



Etablissement du Service d'Infrastructure de la  
Défense de Bordeaux – Programme SCORPION – 3<sup>e</sup>  
Régiment du Matériel (RMAT) de Vayres

2 route de B.S.N.

33 870 VAYRES

## PJ n°4 – Compatibilité du projet avec l'affectation des sols

N° Etude : ET-157-022021

Mai

2021

## SOMMAIRE

---

I. Zonage du document d'urbanisme .....	3
II. Compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme .....	3

## Liste des figures

---

<b>Figure 1</b> : Situation du site du détachement du 3 <sup>e</sup> Régiment du Matériel vis-à-vis du zonage du PLU de Vayres .....	3
--	---

## Liste des tableaux

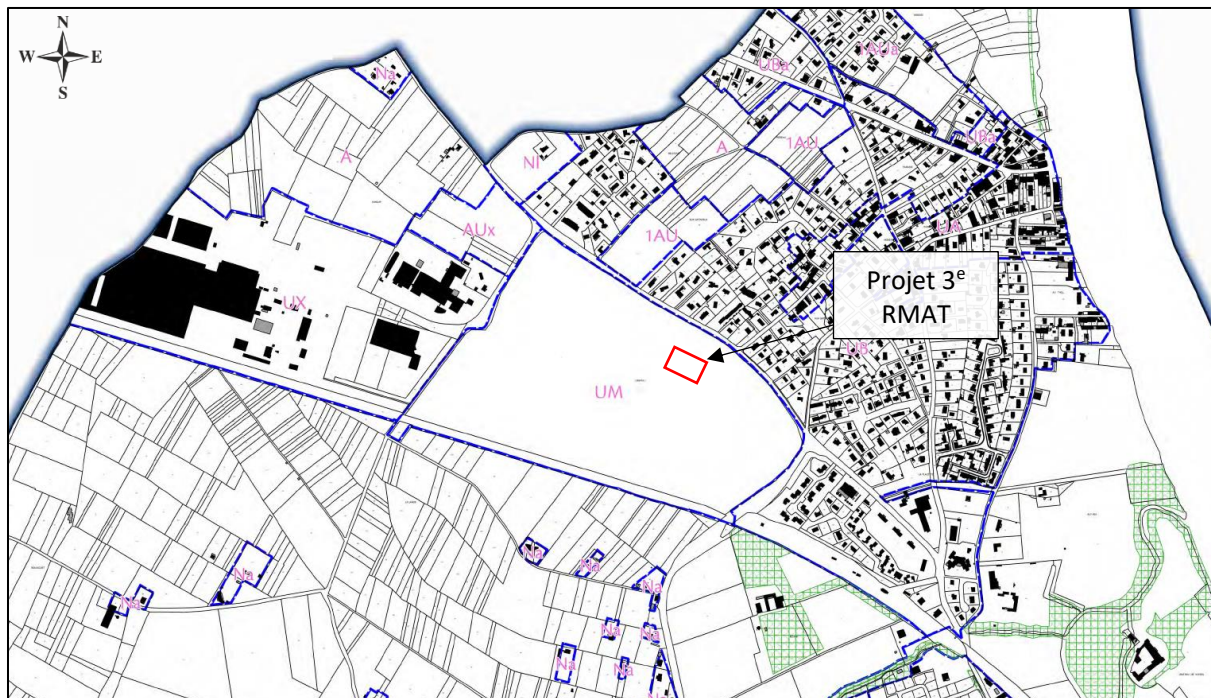
---

<b>Tableau 1</b> : Compatibilité du projet du détachement du 3 <sup>e</sup> Régiment du Matériel avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone UM concernée par le projet .....	3
--	---

La commune de Vayres (33870) a approuvé le 14 novembre 2005 son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

## I. ZONAGE DU DOCUMENT D'URBANISME

D'après le zonage du PLU de Vayres (cf. **Figure 1**), le terrain du projet de construction du bâtiment et de l'aire extérieure se situe en **zone UM**, soit « zone urbaine réservée aux activités de l'armée ».



**Figure 1** : Situation du site du détachement du 3<sup>e</sup> Régiment du Matériel vis-à-vis du zonage du PLU de Vayres

## II. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME

Le tableau suivant justifie la compatibilité du projet porté par le détachement du 3<sup>e</sup> Régiment du Matériel avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone UM.

**Tableau 1** : Compatibilité du projet du détachement du 3<sup>e</sup> Régiment du Matériel avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone UM concernée par le projet

Article	Compatibilité du projet
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article UM1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Sont interdites les constructions et utilisations non visées à l'article UM 2.	<b>Le projet fait partie des constructions et utilisations visées à l'article UM 2.</b>
Article UM2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	
Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles soient liées aux Armées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions d'habitations et leur extension,</li> <li>- les constructions et installations à usage d'équipements,</li> <li>- les bâtiments de bureaux, de services, d'activités,</li> <li>- les aires de stationnement ou entrepôt,</li> <li>- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- les installations classées.</li> </ul>	Le projet consiste en la construction d'un nouveau bâtiment d'infrastructure pour accueillir le programme SCORPION et la création d'une aire de stationnement et de manœuvre associée au profit du « Ministère des Armées ». Le projet implique également la démolition du bâtiment de stockage situé sur l'emprise allouée à la nouvelle structure. Le projet est concerné par la rubrique 2930-1.a)

