



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

11-01-17

Dossier complet le

11-01-17

N° d'enregistrement

2017-4322

1. Intitulé du projet

Défrichement de 12 220 m², sise allée Michel Ange à MERIGNAC (33), pour l'aménagement d'un lotissement de 20 420 m² comprenant 14 lots à bâtir.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
47)	Défrichement d'une superficie de 1,2220 ha

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 14 lots à bâtir d'une superficie moyenne de 972 m².

Les lots seront desservis par une voie nouvelle à double sens avec entrée et sortie sur l'allée Michel Ange, accompagnée d'accotements verts engazonnés et plantés, de cheminements doux ainsi que de l'ensemble des réseaux secs, humides et d'assainissement.

Les espaces verts auront une emprise d'environ 3730 m² et permettront la conservation d'arbres existants (EBC) présent au Sud et à l'Est. Le fossé longeant le Sud du site sera conservé lors de l'aménagement.

Un permis d'aménager d'une assiette de 20 420 m² sera déposé.

La demande de défrichement portera sur les parcelles cadastrées EW 359, 368, 360p, 371 et 343p pour une surface totale d'environ 12 220 m².

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer un lotissement d'habitations en continuité de l'urbanisation existante à proximité (lotissements à l'Ouest, au Nord, habitations au Sud).

L'ensemble projeté a pour vocation d'accueillir 14 lots privés qui permettront d'augmenter la capacité d'accès de terrains constructibles viabilisés sur la commune de MERIGNAC.

Le défrichement des parcelles permettra la réalisation de cette opération.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le défrichement sera réalisé par abattage et arrachage des souches des sujets, pour les sujets non conservés.

L'aménagement consistera en la viabilisation du lotissement :

- Création des voiries et cheminements doux,
- Passage des réseaux enterrés d'eaux usées et d'eaux pluviales ainsi que de l'ensemble des réseaux divers,
- Aménagement des espaces verts, conservation de l'EBC,
- Les arbres existants sur l'emprise des lots seront conservés lors de l'aménagement.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pas de phase d'exploitation concernant le défrichement, la phase d'exploitation concernera l'opération de lotissement. Dans sa phase d'exploitation, le projet consistera en un lotissement de 14 lots desservis par une voie nouvelle.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis d'aménager (Code de l'Urbanisme)
Demande d'autorisation de défrichement (Code Forestier)
Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'Environnement)

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande de défrichement de moins de 25 ha

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie du défrichement :	1,2220 ha
Superficie du Permis d'Aménager :	2,0420 ha
Surface de Plancher :	inférieure à 2000m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques ¹
Allée Michel-Ange Lieu-dit "Bouscatet" Commune de MERIGNAC (33) Section EW n°343, 359, 360, 368 et 371	Long. <u>0</u> ° <u>41</u> ' <u>36.99</u> " <u>W</u> Lat. <u>44</u> ° <u>48</u> ' <u>57.50</u> " <u>N</u>
	Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :
	Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___
	Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___
Communes traversées :	

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Travaux de défrichement sur l'emprise de la future voie.
Travaux de création d'une voie de desserte avec accotements verts, accès aux lots et passage de l'ensemble des réseaux divers et d'assainissement.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Usage du sol :
 EW 343 : Friche
 EW 359 et 368 : Terrain à bâtir
 EW 360 : Pin
 EW 371 : Sol

L'emprise du futur lotissement est actuellement occupée majoritairement par une lande à Ajonc d'Europe et Fougère aigle, et un Espace Boisé Classé (EBC) au Sud et à l'Est.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ? Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
 Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le PLU de Bordeaux Métropole a été approuvé le 21 juillet 2006 ; la version en ligne en vigueur est du 17 octobre 2016 (PLU à la carte).

Le projet est en secteur UPc du PLU, correspondant à un secteur de tissu pavillonnaire compact. Au Sud du site, on note la présence d'un emplacement réservé par Bordeaux Métropole: relabrage des Ontines".

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est soumis à un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) : Aéroport de Bordeaux - Mérignac : Zone D : gêne faible, Lden > 50

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne dont la cote de référence communale est +20 m NGF
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 5 km : Directive Habitats n°FR7200805 "Réseau hydrographique des Jalles de St Médard et d'Eysines". L'emprise du projet ne se situe pas dans les zonages des sites Natura 2000.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable existant
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déblais de terrassement pourront éventuellement être réutilisés sur site
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le défrichement de la partie Nord de l'emprise du projet réduira la biodiversité existante du site, par la destruction des habitats naturels existants sur le site du projet. Des mesures permettront d'éviter et de réduire ces impacts notamment par la conservation de l'EBC en partie Sud et Est du terrain et la préservation d'un maximum d'arbres existants au sein des lots, et au sein des espaces verts.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau séparatif des eaux pluviales (EP) et des eaux usées (EU). EP : Mise en place d'une solution compensatoire permettant de stocker une pluie décennale : - les eaux de ruissellement issues des lots seront infiltrées à la parcelle, - les eaux pluviales issues des espaces communs seront récupérées, stockées et rejetées avec un débit de fuite régulé vers le fossé. EU : le réseau sera raccordé au réseau collectif desservant le secteur. L'ensemble de ces dispositifs permettra d'éviter les éventuels impacts indirects du projet sur le site.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation d'espaces forestiers.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entrainer des nuisances sonores. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des émissions lumineuses pourront être produites par les aménagements (candélabres, habitations). Actuellement, on observe des émissions lumineuses à proximité immédiate, issues des aménagements et habitations alentours.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront récupérées, stockées et rejetées avec un débit de fuite régulé vers le fossé.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Actuellement, l'emprise du projet est partiellement boisée.</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Actuellement, les parcelles objet du défrichement sont majoritairement occupées par une lande à Ajonc d'Europe et à Fougère aigle, et par un EBC en partie Sud et Est.

L'opération projetée consiste à poursuivre le développement pavillonnaire de la commune, afin de répondre à la demande en logements du secteur.

Les parcelles du projet sont situées en zone UPc du PLU, correspondant à un secteur de tissu pavillonnaire compact.

L'accès principal se fera par une voie à créer raccordée à l'allée Michel Ange au Nord. Le lotissement sera traversé par des cheminements doux permettant de créer des liaisons interquartiers.

Le défrichement d'une partie des parcelles du projet représente environ 0,03% de la surface de la commune.

L'ensemble des impacts et mesures concernant le milieu naturel (notamment la conservation d'un maximum d'arbres existants et la mise en place d'une solution compensatoire pour la gestion des eaux pluviales) seront abordés dans la demande d'autorisation de défrichement et le dossier Loi sur l'Eau. Le projet se situe en dehors des zonages du patrimoine naturel et n'est pas concerné par la présence de zone humide.

