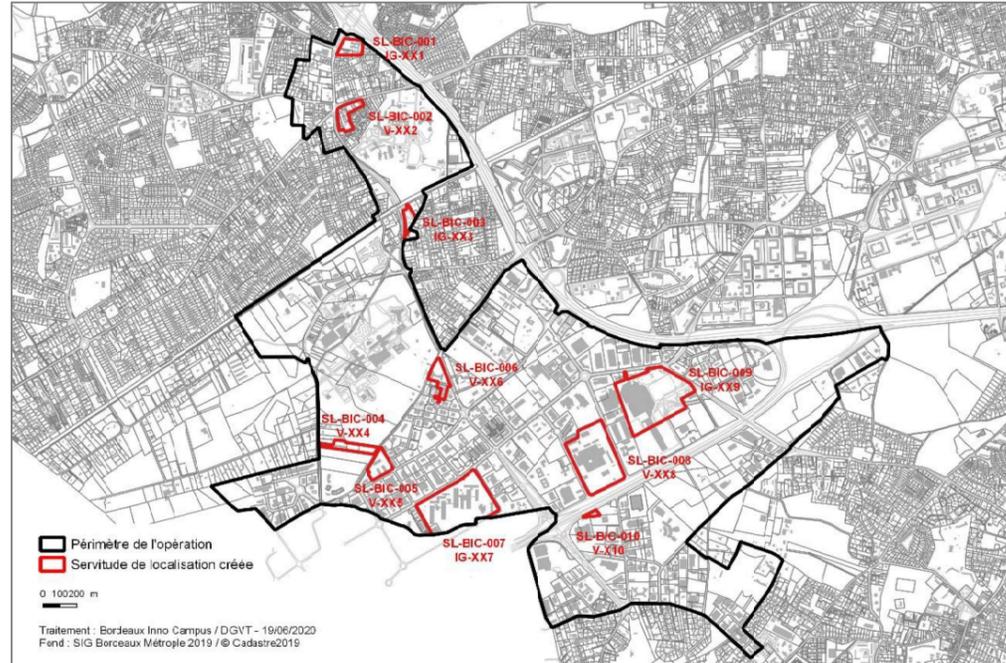


> Création de servitudes de localisation

Dix servitudes de localisation nouvelles sont créées pour les voies, stationnements et ouvrages associés, à créer ou restructurer répondant au programme d'équipement ou aux schémas d'aménagement des sites de projet, en termes de :

- Multimodalité (vocation = intérêt général) : Bourgaillh (SL-BIC-001) – Alouette (SL-BIC-003) – Thales (SL-BIC-007) – Bois Bersol (SL-BIC-009)
- Voirie (vocation = voirie) : Haut-Lévêque / Pasteur (SL-BIC-002) – Pointe Sud (f) (SL-BIC-004 et 005) – Voie Thales (G) (SL-BIC-007) – Voie Romaine (SL-BIC-008)
- Maillage doux (vocation = voirie) : Europarc (SL-BIC-006) – Passerelle A63 (SL-BIC-010)



