1		Friche rudérale à végétation vivace exogène	5 ha	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

SECTEUR B2.2 **EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION**

N°	Intitulé habitat	Enjeu	Statut européen	Origine du substrat	Composition floristique (typicité)	Dynamique évolutive	Pression anthropique	Détérioration par les esp. Invasives	Morcellement
1	Friche rudérale à végétation vivace exogène	-	aucun	naturelle	faible	progressive	faible	forte	faible

Le secteur B2.2 ne présente qu'un seul type d'habitat, il s'agit d'une friche rudérale envahie par des espèces exogènes envahissantes (Herbe de la Pampa, Sénéçon du cap…). Aucun enjeu écologique particulier n'a été détecté sur cette zone.

Il n'y a pas d'enjeu écologique fort présent sur le secteur qui puisse limiter les futurs aménagements.

SECTEUR B2.2	PRECONISATIONS POUR L'AMENAGEMENT

Le secteur B2.2 ne possédant pas d'habitats naturels particulièrement propice à la faune ou la flore, aucune mesure de compensation n'est à préconiser.

Néanmoins, pour limiter le dérangement des espèces potentiellement présentes, des mesures de réduction peuvent être établies :

Réduire les impacts :

- Adaptation de la période de travaux, évitement des périodes de reproduction, de nidification et d'hibernation (septembre - novembre pour les travaux de défrichement)
- Protocole de gestion des invasives végétales en phase travaux et une fois le site aménagé.

4.2. Secteurs en zones naturelles

BORDEAUX

SECTEUR BN1 **SURFACE 7,5 ha**

N°	Légende	Intitulé	Surface	Enjeux
1		Roselières	1,9 Ha	Zone humide
2		Frênaies Saulaies riveraines des grands fleuves	2,8 Ha	Zone humide
3		Grands parcs	2,2 Ha	Faible
4		Zones rudérales sur ronciers	0,5 Ha	Faible
5		Bâtiments	0,1 Ha	Faible

Enjeux écologiques :

Le site est en parti, composé de zones humides (roselière et frênaie-saulaie). Ces habitats sont aussi présents dans les sites « Marais du bec d'Ambès » FR7200686 et du « Marais du Haut Médoc » FR7200683.

Flore remarquable : Angélique des estuaires (1)

1

BORDEAUX

SECTEUR BN2 **SURFACE 19,2 ha**

N°	Légende	Intitulé	Surface	Enjeux
1		Zones rudérales	1,2 Ha	Faible
2		Frênaies Saulaies riveraines des grands fleuves	11,1 Ha	Zone humide
3		Roselières	3,8 Ha	Zone humide
4		Grands parcs	2,1 Ha	Faible
5		Friches rudérales humides	1 Ha	Zone humide

Enjeux écologiques :

Le site BN2 est principalement composé de zones humides, avec 15,9 Ha. Il s'agit de Frênaies-Saulaies, roselières et dans une moindre mesure de friches humides. Ces habitats sont aussi présents dans les sites « Marais du bec d'Ambès » FR7200686 et du « Marais du Haut Médoc » FR7200683.

Flore remarquable : Angélique des estuaires

Problématiques : Jussie, Sénéçon du cap

BORDEAUX

SECTEUR BN3 **SURFACE 27,1 ha**

N°	Légende	Intitulé	Surface	Enjeux
1		Roselières	14,7 ha	Zone humide
2		Frênaies Saulaies riveraines des grands fleuves	11,2 Ha	Zone humide
3		Plans d'eau	0,4 Ha	Zone humide
4		Zones rudérales	0,8 Ha	Faible

Enjeux écologiques :

Le site BN1 est composé de zones humides, avec 26,3 Ha ce secteur est donc à enjeux écologiques forts. Ces habitats sont similaires à ceux du « Marais du bec d'Ambès » FR7200686 et du « Marais du Haut Médoc » FR7200683.

BORDEAUX

SECTEUR BN4 **SURFACE 2 ha**

N°	Légende	Intitulé	Surface	Enjeux
1		Frênaies Saulaies riveraines des grands fleuves	0,9 ha	Zone humide
2		Grands parcs	1,1 ha	Faible

Enjeux écologiques :

Le site est à moitié formé de Frênaies-saulaies, habitat considéré en zone humide selon le critère végétation, et donc à enjeu écologique fort. Cet habitat est aussi présent dans les sites du « Marais du bec d'Ambès » FR7200686 et du « Marais du Haut Médoc » FR7200683.

5. CONCLUSION

Le diagnostic constitue un premier état des lieux, sur la base des prospections naturalistes menées de Novembre 2014 à Août 2015 sur le secteur de Bordeaux.