L'EBC présent en partie Sud et Est du site sera conservé dans le cadre du projet d'aménagement, ainsi que le fossé situé au Sud du site.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	x
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	x
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	x
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	x
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	x

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
6. Plan topographique d'état des lieux
7. Patrimoine naturel et cartographie des habitats
8. Extrait du zonage du PLU et règlement de la zone UPc

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à Mérignac le, 11/11/2017

Signature 



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de
l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique

Adresse

Numéro

Extension

Nom de la voie

Code Postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

Personne morale SA RANCHERE

Adresse du siège social

Numéro

34

Extensio
n

Nom de la voie

Avenue de Magudas

Code postal

33 700

Localité

MERIGNAC

Pays

FRANCE

Tél

05.56.47.02.02

Fax

Courriel

cr@ranchere.fr

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom

RANCHERE

Prénom

Christian

Qualité

Président

Tél

Fax

Courriel

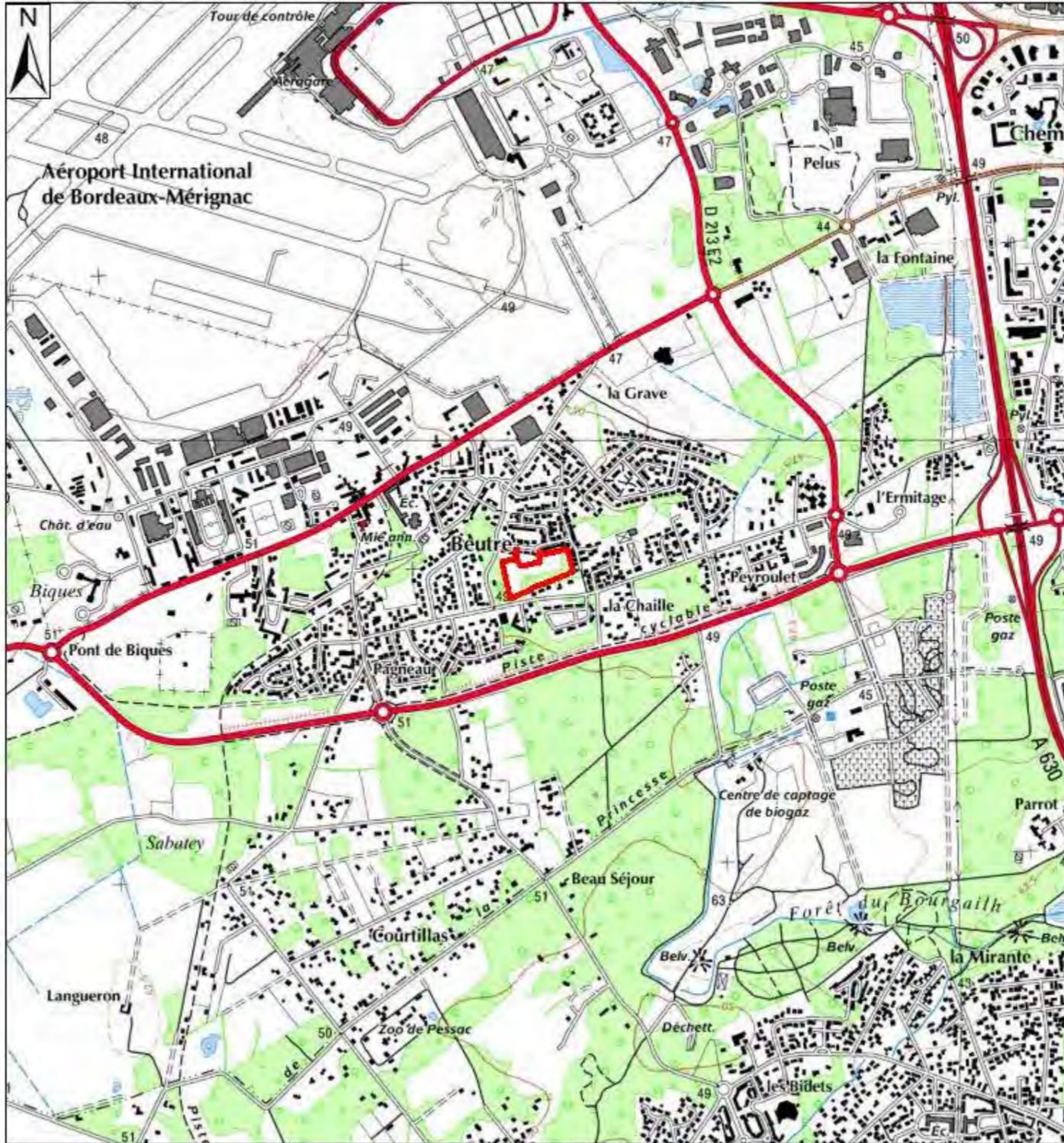
cr@ranchere.fr

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Co-maîtrise d'ouvrage

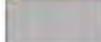
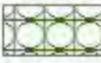
2. LOCALISATION DU SITE

Plan de situation - 2012 (carte IGN)
Echelle 1/ 25 000



Extrait du plan cadastral
Echelle 1/ 2 000



-  Surface du projet : 20 420 m²
-  Surface à défricher : 12 220 m²
-  EBC
-  Emplacement réservé