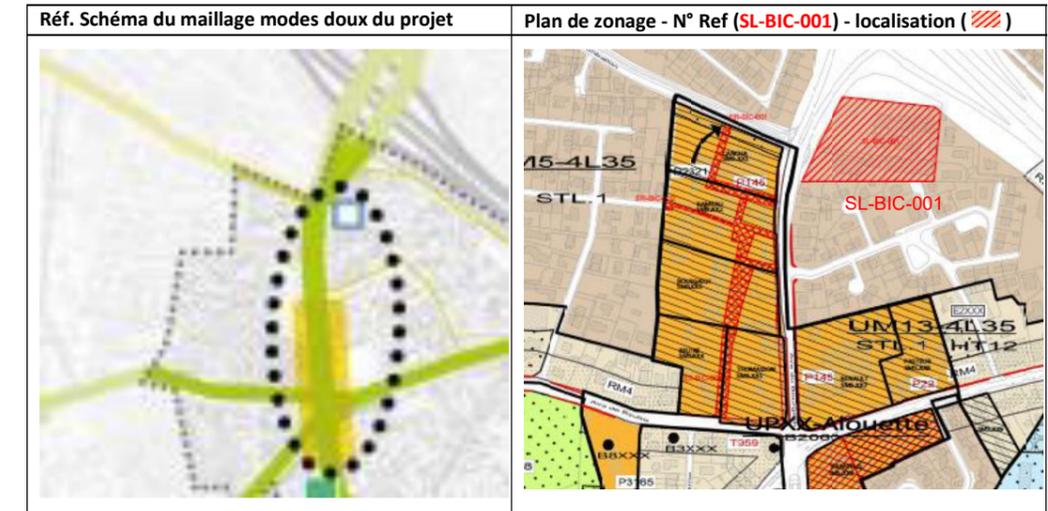
Référence	N°	Vocation	Nature de la servitude de localisation	Commune
SL-BIC-001	IG. XX1	INTERET GENERAL	Création à terme d'une aire de multimodalité de 100 à 1000 m ²	Pessac
SL-BIC-002	V. XX2	VOIRIE	Aménagement à terme d'une voie de desserte interne, de liaisons douces, des abords des avenues Haut-Lévêque et Pasteur et de places de stationnement	Pessac
SL-BIC-003	IG. XX3	INTERET GENERAL	Création à terme d'une aire de multimodalité de 100 à 1000 m ²	Pessac
SL-BIC-004	V. XX4	VOIRIE	Création à terme d'une voie de remaillage permettant de relier l'avenue de Canéjan à l'avenue de Magellan	Pessac
SL-BIC-005	V. XX5	VOIRIE	Création à terme d'une sortie supplémentaire depuis le secteur Europarc et d'une continuité de la piste cyclable sur la rue Perrin	Pessac
SL-BIC-006	V. XX6	VOIRIE	Création à terme d'un cheminement piéton PMR permettant de relier l'avenue du Haut-Lévêque à la rue Léonard de Vinci	Pessac
SL-BIC-007	IG. XX7	INTERET GENERAL	Création à terme d'une voie de desserte interne est / ouest, d'un parvis piéton valorisant la Tour Thales, et d'une liaison douce selon un axe nord / sud	Pessac
SL-BIC-008	V. XX8	VOIRIE	Création d'une liaison piétonne sécurisée entre les avenues de Broglie et Archimède et un accès au RIE de la Monnaie de Paris et une offre de stationnement vélos	Pessac
SL-BIC-009	IG. XX9	INTERET GENERAL	Création à terme d'une aire de multimodalité, d'itinéraires piétons / vélos sur les avenues G. Eiffel et Tuileranne et d'accès sécurisés au centre commercial depuis le giratoire de Saige	Pessac
SL-BIC-010	V. X10	VOIRIE	Implantation des rampes PMR de la passerelle A63	Gradignan

La localisation et la nature des servitudes de localisation sont précisées ci-après :

SL-BIC-001 (N° IG.XX1) – Bourgaillh

Création à terme d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m² incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants :

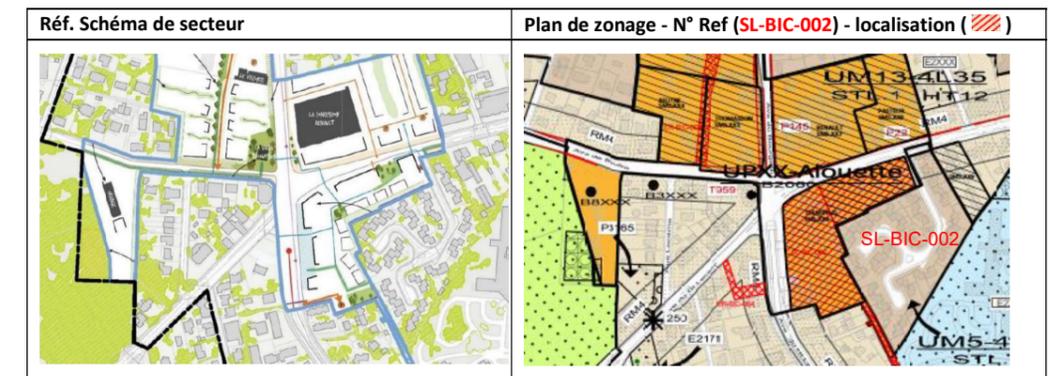
- aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne
- espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés)
- point de rencontre / kiosque à services
- mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique)
- station VCub