Sur les secteurs à aménager, aucun enjeu écologique particulier n'a été détecté, si ce n'est la présence d'espèces exogènes invasives qui doivent être gérées de façon appropriées.

Les enjeux les plus forts sont centrés sur les boisements et les prairies de type humide, localisés sur les sites naturels BN1 à BN3. Ces biotopes sont utilisés par des espèces animales à fort intérêt : Chiroptères, Grand capricorne, Rapaces, Angélique des estuaires.

De ce fait, la notation n'a pas été nécessaire sur les terrains de Bordeaux, ces derniers peuvent être aménagés sans contrainte réglementaire (hors zone naturelle).

Afin que le GPMB tire tous les bénéfices du travail réalisé, le résultat de cette étude doit permettre :

- de positionner à l'échelle des territoires (ici le site de Bordeaux), une méthodologie quant à l'approche nécessaire à l'aménagement des propriétés portuaires en vue de l'installation d'entreprises partenaires (suivis espèces identifiées, intégration des données habitats, corridors…),

- d'intégrer les données existantes (base Excel et liaison vers des bases de données d'information géographique) ou produites à l'avenir (BE, études universitaires…) à la base nouvellement créée en proposant systématiquement lors des futures études la transmission des données produites par les prestataires à un format compatible avec cette base (format de restitution imposé dans les cahiers des charges),

- d'assurer, en s'appuyant sur les connaissances acquises et leur possible représentation cartographique, un lien interservices (foncier, travaux…) afin de créer une synergie favorable à un traitement rapide des projets,

- de valoriser les informations produites (espèces, habitats) auprès des partenaires techniques, scientifiques et institutionnels du GPMB en impliquant le service de communication du GPMB et en permettant l'accès aux données via des partenariats (OAFS, ARBA…).

ANNEXE 9

Règlements du PLU des zones US3 et US4

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 3

Industrie et plateforme logistique

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

Dernière actualisation : 9ème modification du 24 janvier 2020

BORDEAUX MÉTROPOLE

1. Fonctions urbaines 5
1.1. Destination des constructions 5
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites 7
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 8
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique 8
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions 8
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement 9
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances 9
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager 10
1.3.6. Autres conditions particulières 11
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement 11
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés 11
1.4.2. Stationnement des vélos 15
2. Morphologie urbaine 17
2.1. Définitions et principes 17
2.1.1. Emprise bâtie 17
2.1.2. Implantation des constructions 18
2.1.3. Hauteurs (HF et HT) 19
2.1.4. Espaces en pleine terre 20
2.1.5. Constructions existantes 20
2.2. Dispositions réglementaires - cas général 21
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs 21
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 22
2.3. Cas particuliers 22
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions 22
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 22
2.3.3. Implantations différentes 23
2.3.4. Hauteurs différentes 23
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager 24
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures 24
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation 25
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 25
2.4.1. Aspect extérieur des constructions 25
2.4.2. Clôtures 26
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel 27
2.4.4. Aménagement des abords et plantations 27
3. Desserte par les réseaux et services urbains 29
3.1. Desserte par la voirie 29
3.1.1. Définition de la desserte 29
3.1.2. Conditions de desserte 29
3.2. Accès 29
3.2.1. Définition de l'accès 29
3.2.2. Conditions d'accès 29
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage 30
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 30
3.3.1. Eau potable 30
3.3.2. Eaux pluviales 31
3.3.3. Assainissement 31

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications 32
3.3.5. Numérique 32
3.4. Collecte des déchets 33
3.5. Réseau de chaleur 33

1. Fonctions urbaines

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

1.1. Destination des constructions

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

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :
- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

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

Définitions

• ***Artisanat*** *:*

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.
L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir-faire important.
Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• ***Bureaux*** *:*

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...
Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc.). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.
Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.
Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• ***Commerce*** *:*

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.
Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.
De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).
Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».
Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• ***Entrepôts*** *:*

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.
Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

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

Cette destination comprend :
- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.
Ils permettent notamment la culture (châssis, serres…) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

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

• ***Habitation*** *:*

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

• ***Hébergement hôtelier*** *:*

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

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :
- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).
A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• ***Industrie*** *:*

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.
Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

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

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

dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé…), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques…), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.
Elle concerne également :
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence…) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs du production d'énergies renouvelables…).

Principes généraux

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

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

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.

- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

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

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

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

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1.3.2.1. Constructions destinées au bureau

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées au commerce

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 400 m² supplémentaires de surface de plancher.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que les constructions évoquées à l'article 2.3.1 ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation ainsi que les constructions évoquées à l'article 2.3.1, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

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

1.3.2.5. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

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

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

Sans objet.