3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ET DES ABORDS

SARL CERAG - 06/01/2017

SITE



ABORDS



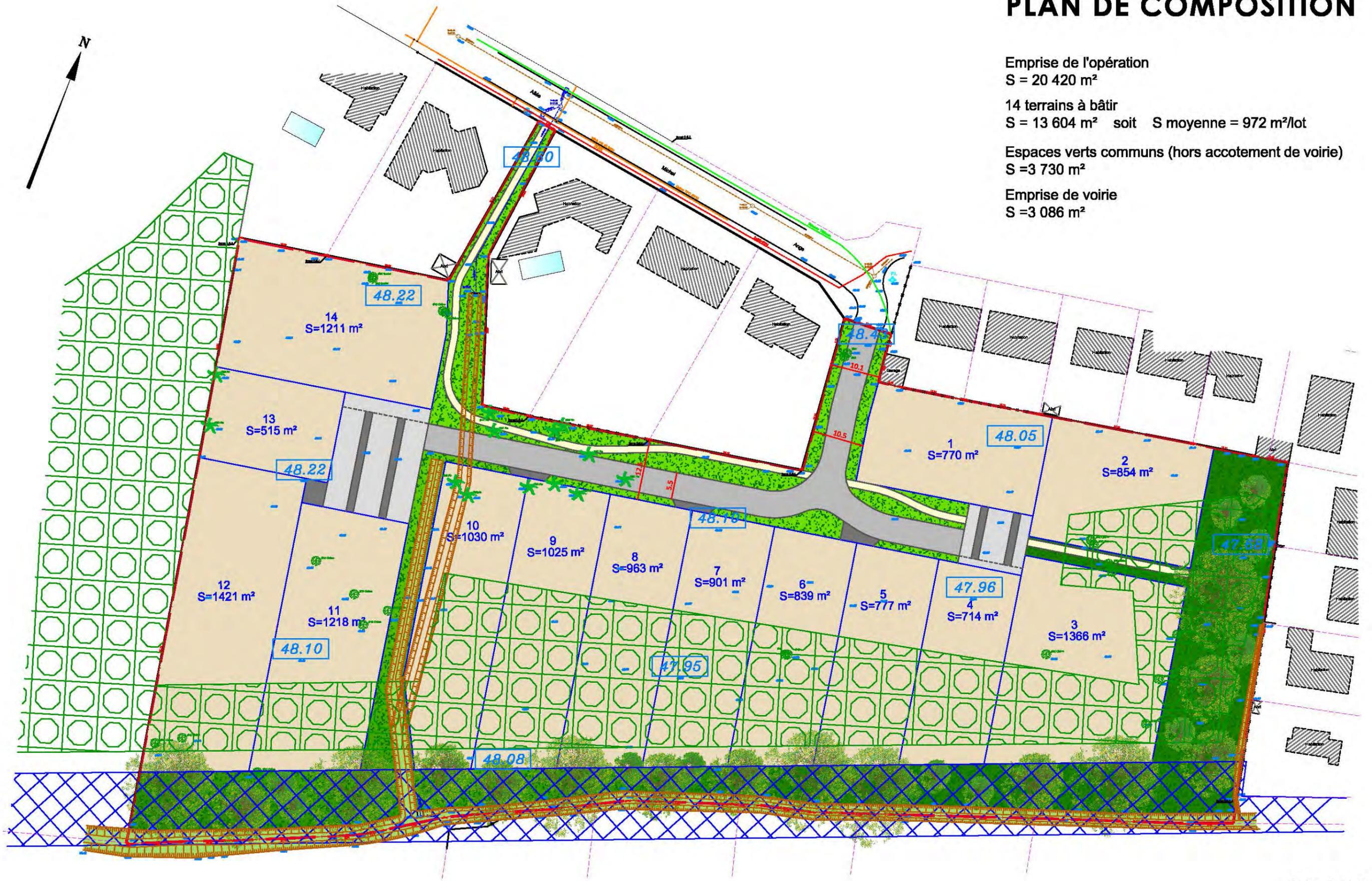
PLAN DE COMPOSITION

Emprise de l'opération
S = 20 420 m²

14 terrains à bâtir
S = 13 604 m² soit S moyenne = 972 m²/lot

Espaces verts communs (hors accotement de voirie)
S = 3 730 m²

Emprise de voirie
S = 3 086 m²



Sans échelle

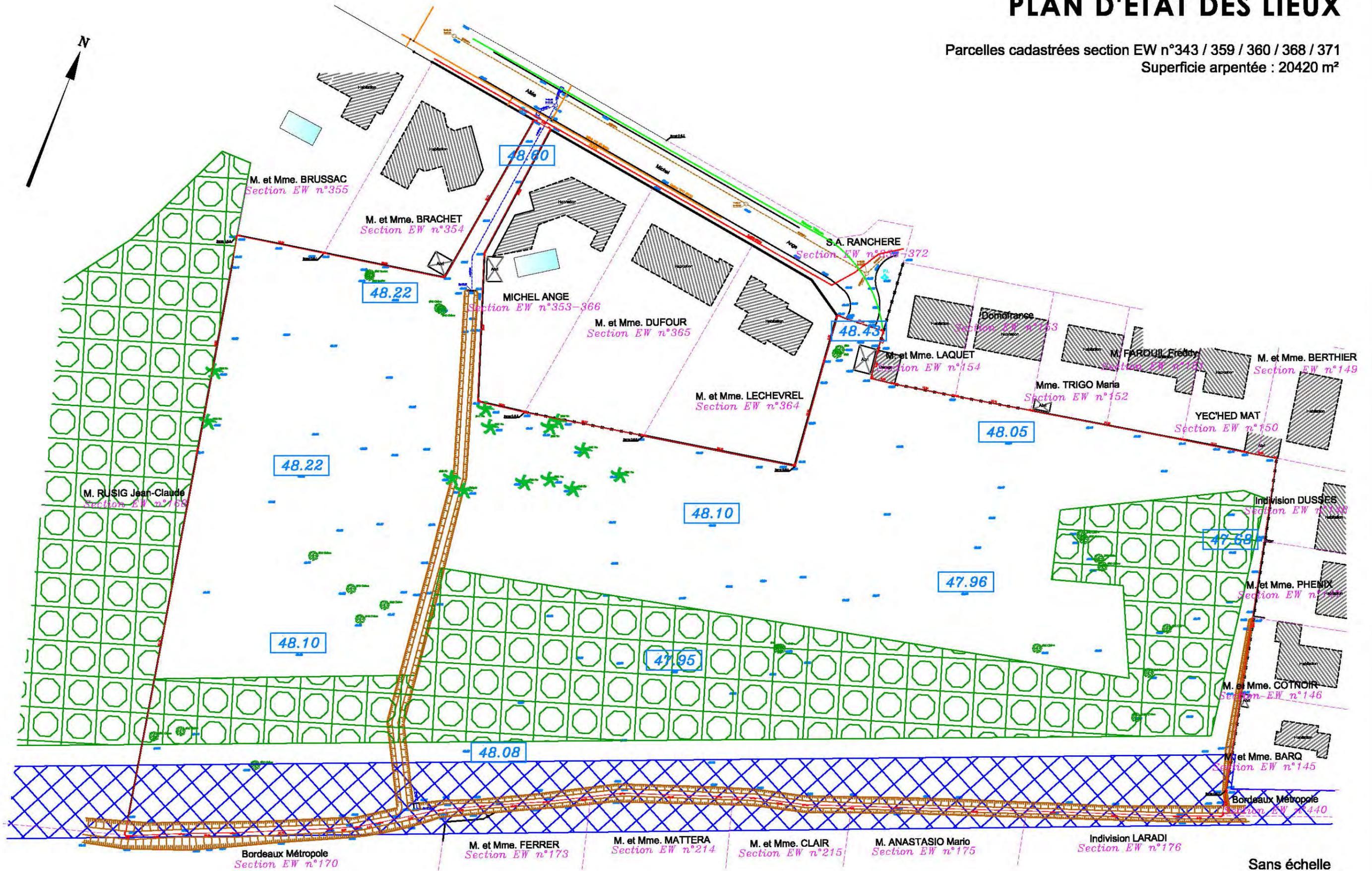
5. PLAN DES ABORDS

Photographie aérienne



PLAN D'ETAT DES LIEUX

Parcelles cadastrées section EW n°343 / 359 / 360 / 368 / 371
Superficie arpentée : 20420 m²



COMMUNE DE MERIGNAC

Sise : allée Michel Ange

Projet d'aménagement d'un lotissement de 14 lots

Patrimoine naturel *Cartographie des habitats*

Pièce 7 de la demande d'examen au cas par cas

Maître d'ouvrage



34 avenue de Magudas
33 700 MERIGNAC

N87-16- JANVIER 2017

Table des matières

A.	MESURES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION	3
1.	NATURA 2000 – DIRECTIVE HABITAT	3
2.	CARTOGRAPHIES DES ZONES HUMIDES (SDAGE, SAGE)	3
B.	CARTOGRAPHIE DES HABITATS NATURELS DU SITE	4
1.	LANDES ATLANTIQUES A AJONC D'EUROPE ET BRUYERES (CB. 31.23)	5
2.	LANDE A FOUGERE AIGLE (CB. 31.86).....	6
3.	CHENAIE ACIDIPHILE (CB. 41.5) X FOURRE (CB. 31.8)	7
4.	UN FOSSE (CB. 89.22)	7

A. MESURES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION

Type de zone	Dénomination	Zonage intéressant le projet
Natura 2000 Directive Habitat	Réseau hydrographique des Jalles de St Médard et d'Eysines - FR7200805	NON - distance de séparation de 5 km

1. Natura 2000 – Directive Habitat



Source : DREAL Aquitaine

2. Cartographies des zones humides (SDAGE, SAGE)

La zone d'étude se situe en dehors des zones humides élémentaires cartographiées sur le bassin Adour-Garonne et des zones humides référencées au SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ».

B. CARTOGRAPHIE DES HABITATS NATURELS DU SITE

En raison de la ponctualité des relevés, nous ne pouvons garantir l'exhaustivité du recensement, cependant, les principales espèces représentatives des habitats présents sur le site ont été identifiées. Les prospections de terrain ont été effectuées le 6 janvier 2017. Les principales formations végétales identifiées sur la parcelle sont :

- Une lande atlantique à Ajonc d' Europe et Bruyère,
- Une lande à Fougère aigle,
- Une chênaie acidiphile et fourré,
- Un fossé.