	<p>de la nomenclature des ICPE (régime de l'enregistrement).</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UM2.</b></p>
Section 2 - Conditions d'occupation du sol	
Article UM3 : Desserte et accès	
<p><u>Accès aux voies ouvertes au public</u></p> <p>1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou prouvées soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>2. Un terrain faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.</p> <p>3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.</p> <p>4. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 242.</p> <p>5. Les accès munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ne seront acceptés que dans le cas où un problème de sécurité se pose et qu'aucun autre accès n'est envisageable sur une autre voie.</p> <p><u>Desserte par les voies publiques ou privées</u></p> <p>6. Les constructions et installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.</p> <p>7. Les voies en impasse compoteront, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.</p>	<p>Le bâtiment et l'aire extérieure seront desservis par des voies privées existantes en bon état et conçues pour supporter une circulation importante. L'accès au projet se fait depuis l'accès principal existant (via la route de B.S.N.) qui est inchangé.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UM3.</b></p>
Article UM4 : Desserte par les réseaux	
<p><u>Eau potable</u></p> <p>1. Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Assainissement - Eaux Usées</u></p> <p>2. Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>3. En cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.</p> <p>4. En l'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.</p> <p>5. Pour les lotissements à usage d'habitation, un réseau de type séparatif pourra être accordé à l'intérieur des opérations, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement.</p>	<p>Le bâtiment projeté sera alimenté en eau par le réseau d'adduction en eau potable de la commune de Vayres (cf. PJ n°11).</p> <p>Les eaux usées issues du bâtiment projeté seront prises en charge par le réseau existant du site, relié au réseau d'assainissement de la commune de Vayres (cf. PJ n°11).</p>

<p>6. Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>7. Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales s'il existe ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassin, puisards, drains...).</p> <p>8. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eau usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.</p> <p><u>Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision</u></p> <p>9. La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain.</p> <p>Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission - réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition d'avérera techniquement possible.</p>	<p>Les eaux pluviales du projet seront collectées, traitées, et rejetées à un débit régulé au réseau existant (<b>cf. PJ n°11</b>).</p> <p>L'ensemble des raccordements d'électricité et de téléphonie se feront sur le réseau interne au site.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UM4.</b></p>
Article UM5 : Superficie minimale des terrains	
<p>1. En l'absence d'assainissement collectif ou en cas de raccordement impossible, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature et de la configuration des terrains.</p>	<p><b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b></p>
Article UM6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>1. Les constructions seront implantées à une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 mètres de l'axe des routes départementales (hors sections agglomérées),</li> <li>- 5 mètres de l'alignement des routes départementales (sections agglomérées) et des autres voies.</li> </ul> <p>2. Toutefois, l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement pourra être autorisée à l'intérieur de la zone.</p>	<p>Le bâtiment projeté sera implanté à une distance supérieure à 20 m des limites de site.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UM6.</b></p>
Article UM7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparatives, soit en retrait.</p> <p>2. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.</p>	<p>Le bâtiment projeté possèdera une hauteur d'environ 11,5 m et sera implanté à une distance supérieure à 20 m des limites de site.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UM7.</b></p>
Article UM8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<p>1. Néant.</p>	<p><b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b></p>
Article UM9 : Emprise au sol	
<p>1. Néant.</p>	<p><b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b></p>
Article UM10 : Hauteur maximum des constructions	
<p>1. La hauteur des constructions sera limitée à 15 mètres mesurés à l'égout du toit.</p> <p>2. Toutefois, cette limite peut être dépassée pour des raisons techniques.</p>	<p>Le bâtiment projeté possèdera une hauteur d'environ 11,5 m.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UM10.</b></p>
Article UM11 : Aspect extérieur	

<p><i>Aspect général</i></p> <p>1. Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.</p> <p><i>Composition conception</i></p> <p>2. Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère. Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.</p> <p><i>Annexes</i></p> <p>3. Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.</p>	<p>Le bâtiment projeté se veut sobre et épuré.</p> <p>Le projet fait l'objet d'une intégration paysagère du bâtiment (<i>cf. PJ n°11</i>).</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UM11.</b></p>
<b>Article UM12 : Stationnement</b>	
<p>1. La place réservée au stationnement des véhicules et aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.</p>	<p>Le projet prévoit la création d'une aire de stationnement dédiée au nouveau bâtiment NT12 d'environ 500 m<sup>2</sup> (10 places).</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UM12.</b></p>
<b>Article UM13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</b>	
<p>1. Les plantations existantes qui présentent un intérêt seront maintenues dans la mesure du possible.</p> <p>2. Les abords des dépôts de matériaux ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement devra être traitée, notamment par l'utilisation de végétaux adaptés au sol et laissés en forme libre.</p> <p>3. Les aires de stationnement devront être végétalisées afin d'en atténuer l'impact.</p> <p>4. Les espaces laissés libres devront être entretenus.</p>	<p>Le bâtiment est projeté au droit d'un bâtiment existant (démoli). L'espace enherbé existant au nord de la future aire de manœuvre sera inchangé.</p> <p>Un arbre existant à l'est du projet sera supprimé et remplacé par 2 arbres en cépées.</p> <p>Le projet prévoit la création d'une aire de stationnement interne au site d'environ 500 m<sup>2</sup> (10 places) pour le stationnement de blindés.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UM13.</b></p>
<b>Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol</b>	
<b>Article UM14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>	
<p>1. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.</p>	<p><b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b></p>

Le projet porté par le détachement du 3<sup>e</sup> Régiment du Matériel est compatible avec le règlement applicable à la zone UM du du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vayres.