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

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

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

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

1.3.4.2. Installations classées

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

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.
La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :
- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.
En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

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

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

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

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

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

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

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

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

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

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

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

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

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

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

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

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

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

1.3.5.3. Plantations à réaliser

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

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

1.3.6. Autres conditions particulières

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

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

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

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

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.
Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :
- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

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

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

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

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

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

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

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :
Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

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

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :
De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

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

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

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :
Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.
Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

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

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

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

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

1.4.1.3. Normes de stationnement

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

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Secteur 1</th><th colspan="2">Secteur 2</th><th colspan="2">Secteur 3</th><th colspan="2">Secteur 4</th><th>Secteur 5</th></tr>
<tr><td>Habitation *</td><td>1 place mini par logt</td><td colspan="2">1 place mini par logt</td><td colspan="2">1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt</td><td colspan="2">1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt</td><td>1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Hébergement hôtelier (HH)</td><td rowspan="3">1 place au plus pour 4 chambres</td><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td><td rowspan="2">1 place au moins pour 2 chambres</td></tr>
<tr><td>1 place au moins pour 3 chambres</td><td>1 place au plus pour 4 chambres</td><td>1 place au moins pour 2 chambres</td><td>1 place au plus pour 3 chambres</td><td>1 place au moins pour 2 chambres</td><td>1 place au plus pour 3 chambres</td></tr>
<tr><td colspan="6">1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 100 chambres</td><td>1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bureaux</td><td rowspan="2">1 place au plus pour 100 m² de SP</td><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td><td rowspan="2">1 place au moins pour 30m² de SP</td></tr>
<tr><td>1 place au moins pour 70 m² de SP</td><td>1 place au plus pour 80 m² de SP</td><td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td><td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td><td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td><td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerces</td><td rowspan="4">SP affectée aux commerces hors réserves

1 place au plus pour 80m² de SP</td><td colspan="2">SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves</td><td colspan="2" rowspan="2">SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves
non réglementé</td><td colspan="2" rowspan="2">SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves
non réglementé</td><td rowspan="2">SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves
non réglementé</td></tr>
<tr><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td></tr>
<tr><td>non réglementé</td><td>1 place au plus pour 70m² de SP</td><td colspan="2" rowspan="2">SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves</td><td colspan="2" rowspan="2">SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves</td><td rowspan="2">SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves

1 place au moins pour 30m² de SP</td></tr>
<tr><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td><td>Hors PM</td><td>Dans PM</td></tr>
<tr><td>1 place au moins pour 60 m² de SP</td><td>1 place au plus pour 70 m² de SP</td><td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td><td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td><td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td><td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td></tr>
<tr><td>Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif</td><td colspan="8">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage.
Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Aire de livraison</td><td colspan="8">Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé</td></tr>
<tr><td colspan="8">Surface de réserves > à 200 m² :
L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.
Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.</td></tr>
</table>

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

* Conformément aux dispositions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement, il est fait application des dispositions indiquées au 1.4.1.2 – Modalités de calcul des places de stationnement dans le cadre d'un projet situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

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

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

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

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

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

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

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

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

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m², ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5m², ou 2% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5m², ou 2% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m², ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m², ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m², ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	**SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m²** non réglementé				
		SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m²			
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissements sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

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

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (HT et HF) et espace en pleine terre).

Pour connaître les dispositions règlementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :
- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

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

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

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

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

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :
- *les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;*
- *par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;*
- *les murs de clôture et les murs de soutènement ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;*
- *les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.*

2.1.2. Implantation des constructions

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

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

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

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

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

Principes généraux

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

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

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la règlementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

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

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :
- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Principes généraux

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

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

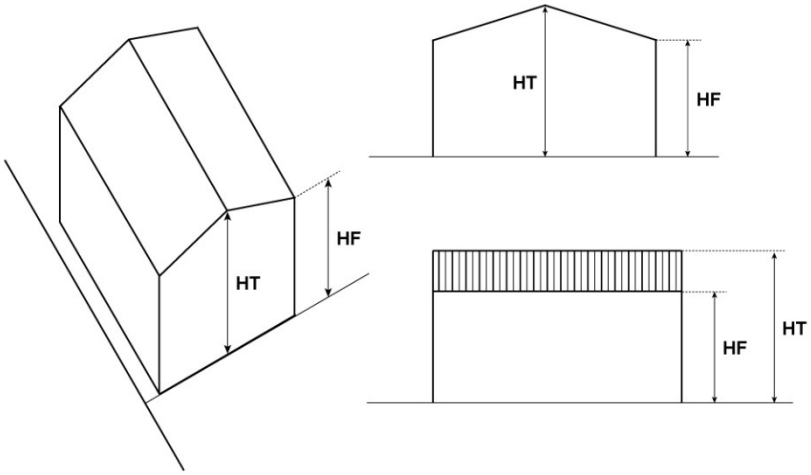
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

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

- Pour la hauteur de façade H_F, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T, il s'agit du point le plus élevé de la construction.