SL-BIC-002 (N°V.XX2) – Haut-Lévêque / Pasteur

Servitude de localisation pour l'aménagement :

- d'une voie de desserte technique interne et de liaisons douces entre l'avenue du Haut-Lévêque et l'avenue Pasteur des abords des avenues Haut-Lévêque et Pasteur
- de places de stationnement véhicules

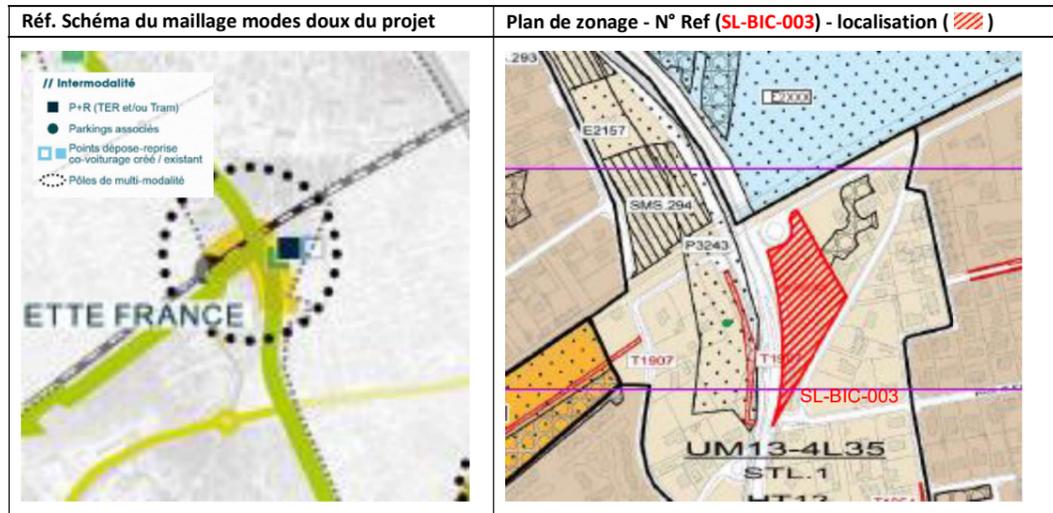


SL-BIC-003 (N° IG.XX3) – Alouette

Création d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m² incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants :

- aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne
- espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés)
- point de rencontre / kiosque à services
- mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique) - station VCub

Aménagement d'une liaison cyclable entre le domaine universitaire et la commune de Cestas le long de l'avenue du Haut-Lévêque

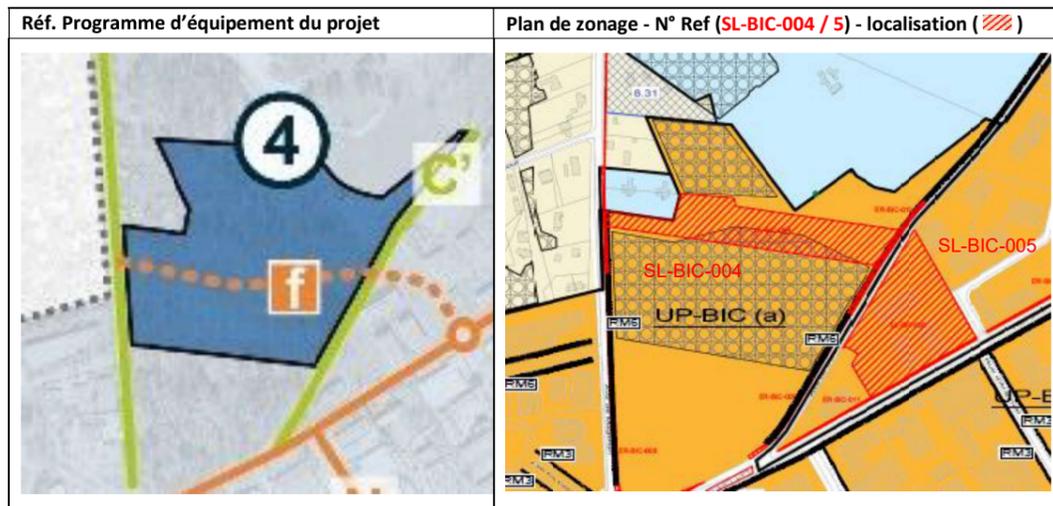


SL-BIC-004 (N° V.XX4) / SL-BIC-005 (N° V.XX5) – Pointe Sud

Création d'une voie de remailage permettant de relier l'avenue de Canéjan à l'avenue de Magellan. Voie à sens unique et voie verte.