NB : Les espèces relevées sont distribuées selon des classes d'abondance pour chaque strate (arborée, arbustive et herbacée) avec ici :

- 4 : >75%
- 3 : 40 à 75%
- 2 : 20 à 40%
- 1 : ≤20%
- + : quelques individus.

Le site est bordé sur ses façades Nord et Est par des parcelles avec des constructions à usage d'habitation avec jardins. Au l'Ouest, le terrain du projet confronte un EBC et au Sud, un fossé et des maisons individuelles.



Carte de végétation sommaire - Examen du 6 janvier 2017
(SARL CERAG)

1. Landes atlantiques à Ajonc d'Europe et bruyères (CB. 31.23)

Cette formation recouvre la partie Ouest du site du projet. Ce faciès est dominé par l'Ajonc d'Europe auquel vient s'ajouter la Bruyère et la Fougère aigle. La strate arborescente est peu présente, quelques sujets de pins et de chênes étant tout de même présents.

Les principales espèces identifiées au sein de cette formation sont (liste non exhaustive) :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Abondance
	Strate arborée	
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	1
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	+
	Strate arbustive	
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europeus</i>	3
	Strate herbacée	
Bruyère	<i>Erica cinerea</i>	2
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	1
Ronce	<i>Rubus sp</i>	+



Photographie de la lande atlantique en partie Ouest (© SARL CERAG - 06/01/2017)

2. Lande à Fougère aigle (CB. 31.86)

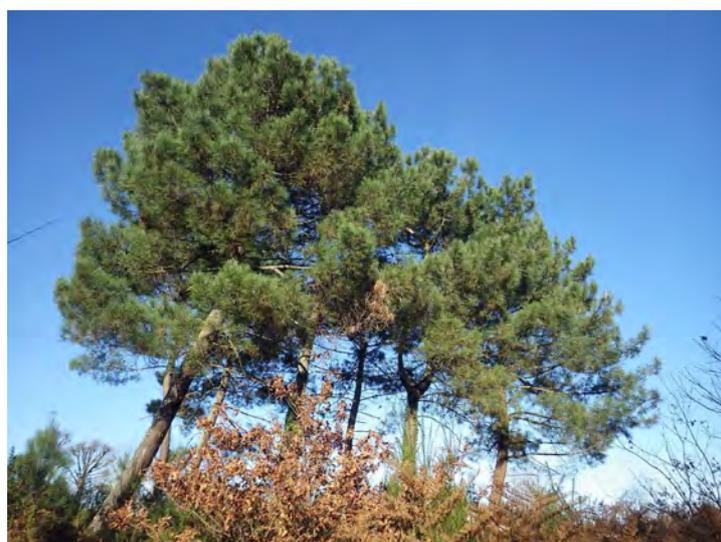
Cette formation recouvre la partie Est du terrain d'assiette du projet. Ce faciès est dominé par la Fougère aigle à laquelle vient s'ajouter la Bruyère et l'Ajonc d'Europe. La strate arborescente est peu présente, quelques sujets de pins maritimes étant présents.

Les principales espèces identifiées au sein de cette formation sont (liste non exhaustive) :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Abondance
	Strate arborée	
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	1
	Strate arbustive	
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europeus</i>	1
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	+
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	+
	Strate herbacée	
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	3
Bruyère	<i>Erica sinerea</i>	1
Ronce	<i>Rubus sp</i>	+



Photographie de la lande à Fougère aigle en partie Est (© SARL CERAG - 06/01/2017)



Photographie de pins maritimes dans la lande à Fougère aigle en partie Est (© SARL CERAG - 06/01/2017)

3. Chênaie acidiphile (CB. 41.5) x Fourré (CB. 31.8)

Cette formation recouvre la partie Sud et Est du site, elle est dominée par la présence de chênes pédonculés. Les strates arbustive et herbacée y sont assez bien développées, et peu entretenues. Cette partie du site correspond à l'EBC qui sera entièrement conservé dans le cadre du projet. Les principales espèces identifiées au sein de cette formation sont (liste non exhaustive) :

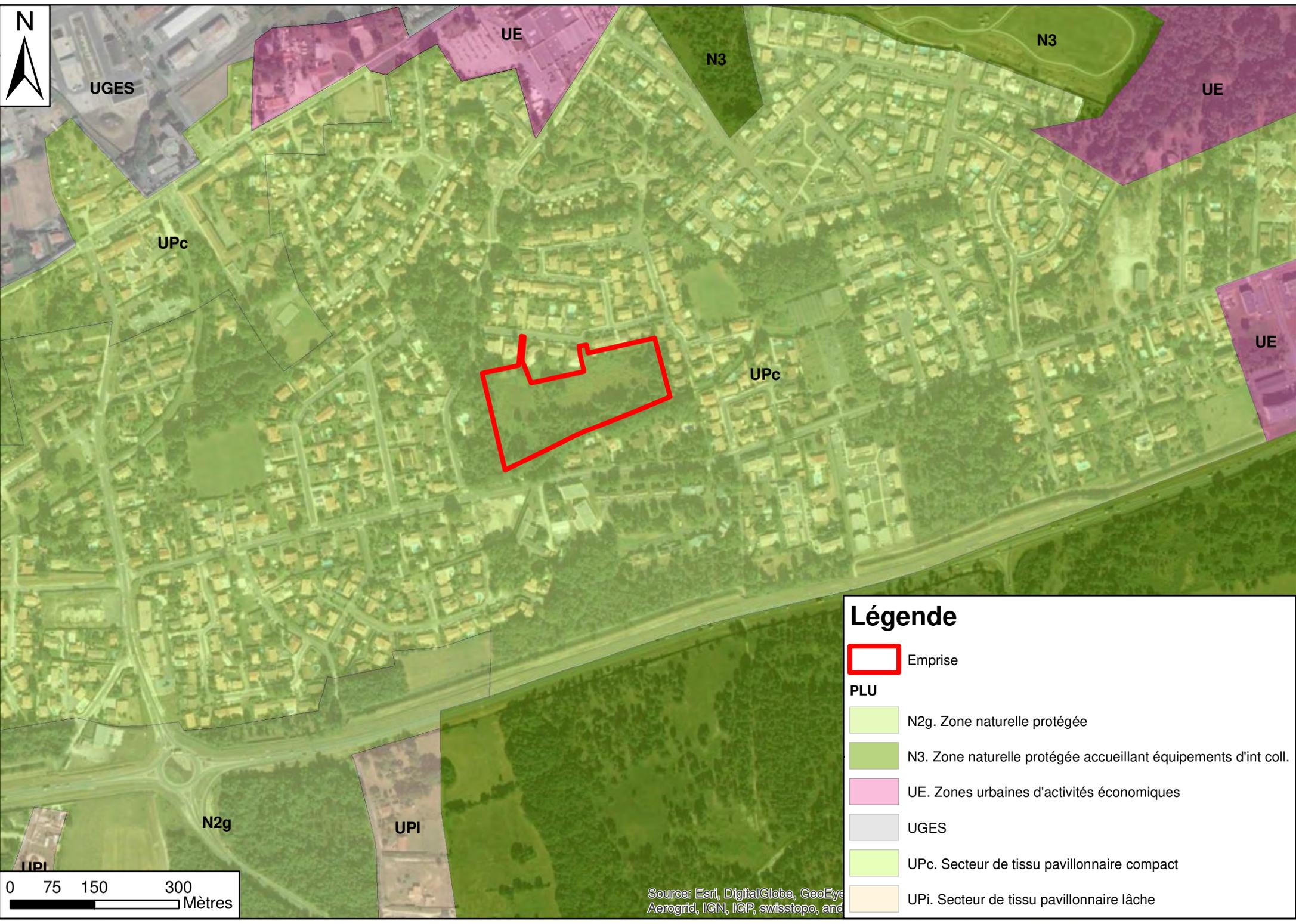
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Abondance
	Strate arborée	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	2
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	1
Châtaignier	<i>Castanea</i>	1
Merisier	<i>Prunus avium</i>	1
Noisetier	<i>Corylus</i>	+
	Strate arbustive	
Ronce	<i>Rubus sp</i>	1
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i>	+
	Strate herbacée	
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	2
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	1
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europeus</i>	1
Ronce	<i>Rubus sp</i>	1