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

- une hauteur de façade HF ;

- une hauteur totale H_T ;

- un gabarit ;

- un nombre de niveaux.

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

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;

- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;

- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;

- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

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

Dans le cadre d'une façade latérale :
- il est fait application de la HF ;
- la HT est adaptée pour permettre l'élévation du pignon (partie supérieure du mur portant les versants du toit).

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m² ou un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

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

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :
- *les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;*
- *l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;*
- *l'aménagement de tout stationnement ;*
- *la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;*
- *les fosses d'assainissement individuel.*

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

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).
Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

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

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

Principes généraux

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

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

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

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.
Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

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

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

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

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

<table>
<tr><td>Recul</td><td colspan="3">R ≥ 3 m
ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m</td></tr>
<tr><td>Retrait</td><td>Cas général :
L ≥ 0 m</td><td>Terrain bordé par une zone UM ou UP :
L1 le long de cette limite ≥ H_F
L2 le long de cette limite ≥ 10 m</td><td>Terrain bordé par une zone A ou N :
L le long de cette limite ≥ 20 m</td></tr>
<tr><td>Emprise bâtie</td><td colspan="3">Non réglementée ou indiquée au plan de zonage</td></tr>
<tr><td>Espace en pleine terre</td><td colspan="3">≥ 15 %</td></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td colspan="3">Non réglementée ou indiquée au plan de zonage</td></tr>
</table>

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

Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ HF L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L le long de cette limite ≥ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	≥ 15 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

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

2.3. Cas particuliers

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

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

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

Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) :
Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m² ;
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m ;
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...) :
Sont implantées sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie tout en respectant un recul minimum de 3 mètres :
- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;
- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm.

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2.

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

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

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

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

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

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

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

2.3.4. Hauteurs différentes

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

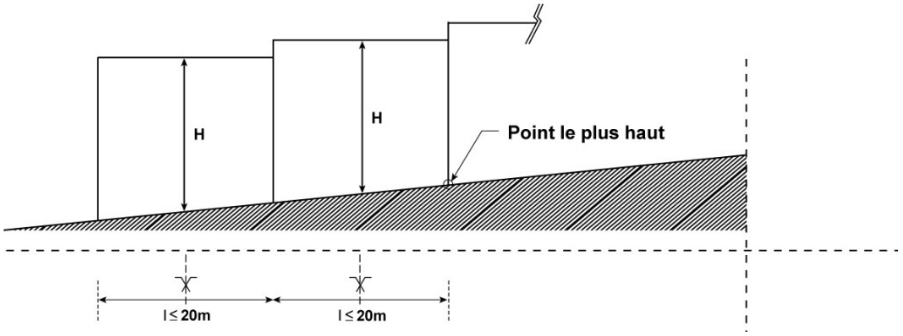
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HF et HT autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

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

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

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

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



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

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

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

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

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :
- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

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

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

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

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

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

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

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

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

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

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

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

- Matériaux

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

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

- Toiture

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

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

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

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

2.4.1.2. Constructions nouvelles

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

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

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

2.4.1.3. Constructions existantes

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

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

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

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

2.4.2. Clôtures

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

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

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

2.4.2.1. Clôtures existantes

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

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

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

La clôture sur le domaine public est constituée :
- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m ;
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.
Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

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

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

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

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

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

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

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

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

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

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

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

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

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces

séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

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

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

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

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

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :
- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

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

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

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

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

- Plantations à réaliser

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

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

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

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :
- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

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

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :
- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.
Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :
- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

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

3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

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

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

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

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

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

3.3.1. Eau potable

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

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

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

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

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

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

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

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha.