Création d'une sortie supplémentaire depuis le secteur Europarc (voie en sens unique permettant de relier la rue Léonard de Vinci à l'Avenue de Canéjan)

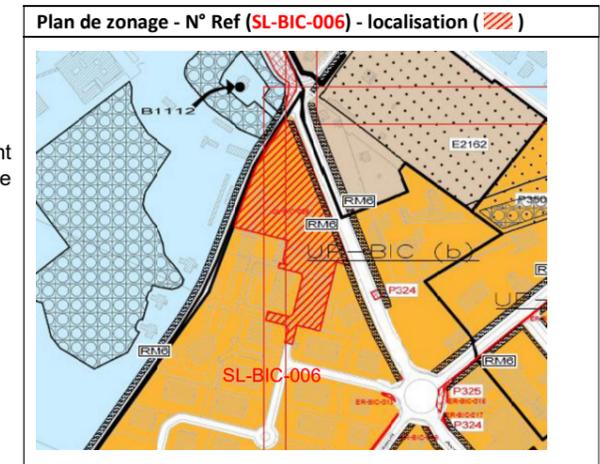
Création à terme d'une continuité de la piste cyclable sur la rue Perrin (ER-BIC-011)



SL-BIC-006 (N° V.XX6) – Europarc

Création d'un cheminement piéton PMR permettant de relier l'avenue du Haut-Lévêque à la rue Léonard de Vinci

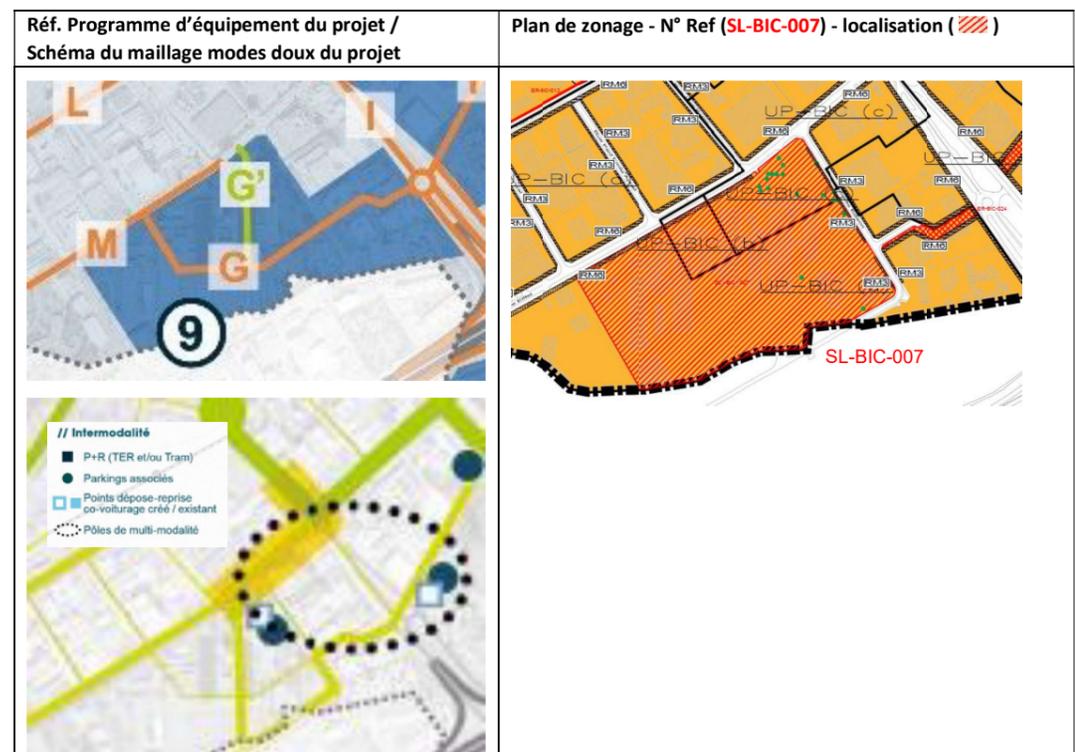
Cheminement piéton existant pratiqué passant sur le domaine privé. La servitude a pour objet de garantir le maintien de la fonctionnalité.