Photographie de la chênaie acidiphile en partie Sud (© SARL CERAG - 06/01/2017)

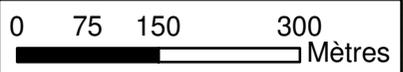
4. Un fossé (CB. 89.22)

Un fossé traverse du Nord au Sud le site du projet, dans sa partie Ouest. On retrouve au sein de son lit quelques jeunes bouleaux (*Betula*) et des pins maritimes (*Pinus pinaster*).



Légende

-  Emprise
- PLU**
-  N2g. Zone naturelle protégée
-  N3. Zone naturelle protégée accueillant équipements d'int coll.
-  UE. Zones urbaines d'activités économiques
-  UGES
-  UPc. Secteur de tissu pavillonnaire compact
-  UPi. Secteur de tissu pavillonnaire lâche



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, AerialGrid, IGN, ICP, swisstopo, and

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine pavillonnaire		Zone UP
Article 1.	Occupations et utilisations du sol interdites	UPc
Article 2.	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	UPm / UPm°
		UPI

PLU.

Secteurs

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

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

Dans tous les secteurs

1. les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
2. les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme ;
3. les **réhabilitations**, extensions et surélévations mesurées des constructions à destination industrielle, existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que la **surface construite** créée n'excède pas 20 % de celle **existant** à la date d'approbation du PLU ;
4. les **réhabilitations** ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale compatible avec le caractère de la zone ;
5. dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L. 123-2-a) du Code de l'urbanisme et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la **réhabilitation**, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la **surface construite** créée n'excède pas le seuil défini par le document graphique.
6. les aires d'accueil pour les gens du voyage conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000 ;
7. les installations de **caravanes** dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des **terrains** bâtis ou non bâtis,
8. sur les **terrains** desservis par une nouvelle **bande d'accès** ou servitude de passage, la **surface construite** autorisée est limitée à 250 m² (non compris les **toitures-terrasses** inaccessibles) ;
9. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire
UPc	Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulière
UPm / UPm°	Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
	Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
UPI	

plu.

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

10. les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement des aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

En secteur UPm°

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

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

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

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

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

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

En secteur UPm, ces dispositions et celles figurant au chapitre 1 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement des aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux.

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

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

PLU.

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

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

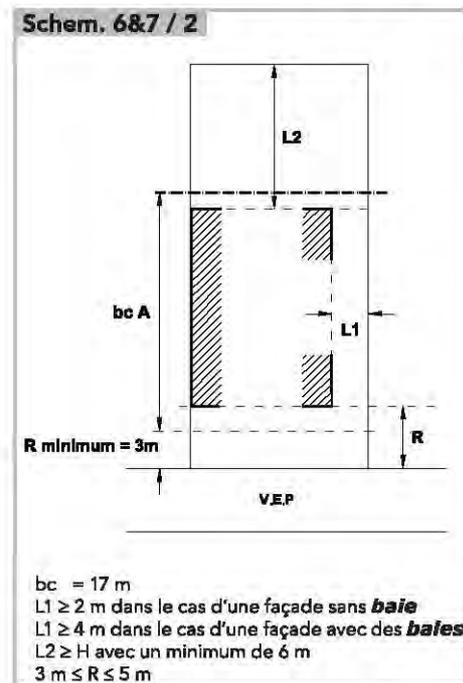
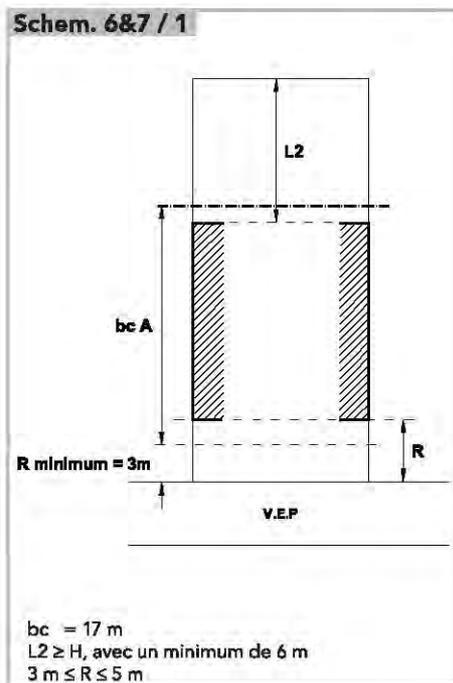
A. Constructions nouvelles

A.1. Dispositions générales

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

En secteur UPc

A.1.1. Sur un *terrain* ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m, les constructions doivent être obligatoirement implantées dans une bande constructible de 17 m en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 1** et/ou **Schem. 6&7 / 2** suivantes :



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

A.1.2. Sur un *terrain* ayant une largeur de façade supérieure à 14 m, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 2** ci-dessus ou **Schem. 6&7 / 3** suivantes :

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

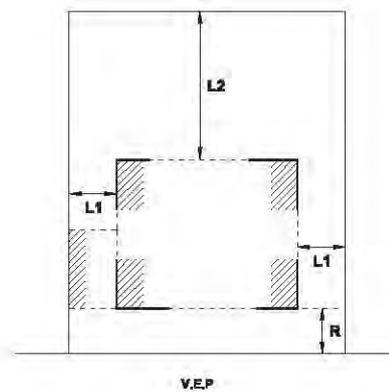
Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire	
UPc	Articles 6 et 7. A.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives Constructions nouvelles
UPm / UPm°		
UPI		

plu.

Schem. 6&7 / 3

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

Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au plus dès lors que la partie de construction réalisée entre 0 et 4 m de la limite n'excède pas 30 m² de **surface construite** et 3,50 m de hauteur sur la limite suivant le gabarit défini en **Schem. 6&7 / 7** ci-dessous. ▲ (voir croquis illustratif C7).

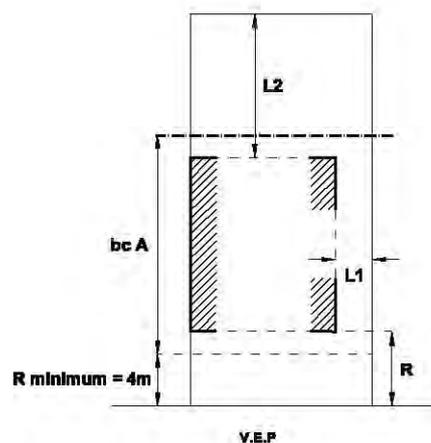


A.1.3. Dans le cas d'une opération comportant plusieurs constructions cumulant les dispositions **Schem. 6&7 / 2** et **Schem. 6&7 / 3**, le recul R ne s'applique pas pour les constructions implantées en second rang suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 3**.