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

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

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

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

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

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

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

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

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

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

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

- Eaux usées non domestiques :
Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.
Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la règlementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.
Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

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

3.3.5. Numérique

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

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

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

3.4. Collecte des déchets

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

3.5. Réseau de chaleur

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

Réalisation : **LAPAO** - Impression : **L'ATELIER** de Bordeaux Métropole
IMPRIM'VERT®

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex
T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40
www.bordeaux-metropole.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 4

Artisanat et industrie légère

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

Dernière actualisation : 9ème modification du 24 janvier 2020

BORDEAUX MÉTROPOLE

1. Fonctions urbaines 5
1.1. Destination des constructions 5
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites 7
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 8
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique 8
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions 8
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement 9
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances 9
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager 11
1.3.6. Autres conditions particulières 11
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement 12
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés 12
1.4.2. Stationnement des vélos 16
2. Morphologie urbaine 18
2.1. Définitions et principes 18
2.1.1. Emprise bâtie 18
2.1.2. Implantation des constructions 19
2.1.3. Hauteurs (HF et HT) 20
2.1.4. Espaces en pleine terre 21
2.1.5. Constructions existantes 21
2.2. Dispositions réglementaires - cas général 22
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs 22
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 23
2.3. Cas particuliers 23
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions 23
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 23
2.3.3. Implantations différentes 24
2.3.4. Hauteurs différentes 24
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager 25
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures 25
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation 25
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 26
2.4.1. Aspect extérieur des constructions 26
2.4.2. Clôtures 27
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel 28
2.4.4. Aménagement des abords et plantations 28
3. Desserte par les réseaux et services urbains 30
3.1. Desserte par la voirie 30
3.1.1. Définition de la desserte 30
3.1.2. Conditions de desserte 30
3.2. Accès 30
3.2.1. Définition de l'accès 30
3.2.2. Conditions d'accès 30
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage 31
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique 31
3.3.1. Eau potable 31
3.3.2. Eaux pluviales 32
3.3.3. Assainissement 32

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications 33
3.3.5. Numérique 33
3.4. Collecte des déchets 34
3.5. Réseau de chaleur 34

1. Fonctions urbaines

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

1.1. Destination des constructions

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

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :
- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

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

Définitions

• ***Artisanat*** *:*

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.
L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir-faire important.
Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie…).

• ***Bureaux*** *:*

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance…
Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc.). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.
Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.
Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• ***Commerce*** *:*

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.
Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.
De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie…).
Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».
Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• ***Entrepôts*** *:*

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.
Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

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

Cette destination comprend :
- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.
Ils permettent notamment la culture (châssis, serres…) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

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

• ***Habitation*** *:*

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

• ***Hébergement hôtelier*** *:*

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

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :
- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).
A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• ***Industrie*** *:*

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.
Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

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

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

dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé…), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques…), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.
Elle concerne également :
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence…) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs du production d'énergies renouvelables…).

Principes généraux

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

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

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.

- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

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

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

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

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1.3.2.1. Constructions destinées au bureau

Dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'entrepôt et/ou d'industrie sont autorisés :
- les constructions destinées au bureau
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au bureau
- le changement de destination vers le bureau.

Ils ne peuvent excéder 50% de la surface de plancher totale de l'opération et devront être situés à l'étage.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées au commerce

Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone :
- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'industrie, dans la limite de 400 m² de surface de plancher tout compris, et ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher existant avant travaux ou à créer.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 400m² supplémentaires de surface de plancher.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'entrepôt

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt qui apportent un service au fonctionnement de l'agglomération ou de la zone d'implantation, de distribution urbaine des marchandises, de logistique urbaine ou de services de proximité, et le commerce de gros ; ces activités doivent être en lien avec les caractéristiques de la zone (notamment infrastructures et activités existantes) et leur impact sur la circulation, qui doit être apprécié compte tenu de la localisation des accès, de la nature et de l'intensité du trafic généré (fréquence journalière, nombre et gabarit des véhicules) doit être compatible avec la zone.

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

1.3.2.4. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :
- les constructions destinées à l'habitation ainsi que les constructions évoquées à l'article 2.3.1 ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation ainsi que les constructions évoquées à l'article 2.3.1, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

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

1.3.2.6. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

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

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

Sans objet.

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

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

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

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

1.3.4.2. Installations classées

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

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.
La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :
- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.
En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

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

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

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

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

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

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

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

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

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

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

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

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

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

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

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

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

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

1.3.5.3. Plantations à réaliser

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

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

1.3.6. Autres conditions particulières

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

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

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

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

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.
Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :
- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

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

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

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

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :
Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

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

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

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

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

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

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

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.
En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.
Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