SL-BIC-007 (N° IG.XX7) – Thales

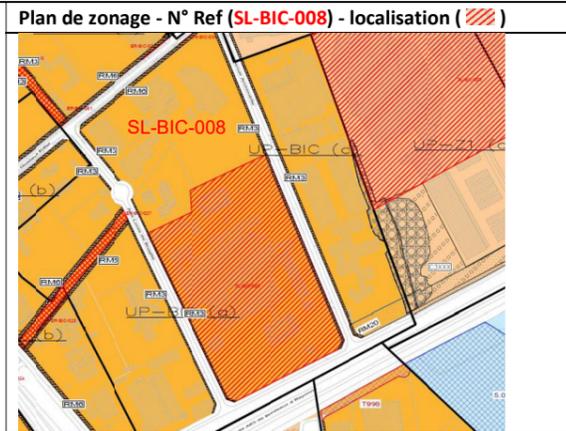
Création :

- d'une voie de desserte interne est / ouest à double sens reliant la rue Edison et la rue Paul Emile Appell selon un profil de 16 m et d'une longueur de l'ordre de 600m
- d'un parvis piéton en lien avec Coeur Bersol valorisant la Tour Thalès,
- d'une liaison douce piétons et vélos selon un axe nord / sud depuis le parvis, entre Coeur Bersol et le site actuellement occupé par Orange (rue Edison à Canéjan) selon un profil entre 8 et 10 m



SL-BIC-008 (N° V.XX8) – Voie romaine

Création d'une liaison douce PMR assurant une liaison piétonne sécurisée entre l'avenue de Broglie et l'avenue Archimède et permettant également un accès lisible et simplifié au RIE de la Monnaie de Paris pour les salariés des entreprises voisines
Accueil d'une offre de stationnement pour les vélos



Liste des servitudes de localisation - Version après mise en compatibilité

(IV. B5. Documents du PLU nécessitant d'évoluer – partie 3.3)

SL-BIC-009 (N° IG.XX9) – Bois Bersol

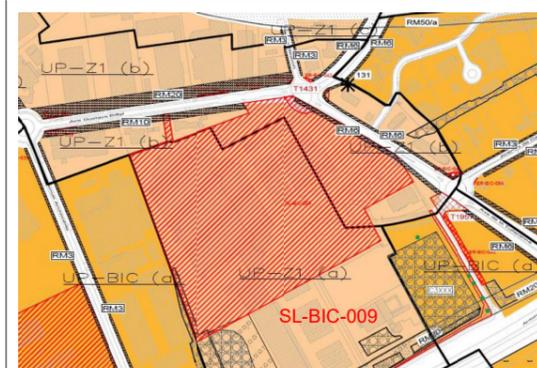
Servitude de localisation permettant d'assurer :

- la continuité des itinéraires piétons et cycles sur l'avenue Gustave Eiffel, au droit des futurs arrêts de bus,
- la continuité des itinéraires piétons et cycles sur l'avenue de Tuileranne (emprise supplémentaire) ;
- la sécurisation des accès au centre commercial depuis le giratoire de Saige ;
- la création d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m² incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants : une aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne, un espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés), un point de rencontre / kiosque à services, du mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique) et une station VCub

Réf. Schéma du maillage modes doux du projet



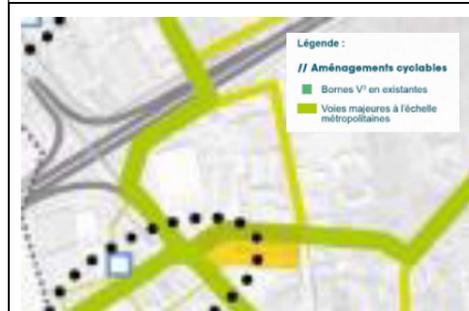
Plan de zonage - N° Ref (SL-BIC-009) - localisation (//)