En secteur UPm

A.1.4. Sur un **terrain** ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m, les constructions doivent être obligatoirement implantées dans une bande constructible de 17 m en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 4** suivantes :

Schem. 6&7 / 4



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

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

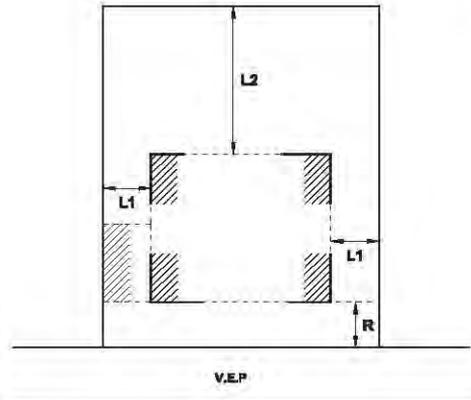
PLU.

A.1.5. Sur un **terrain** ayant une largeur de façade supérieure à 14 m, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 5** ci-dessous :

Schem. 6&7 / 5

$L1 \geq H - 3,50$ m avec un minimum de 4 m
 $L2 \geq H$ avec un minimum de 8 m
 $4 \text{ m} \leq R \leq 12 \text{ m}$

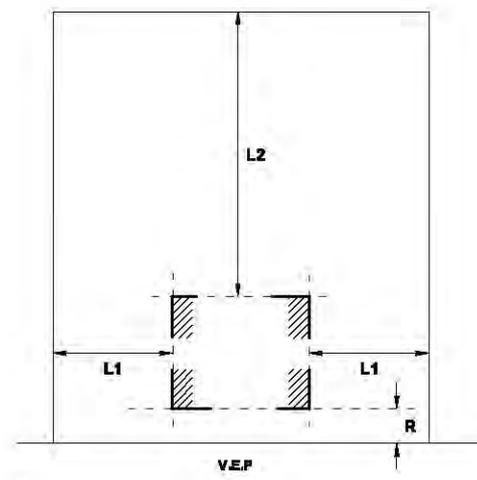
Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au plus dès lors que la partie de construction réalisée entre 0 et 4 m de la limite n'excède pas 30 m² de **surface construite** et 3,50 m de hauteur sur la limite suivant le gabarit défini en **Schem. 6&7 / 7** ci-dessous ▲ (voir croquis illustratif C7).



En secteur UPI

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

Schem. 6&7 / 6



$L1 \text{ et } L2 \geq H$ avec un minimum de 8 m
 $R \geq 4 \text{ m}$

A.1.7. Sur un **terrain** ou une partie de **terrain** de largeur de façade inférieure ou égale à 30 m : soit existant à la date d'approbation du PLU, soit issu d'une division d'un **terrain** existant n'ayant pas eu pour effet de réduire la largeur, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 6**, toutefois dans ce cas : $L1 \geq H$ avec un minimum de 4 m.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

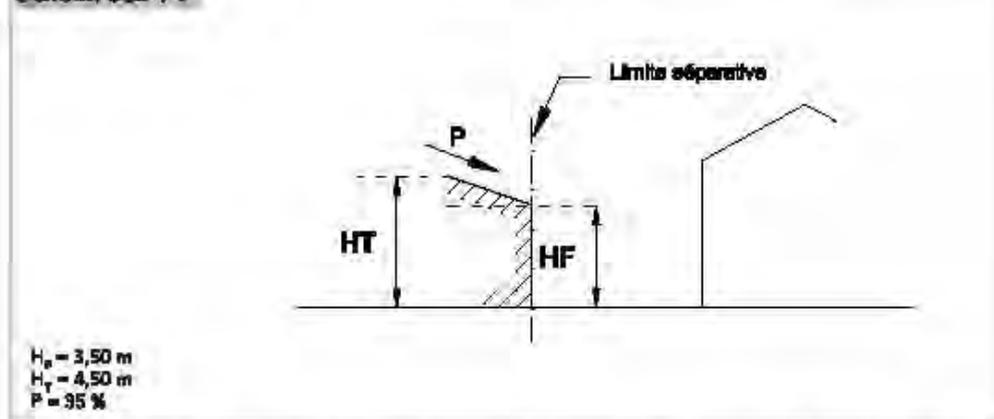
Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire
UPc	Articles 6 et 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives A. Constructions nouvelles
UPm / UPm*	
UPI	

PLU.

Dans tous les secteurs

A.1.9. Une construction peut être autorisée en limite séparative ▲ (voir croquis illustratif C8), au-delà d'une profondeur de 17 m, dès lors qu'elle n'excède pas 30 m² de surface construite et 3,50 m de hauteur sur la limite. La toiture doit s'inscrire dans un gabarit de 35 % de pente jusqu'à atteindre une hauteur maximale de 4,50 m suivant les dispositions Schem. 6&7 / 7 suivantes :

Schem. 6&7 / 7



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

A.2. Dispositions particulières

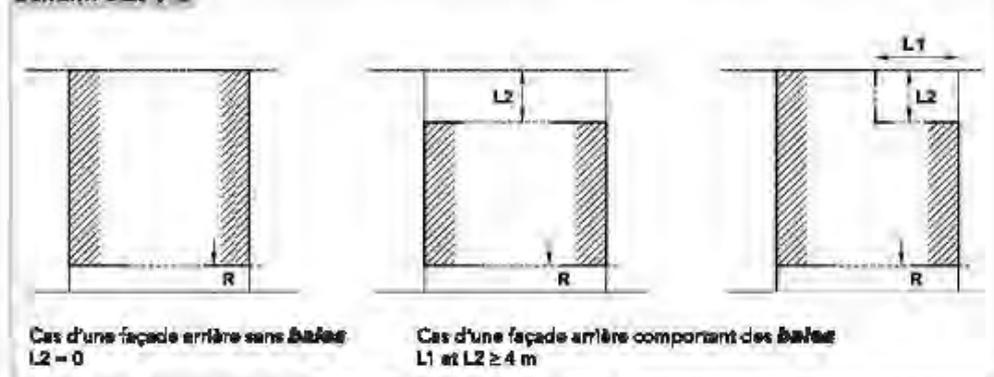
En secteurs UPc et UPm

A.2.1 Sur un terrain ou une partie de terrain :

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

si la profondeur est inférieure ou égale à 17 m ▲ (voir croquis illustratif D1), les constructions peuvent être implantées en respectant les dispositions Schem. 6&7 / 8 suivantes :

Schem. 6&7 / 8



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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

PLU.