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

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

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

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

1.4.1.3. Normes de stationnement

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

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation *	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	**Hors PM** 1 place au moins pour 3 chambres	**Dans PM** 1 place au plus pour 4 chambres	**Hors PM** 1 place au moins pour 2 chambres	**Dans PM** 1 place au plus pour 3 chambres	**Hors PM** 1 place au moins pour 2 chambres	**Dans PM** 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
						1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 100 chambres		1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	**Hors PM** 1 place au moins pour 70 m² de SP	**Dans PM** 1 place au plus pour 80 m² de SP	**Hors PM** 1 place au moins pour 40 m² de SP	**Dans PM** 1 place au plus pour 50 m² de SP	**Hors PM** 1 place au moins pour 40 m² de SP	**Dans PM** 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Commerces	**SP affectée aux commerces hors réserves** 1 place au plus pour 80m² de SP	**SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves** **Hors PM** non réglementé	**Dans PM** 1 place au plus pour 70m² de SP	**SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves** non réglementé		**SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves** non réglementé		**SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves** non réglementé
		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves **Hors PM** 1 place au moins pour 60 m² de SP	**Dans PM** 1 place au plus pour 70 m² de SP	**SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves** **Hors PM** 1 place au moins pour 40 m² de SP	**Dans PM** 1 place au plus pour 50 m² de SP	**SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves** **Hors PM** 1 place au moins pour 40 m² de SP	**Dans PM** 1 place au plus pour 50 m² de SP	**SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves** 1 place au moins pour 30m² de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							
Aire de livraison	**Surface de réserves < ou = à 200 m²** : non réglementé							
	Surface de réserves > à 200 m² : L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

* Conformément aux dispositions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement, il est fait application des dispositions indiquées au 1.4.1.2 – Modalités de calcul des places de stationnement dans le cadre d'un projet situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

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

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

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

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

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

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

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

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

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m², ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5m², ou 2% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5m², ou 2% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m², ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m², ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m², ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	**SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m²** non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m² (SP plafonnée à 10 000 m²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni reports sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

Zone US 4

2. Morphologie urbaine

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

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (HT et HF) et espace en pleine terre).

Pour connaître les dispositions règlementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :
- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

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

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

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

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

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :
- *les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;*
- *par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;*
- *les murs de clôture et les murs de soutènement ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;*
- *les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.*

2.1.2. Implantation des constructions

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

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

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

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

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

Principes généraux

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

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

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la règlementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

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

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :
- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Principes généraux

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

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

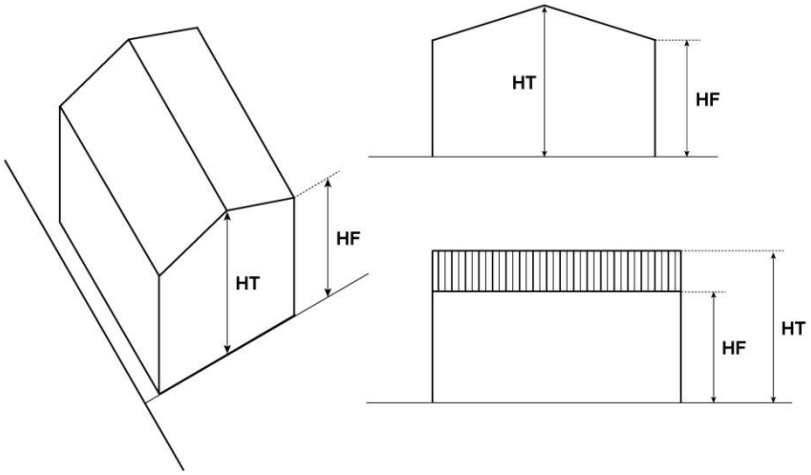
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

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

- Pour la hauteur de façade H_F, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T, il s'agit du point le plus élevé de la construction.



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

- une hauteur de façade HF ;

- une hauteur totale H_T ;

- un gabarit ;

- un nombre de niveaux.

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

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;

- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;

- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;

- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

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

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

Dans le cadre d'une façade latérale :
- il est fait application de la HF ;
- la HT est adaptée pour permettre l'élévation du pignon (partie supérieure du mur portant les versants du toit).

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m² ou un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

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

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :
- *les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;*
- *l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;*
- *l'aménagement de tout stationnement ;*
- *la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines…) ;*
- *les fosses d'assainissement individuel.*

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

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).
Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

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

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

Principes généraux

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

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

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

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.
Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

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

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

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

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

<table>
<tr><td>Recul</td><td colspan="3">R ≥ 3 m
ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m</td></tr>
<tr><td>Retrait</td><td>Cas général :
L ≥ 0 m</td><td>Terrain bordé par une zone UM ou UP :
L1 le long de cette limite ≥ H_F
L2 le long de cette limite ≥ 10 m</td><td>Terrain bordé par une zone A ou N :
L ≥ 20 m</td></tr>
<tr><td>Emprise bâtie</td><td colspan="3">Non réglementée ou indiquée au plan de zonage</td></tr>
<tr><td>Espace en pleine terre</td><td colspan="3">≥ 15 %</td></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td colspan="3">Non réglementée ou indiquée au plan de zonage</td></tr>
</table>

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

Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ H_F L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L ≥ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	≥ 15 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

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

2.3. Cas particuliers

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

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

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

Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance ...) :
Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²,
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...) :
Sont implantées sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie tout en respectant un recul minimum de 3 mètres :
- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;
- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm ;

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2.