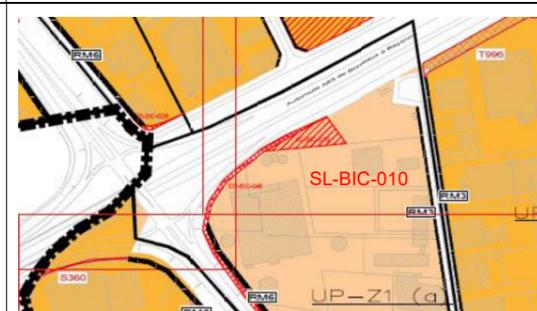
SL-BIC-010 (N° V.X10) – Passerelle A63

Implantation des rampes PMR (personnes à mobilité réduite) de la passerelle A63

Réf. Schéma du maillage modes doux du projet



Plan de zonage - N° Ref (SL-BIC-010) - localisation (//)



Pièce complémentaire n°12
Fiche E2XXX – Xavier Arnozan.

Règlement pièces écrites

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

E2 - Parcs et bâtisses

E2XXX

Xavier Arnozan

Commune(s) Pessac

Adresse avenue du Haut Levêque

Intérêt culturel, écologique et architectural

Centre hospitalier abritant un patrimoine arboré intéressant (pins, hêtres, peupliers, cèdres, marronniers, chênes, platanes) et des éléments de petit patrimoine tel qu'un pigeonnier en pierre.



Cet ancien domaine agricole a laissé la place au sanatorium de Feuillas à la fin du 19^{ème} siècle. L'ancienne maison d'habitation, une chartreuse, a été conservée au fil des années. La symétrie de la façade est marquée par une baie en plein cintre, mais surtout par les escaliers à double volée. Cette construction est mise en valeur par la composition des espaces extérieurs.

Un second bâtiment, le pavillon des femmes, fut ensuite construit : à rez-de-chaussée surélevé, et sur deux niveaux, ce bâtiment en pierre, très imposant dans le paysage du parc, se développe aujourd'hui sur dix-neuf travées, avec ses deux ailes adossées à la construction d'origine. Les niveaux sont séparés par des bandeaux, les baies cintrées sont surmontées d'agrafes et l'axe de symétrie est souligné par un fronton.

Le bâtiment en arc de cercle (occupé par l'institut des métiers de la santé à la date d'approbation du PLU3.1) est également une construction qui présente une valeur patrimoniale de par sa ligne épurée, le béton comme matériau principal et ses éléments de modénature.

Prescriptions spécifiques

Prescriptions relatives aux espaces libres :

Protéger les arbres remarquables qui ne gênent pas l'activité du centre hospitalier : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.

A défaut de la présentation d'un projet global d'aménagement paysager, préserver le caractère de bois d'ornement du site.

Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, pelouses, arbres remarquables, massifs boisés, alignements d'arbres, revêtements de sol, clôtures, fontaines, puits, pigeonniers ...) témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés, à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc concerné.

Prescriptions relatives aux éléments bâtis protégés :

Pour les constructions concernées par une protection patrimoniale, les démolitions complètes sont interdites (sauf dans le cas où la construction fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables).

Dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, paysager, écologique, historique et/ou architectural, qu'au niveau de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère, sont autorisées :

- les extensions,
- les modifications de façade,
- les démolitions partielles,
- les surélévations,
- les constructions nouvelles.

Les modifications de l'aspect extérieur des constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent et mettent en valeur :

- les éléments existants de la construction,
- les règles de composition de la façade et les proportions dominantes,
- la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés, menuiseries, boiseries, etc.).

Les éléments de décors (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction). Les dispositifs d'occultation, les teintes et matériaux seront en accord avec la construction d'origine.

Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de composition préexistants.

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

Le choix des procédés de nettoyage doit être adapté à la nature et à l'état des matériaux de la construction pour en garantir la pérennité.

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

La modification de percements et/ou la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte la trame verticale de la façade existante, et le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) de baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction).