En secteur UPc

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

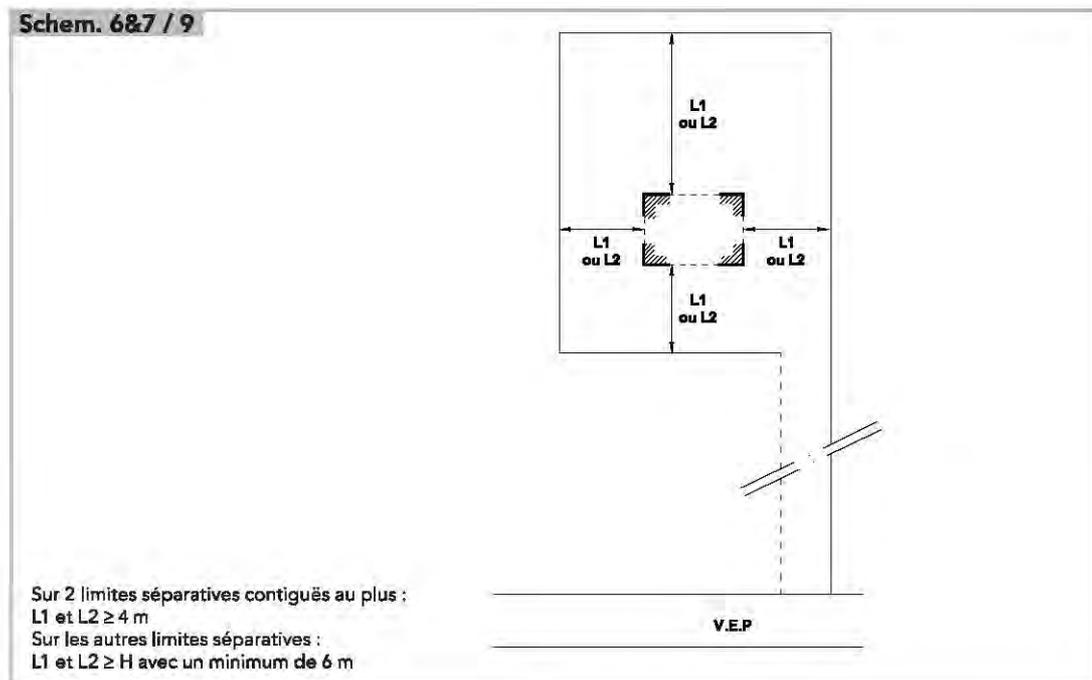
Dans tous les secteurs

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

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

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

B.1. Les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions **Schem. 6&7 / 9** suivantes :



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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

plu.

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

Dans les secteurs UPc, UPm et UPI

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

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

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

- la hauteur de l'extension sur la limite séparative ne peut excéder 3,50 m. La toiture doit s'inscrire dans un gabarit à 35 % de pente à partir de la limite jusqu'à atteindre une hauteur maximale de 4,50 m suivant les dispositions **schem. 6&7 / 7** ci-dessus.
- la superficie maximale de cette extension est égale à 20 % de la **surface de plancher de construction** de la construction existante.

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

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

D. Cas particuliers

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

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

D.3. Une implantation différente de celles fixées aux paragraphes A et B ci-dessus peut être admise ou imposée en présence d'un Espace Boisé Classé ou d'une protection repérée au plan de zonage au titre de la protection patrimoniale (ancien article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme), afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

D.4. De même, en secteur UPm, une implantation différente est admise pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement des aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux. Les dispositions prévues au chapitre 1 ne s'appliquent pas à ces installations.

D.5. Une implantation différente peut être admise ou imposée, sans tenir compte des bandes de constructibilité, pour les constructions et installations d'intérêt collectif liées aux travaux du tramway ligne D.

ZAC de Bègles Quartier Mairie

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions **Schem. 6&7 / 2** ou **Schem. 6&7 / 3**, toutefois $L1$ et $L2 \geq H_f - 4$ m avec un minimum de 4 m.

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone urbaine pavillonnaire		Zone UP
Articles 6 et 7.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	UPc
D.	Cas particuliers	
Article 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	UPm / UPm°
Article 9.	Emprise au sol des constructions	
A.	Dispositions générales	UPI
B.	Dispositions particulières	

PLU.

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

A. Dispositions générales

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

En secteur UPc

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

En secteur UPm

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

En secteurs UPc et UPm

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

En secteur UPI

- 10 % de la superficie totale du *terrain*.

Toutefois, lorsqu'un pourcentage d'emprise au sol ES figure au plan de zonage, il se substitue au pourcentage fixé ci-dessus.

- non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Dispositions particulières

Dans tous les secteurs

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire	
UPc	Article 9.	Emprise au sol des constructions
	B.	Dispositions particulières
UPm / UPm°	Article 10	Hauteur maximale des constructions
	A.	Constructions nouvelles
UPI		

plu.

En secteur UPm

L'emprise au sol des constructions est non réglementée pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement des aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

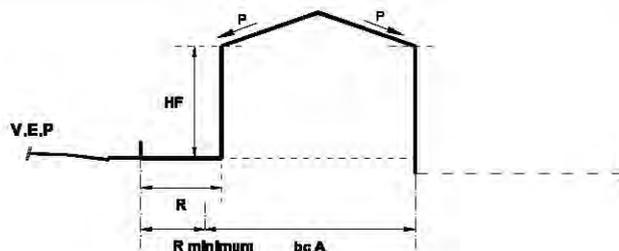
Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

En secteurs UPc et UPm

A.1. Les constructions réalisées dans la bande de 17 m implantées sur une au moins des limites séparatives latérales suivant les dispositions **Schem. 6&7 / 1**, **Schem. 6&7 / 2**, **Schem. 6&7 / 4** et **Schem. 6&7 / 8** des articles 6 et 7, doivent obligatoirement s'inscrire dans le **gabarit enveloppe** **Schem. 10 / 1** :

Schem. 10 / 1



bcA = 17 m
 P = 35 %
 En secteur UPc : $H_f = 7,50$ m
 En secteur UPm : $H_f = 6$ m.

En secteurs UPc

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

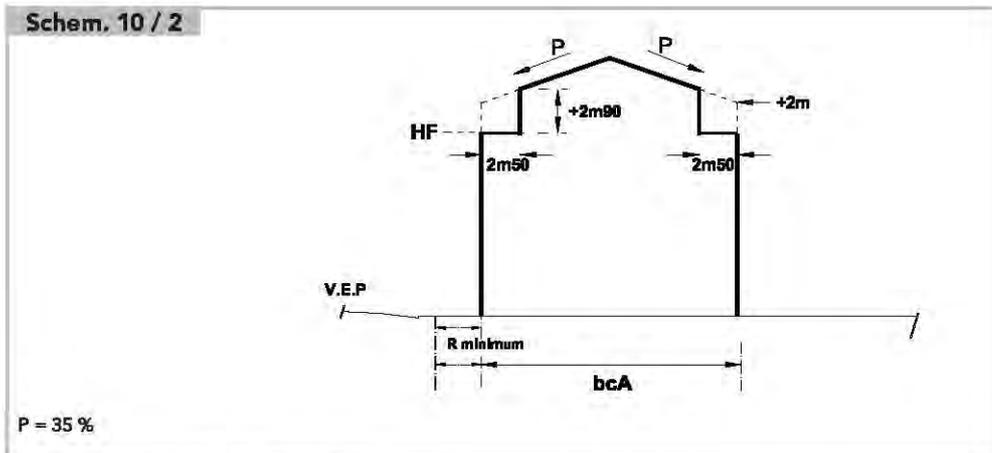
- le **niveau attique** de la construction est obligatoirement en retrait d'au moins 2,50 m sur toutes les façades dans le **gabarit enveloppe** suivant les dispositions **Schem. 10 / 2**, sauf sur les façades pignons adossées aux **limites séparatives** latérales,
- le débord de **toiture** ou de pergola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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

PLU.