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

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

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

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

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

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

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

2.3.4. Hauteurs différentes

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

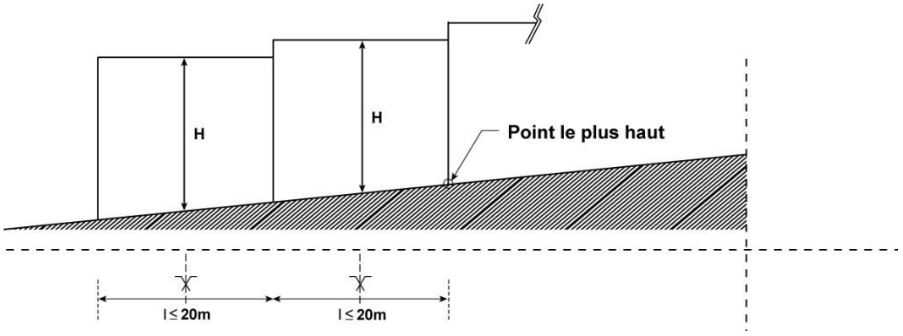
Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HF et HT autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

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

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

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

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



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

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

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

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

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :
- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

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

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

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

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

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

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

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

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

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :
- dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.
- à l'entrée de ville "EV7" portée au plan de zonage, tout projet doit respecter une hauteur totale de 9m dans la bande comprise entre 65 et 100 m par rapport à l'axe de la voie. Ces dispositions doivent être respectées nonobstant toute autre disposition contraire.

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

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

- Façades
Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

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

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

2.4.1.2. Constructions nouvelles

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

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

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

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.
Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

2.4.2. Clôtures

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

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

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

2.4.2.1. Clôtures existantes

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

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

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

La clôture sur le domaine public est constituée :
- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

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

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

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

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

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

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

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

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

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

Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Toutefois, une partie des places de stationnement peut être autorisée à l'avant de la construction principale, hors de la marge de recul imposée. Dans ces conditions, ce stationnement est réalisé sans excéder la longueur de la façade du bâtiment et sur une seule rangée. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la règlementation en vigueur, doivent alors être implantées dans ce linéaire, à proximité des accès à la construction.

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

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

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

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres

ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

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

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

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

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

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :
- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

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

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

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

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

- Plantations à réaliser

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

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

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

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :
- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

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

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :
- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.
Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :
- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

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

3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

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

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

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

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

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

3.3.1. Eau potable

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

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

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

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

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

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

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

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha.

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

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

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

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

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

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

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

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

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

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

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

- Eaux usées non domestiques :
Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.
Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la règlementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.
Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

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

3.3.5. Numérique

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

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

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

3.4. Collecte des déchets

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

3.5. Réseau de chaleur

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

Réalisation : **LAPAO** - Impression : **L'ATELIER** de Bordeaux Métropole
IMPRIM'VERT®

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex
T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40
www.bordeaux-metropole.fr

ANNEXE 10

Echanges entre le GPMB et les services de l'Etat

service aménagement urbain
direction du développement et de l'aménagement
pôle territorial Bordeaux

affaire suivie par Emeline Dumoulin / Isabelle Galinier

COMPTE RENDU DE REUNION

■ **OBJET** : **Bordeaux – Tourville – Etudes réglementaires – Validation du calendrier de la procédure**

Réunion du 20 janvier 2022 par teams

■ **PARTICIPANTS**	**DESTINATAIRES**
Frédéric KOZIMOR, DDTM Blandine BELIN, DDTM Sandra LOPEZ, DDTM Maureen ERIYOMI, Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) Alain FORT, Grand Port Maritime de Bordeaux Mylène ESTEVE, Artelia(BE env pour le PORT) Mme NTSAME, Artelia (BE env pour le PORT) Vincent ALIAS, Résotainer Deric FOURIE, architecte pour le compte Résotainer Thibault FAYARD, TPFI, BE résotainer Laurent KERGREIS, BM Emeline DUMOULIN, BM Isabelle GALINIER, BM	Participants + Jamila TKOUB, DREAL Maryline MINET, DREAL Mme SAOUT, DREAL Julien MAS, Grand Port Maritime de Bordeaux Fiona LENOIR, MOE BM Serge HOMO, Artelia (BE env pour le PORT)