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

Tous les éléments rapportés de type caissons de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

Ainsi, les caissons de volets roulants doivent être posés à l'intérieur, non visibles depuis l'extérieur et sans retombée de coffre sous les linteaux, sauf s'ils s'intègrent à une devanture en applique.



■ Bâti protégé
— Périmètre de protection

Pièce complémentaire n°13
Continuité paysagère P3XXX – Jean Bart

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

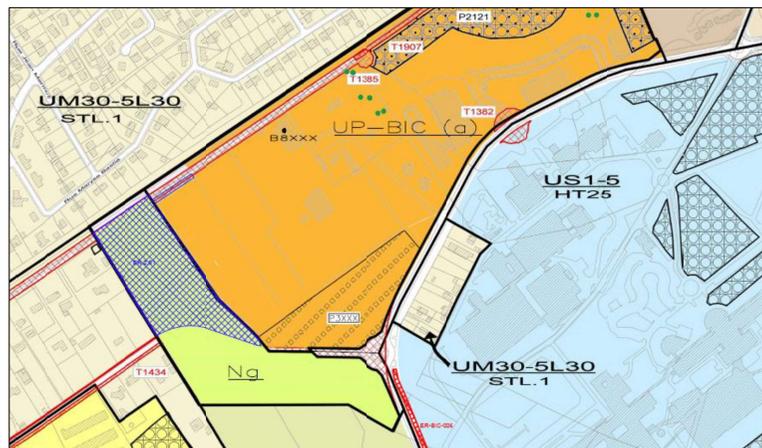
Création de nouvelles dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

P. Espaces de paysage

> P3XXX – Jean Bart

Un espace de paysage est identifié au droit du site RTE et fait l'objet de prescriptions particulières en vue de sa préservation et sa mise en valeur définies dans sa fiche.

Plan de localisation P3XXX



Extrait de la fiche particulière P3XXX – Jean – Bart après mise en compatibilité

Règlement pièces écrites

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

P3 - Espaces verts intérieurs

P3XXX – Jean Bart

Commune(s) **Pessac**

Intérêt **écologique**

Le site présente dans la quasi-totalité de son emprise des caractéristiques qui évoquent la présence de zones humides.

Sur les 2/3 de son emprise, en partie centrale, est et sud, le site abrite un habitat d'intérêt communautaire, le bas-marais à Choin noir (avec ponctuellement une petite zone rudérale et un espace colonisé par des Saules au sud). En forte régression à l'échelle nationale, celui-ci possède un enjeu de conservation très fort. Le bas-marais à Choin noir a des exigences écologiques particulières et s'avère très sensible aux perturbations, notamment aux modifications du régime hydrologique.

La zone du marais est actuellement en cours de fermeture et d'envahissement par des espèces exotiques et envahissantes (Paspale dilaté en particulier et Saules) alors que ce milieu a vocation à rester ouvert.

Ce secteur comprend également d'autres habitats à enjeux que sont les landes à Molinie et le boisement de Pins sur lande en partie ouest et sud-ouest.

L'ensemble du site est utilisé par des espèces protégées et notamment le Criquet des ajoncs, l'alimentation de la Huppe fasciée et du Chardonneret élégant, la reproduction d'avifaune commune et le transit et l'alimentation de mammifères, de reptiles et d'amphibiens.



Prescriptions spécifiques

Tout aménagement ou construction doit tenir compte de la présence des zones humides et des autres éléments à enjeux écologiques.

Aussi, une gestion appropriée à la fragilité de ces milieux et de leurs abords devra être recherchée pour limiter le développement d'espèces invasives et/ou exotiques. En ce sens toutes activités non spécifiques à la préservation des lieux, à l'intérêt collectif et aux services publics ou à la sécurité publique du secteur et de ses abords seront proscrites.

Annexe 2.6 : Atlas des planches qu'il est proposé de modifier

Atlas n°1 : Plans de zonage n° 37, 42, 43 et 46 – Version 9^{ème} modification du PLUi de Bordeaux-Métropole

Atlas n°2 : Proposition d'évolution de l'atlas des planches graphiques du dossier de MECDU (pièce IV.B06)

Atlas n°3 : Plan général des travaux du dossier de DUP (pièce V.04)