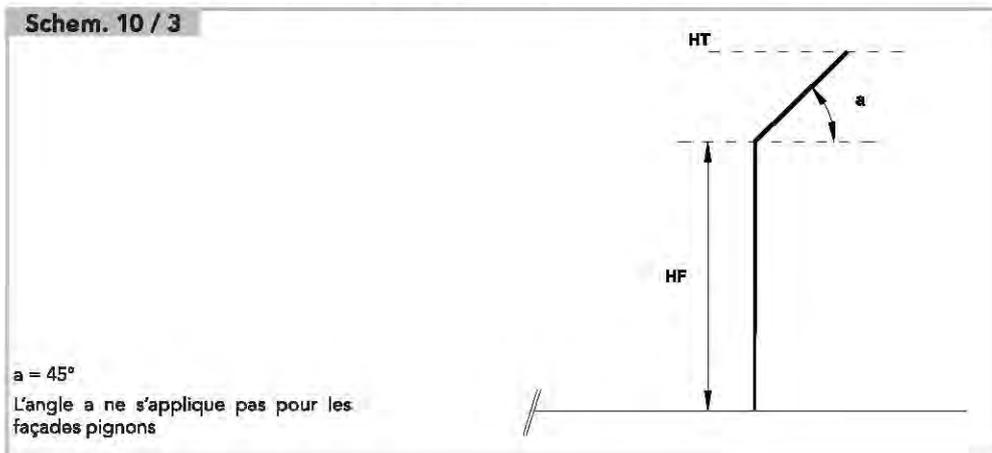
Schem. 10 / 2



En secteurs UPc, UPm et UPI

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

Schem. 10 / 3



Secteur UPc	$H_F = 9 \text{ m}$ $H_T = 12 \text{ m}$
Secteur UPm	$H_F = 6 \text{ m}$ $H_T = 9 \text{ m}$
Secteur UPI	$H_F = 6 \text{ m}$ $H_T = 9 \text{ m}$

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

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

$H_F = 12 \text{ m}$ et $H_T = 15 \text{ m}$

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire
UPc	Article 10. Hauteur maximale des constructions
UPm / UPm°	A. Constructions nouvelles
	B Constructions existantes à la date d'approbation du PLU
	C Cas particuliers
UPI	Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
	A. Constructions nouvelles

plu.

En secteur UPm

A.5. Les dispositions relatives aux articles A.1 à A.4 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement des aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux.

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

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

Pour les constructions existantes non implantées suivant les dispositions des paragraphes A ou B des articles 6 et 7 :

Les parties de constructions comprises dans une bande de 17 m par rapport aux voies ou emprises publiques doivent respecter les hauteurs fixées au paragraphe A1. Les parties non comprises dans cette bande doivent respecter les hauteurs fixées au paragraphe A2.

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

C. Cas particuliers

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

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

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

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

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

A. Constructions nouvelles

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

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

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

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

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

PLU.

B. Traitement des clôtures et des abords des constructions

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

- soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 m,
- soit d'un **mur-bahut** de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, pour une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m.

Au-delà de la marge de recul, la hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 m.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions principales.

La **réhabilitation** des murs de clôture en maçonnerie ou en parement de pierre ou de briques doit être privilégiée.

Les aménagements réalisés dans la **marge de recul** doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage ou dallage calespinés etc.).

En secteur UPc

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

C. Cas des infrastructures ferroviaires

L'ensemble des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux aménagements de leurs abords (chapitre 1 et présent article) ne s'applique pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement des aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux.

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

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

A. Normes de stationnement

A.1. Stationnement des deux roues

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

A.2. Stationnement des véhicules automobiles

A.2.1. Habitat

	Secteurs UPc1, UPc2, UPm2	Secteurs UPc3, UPc4, UPm3, UPm4, UPm°4, UPI4
Superficie des logements:	Nombre de places selon la superficie des logements :	
0 < surface de plancher de construction ≤ 25 m ²	1 place / logement	1 place / logement
25 m ² < surface de plancher de construction ≤ 50 m ²	1 place / logement	1 place / logement
50 m ² < surface de plancher de construction ≤ 100 m ²	1 place / logement	1,5 place / logement
surface de plancher de construction > 100 m ²	1,5 place / logement	2 places / logement

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

plu.

A.2.2. Hébergement hôtelier

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UPc4, UPm4, UPm°4, UPI4	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 3 chambres

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

A.2.3. Bureaux

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

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	Mini 1 place / 85 m ²	Mini 1 place / 170 m ² Maxi 1 place / 100 m ²
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	Mini 1 place / 50 m ²	Mini 1 place / 100 m ² Maxi 1 place / 60 m ²
Secteurs UPc4, UPm4, UPm°4, UPI4	Mini 1 place / 40 m ²	Mini 1 place / 80 m ² Maxi 1 place / 50 m ²

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

A.2.4. Commerces

	Surface de plancher de construction (surface des réserves non comprise)	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 75 m ²	Maxi 1 place / 80 m ²
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 50 m ²	Mini 1 place / 100 m ² Maxi 1 place / 60 m ²
Secteurs UPc4, UPm4, UPm°4, UPI4	≤ 100 m ²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m ²	Mini 1 place / 40 m ²	Mini 1 place / 80 m ² Maxi 1 place / 50 m ²

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

PLU.

la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la **surface de plancher de construction** totale.

Pour les livraisons :

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

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

	Surface de plancher de construction	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	$\leq 100 \text{ m}^2$	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	$> 100 \text{ m}^2$	Mini 1 place / 150 m^2	Mini 1 place / 300 m^2 Maxi 1 place / 160 m^2
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	$\leq 100 \text{ m}^2$	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	$> 100 \text{ m}^2$	Mini 1 place / 100 m^2	Mini 1 place / 200 m^2 Maxi 1 place / 110 m^2
Secteurs UPc4, UPm4, UPm°4, UPI4	$\leq 100 \text{ m}^2$	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	$> 100 \text{ m}^2$	Mini 1 place / 100 m^2	Mini 1 place / 200 m^2 Maxi 1 place / 110 m^2

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

Pour les livraisons :

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

A.2.6. Entrepôts

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UPc1	Mini 1 place / 400 m^2	Maxi 1 place / 600 m^2
Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	Mini 1 place / 400 m^2	Maxi 1 place / 600 m^2
Secteurs UPc4, UPm4, UPm°4, UPI4	Mini 1 place / 400 m^2	Maxi 1 place / 600 m^2

Pour les livraisons :

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

plu.

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

Non réglementé.

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

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

B. Les modalités de réalisation des places de stationnement

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

En secteur UPc

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

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

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

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

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

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

A. Normes quantitatives

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

En secteur UPc

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

En secteur UPm

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

En secteurs UPc et UPm

Ce pourcentage ne s'applique pas pour :

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

En secteur UPI

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

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

PLU.

Dans tous les secteurs

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

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

ZAC de Bègles Quartier Mairie

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

B. Normes qualitatives

Dans tous les secteurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Les zones urbaines multifonctionnelles

Zone UP	Zone urbaine pavillonnaire	
UPc	Article 13.	Espaces libres et plantations
UPm / UPm°	B.	Normes qualitatives
	C.	Cas des infrastructures ferroviaires
UPI		

plu.

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

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

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

ZAC de Bègles Quartier Mairie

Les espaces communs ne sont pas réglementés.

C. Cas des infrastructures ferroviaires

En secteur UPm

L'ensemble des dispositions concernant les espaces libres et plantations ne s'applique pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement des aménagements ferroviaires au Sud de Bordeaux.