PROJET TOURVILLE

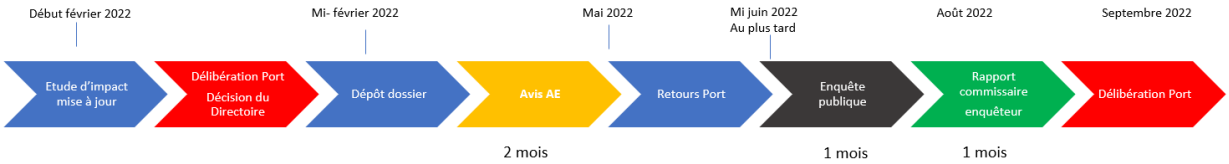
Procédure en lien avec l'étude d'impact

A la suite de la réunion du 2 décembre 2021, il a été acté le recours à une **déclaration de projet d'intérêt général porté par l'établissement public le GPMB.**

Les principales étapes du calendrier prévisionnel de la procédure sont validées en séance.

La DDTM confirme la possibilité de lancer l'enquête publique pendant la période des élections.

Le calendrier consolidé est le suivant :



La DDTM précise qu'il est préférable de lancer l'enquête publique soit avant mi-juin soit après mi août pour éviter la période des vacances d'été.

La DDTM indique qu'elle ne sait pas encore si l'AE « locale » ou « nationale » sera amenée à donner son avis. BM rappelle que l'AE « locale » avait instruit l'ancienne étude d'impact. Il est convenu en séance que l'AE « locale » est donc bien le bon interlocuteur sur ce dossier.

Le GPMB confirme qu'une décision du directoire est prévue en février pour lancer la déclaration de projet. La DDTM souligne l'importance d'y faire figurer les motifs d'intérêt général en lien avec cette dernière.

La DDTM rappelle qu'il faut compter un délai de l'ordre de 3 mois entre l'avis de l'AE et le démarrage de l'enquête publique afin d'intégrer le temps de la préparation de l'enquête.

La DDTM confirme que les études présentées dans le cadre de l'étude d'impact peuvent être au niveau « études préliminaires ».

Dossier Loi sur l'Eau

Il est rappelé que chaque porteur de projet établira son propre dossier loi sur l'Eau.

Un point de vigilance est apporté par la DDTM sur le fait qu'en cas de dépôt d'une demande **d'autorisation** Loi sur l'Eau, l'étude d'impact devra être mise à jour.

Résotainer

La DDTM confirme que Résotainer peut déposer son dossier Loi sur l'eau (en lien avec son projet d'extension) dès à présent (indépendamment du dépôt du PC).

BM – projet voirie

BM indique que le merlon existant ne sera pas impacté dans le cadre du projet.

Concernant la rubrique 3.2.2.0 (déclaration – Surface concernée de l'ordre de 2000m2), la surface, in fine, impactée ne sera connue qu'à la fin de l'AVP. L'objectif est d'arriver à une surface impactée inférieure à 400 m2 si possible, sinon BM déposera un dossier de déclaration.

Concernant la rubrique 1.1.2.0 (pompage eau de nappe), BM indique qu'une étude géotechnique est lancée.

La DDTM confirme que le DLE pourra être déposé en parallèle de la procédure de déclaration de projet.

Démarrage des travaux

Les travaux en lien avec l'aménagement de voirie ne pourront démarrer qu'après la validation de la procédure de déclaration de projet et du DLE.

Concernant les travaux relatifs aux réseaux concessionnaires (travaux sous TN avec remise à la cote après travaux), la DDTM confirme la possibilité de les démarrer avant la fin de la procédure de déclaration. Dans le cas où un DLE serait nécessaire pour la réalisation des travaux relatifs aux réseaux concessionnaires, ce dernier devra être validé par les services instructeurs avant les travaux.

Enfin, dans le cas où le GPMB et BM décident de faire les travaux concessionnaires avant la fin de la procédure relative à la déclaration de projet, la DDTM précise que le risque devra être porté par BM et GPMB si jamais la déclaration de projet n'est pas validée in fine.

Conclusions et suites à donner :

- Procédure retenue : déclaration de projet porté par le GPMB
- Calendrier de la procédure validé par les services instructeurs
- Dépôt du dossier de déclaration de projet prévu pour mi février 2022
- Etude d'impact en cours de finalisation : Artelia attend qqs éléments complémentaires pour finaliser début février
- Chaque porteur de projet dépose son propre dossier loi sur l'eau qui peut être déposé dès à présent