



CONSTRUCTION DU PAVILLON PORT CENTER À BORDEAUX

LE PREPROGRAMME



CONSTRUCTION DU PAVILLON PORT CENTER À BORDEAUX

LE SITE

LOCALISATION

Le site de construction du Port center est situé au sein du secteur des **Bassins à Flot** au nord de Bordeaux, entre Garonne et Lac, adossé à la ceinture des boulevards à l'interface entre les quartiers des Chartrons et de Bacalan.

La zone est en forte mutation du fait d'un vaste projet d'aménagement du quartier qui est une ancienne friche industrielle. Cette requalification est accompagnée par l'arrivée de **la ligne B du tramway** qui permet de relier le centre-ville rapidement, la construction du **pont Chaban-Delmas** connectant le quartier à la rive droite puis, en 2016, l'ouverture de **la Cité du Vin** et des **Halles Bacalan** en 2017.

Une grande partie de la ville, y compris le site, est située dans le périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco.

Le site est situé quai Hubert Prom et est bordé :

- au sud-ouest, par le bassin à flot n°1,
- au nord-ouest, par l'ancienne base militaire marine,
- au nord-est, par des immeubles collectifs d'habitation
- et au sud-est par le Musée Mer Marine.



LOCALISATION

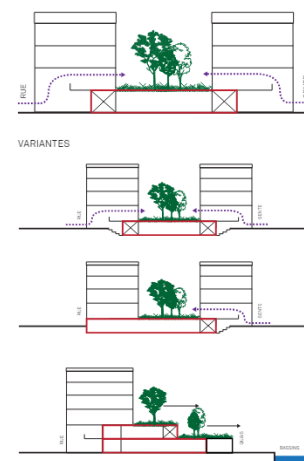
Secteurs Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot :

Le quartier des bassins à flot fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble afin de requalifier le quartier en y intégrant une mixité d'usage : équipements publics, logements, bureaux, etc.

Le site est situé sur le lot P13 et P22

Un **cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères** synthétise les orientations d'aménagement du PAE des bassins à flot sur les sujets suivants :

- **Dimensionnement des Sentes piétonnes** : 6m de large
- **Implantation des constructions** : Volumétrie perpendiculaire aux bassins à flot; alignement sur les voiries périphériques et les sentes
- **Accès** : faciliter l'accès depuis les sentes
- **Hauteurs et épannelages** : Permettre de multiplier les vues vers les bassins
- **Sur-hauteurs et tourettes** encouragées pour introduire une verticalité
- **Stationnements** invisibles à niveau ou semi-enterrés
- **Matériaux** à faible impact environnemental en cohérence avec les îlots limitrophes
- **Toitures** effet « hangar » pouvant recevoir des panneaux photovoltaïques
- **Espaces libres et plantations** : Les jardins sur dalle auront une épaisseur minimale de terre végétale de 60 cm pour être considérés comme espaces libres au titre du PLU.
- **Energie** : ITE favorisée et raccordement au Réseau de chaleur urbain (RCU)
- **Déchets** : un seul local implanté au droit des circulations
- **Eaux pluviales** : favoriser la récupération des EP pour l'arrosage
- **Parvis** : traitement de sol en adéquation avec les sentes (à voir avec le MOE des espaces publics)



Coupes schématiques sur les différents cas d'implantation des «parkings intégrés»

LOCALISATION

Accès

Le site est accessible en véhicule depuis le quai Hubert Prom seulement.

Les piétons auront accès au site depuis le quai Hubert Prom et depuis la plaque portuaire directement grâce à une servitude de passage séparant le site du bassin à flot n°1.

Les arrêts de bus « Bassins à flot » de la ligne 5 sont à environ 200 m du site.

L'arrêt « Rue Achard » du Tram B est à 650 m du site.



Cour Henri Brunet



Quai Hubert Prom



LOCALISATION

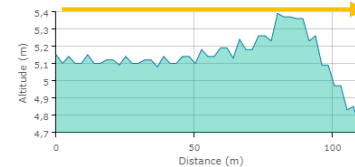
Foncier envisagé



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Le foncier sur lequel devrait s'implanter le projet de Port Center est en fait une partie de la parcelle cadastrale SA137 recouvrant la partie nord-est de la plaque portuaire appartenant au port de Bordeaux.

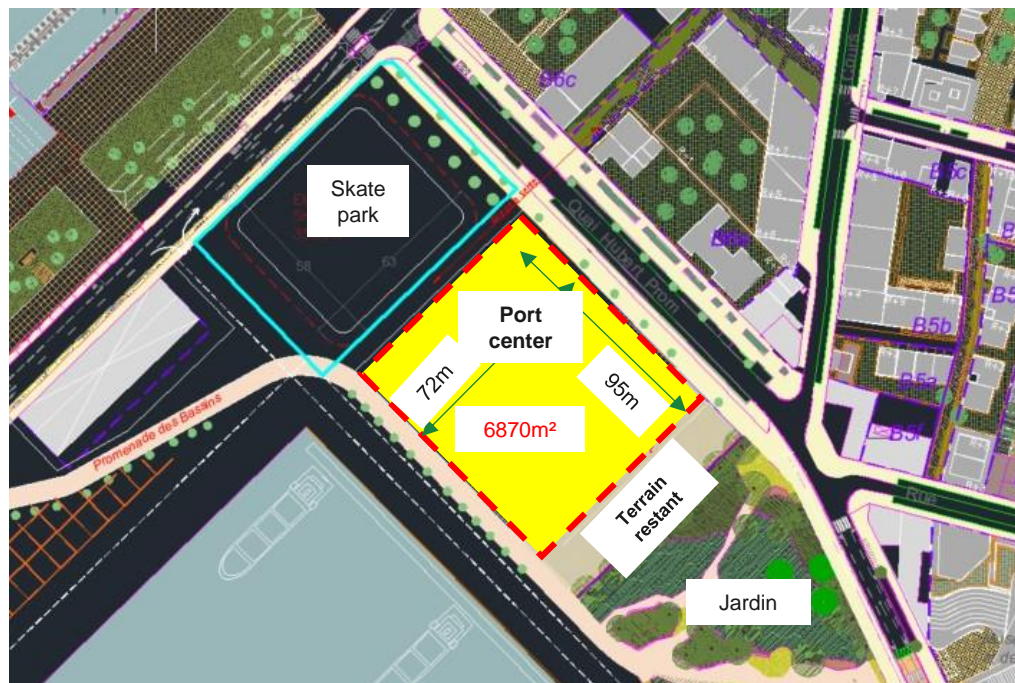
Le site d'une surface totale d'environ 7 180 m² était originellement divisé en 2 lots dans le plan guide réalisé par ANMA :

- P22 : 4 200 m²
- P13 : 2 980 m²

La topographie du site fait apparaître une légère pente de terrain depuis le bassin à flot vers le Quai Hubert Prom.

LOCALISATION

La parcelle affectée au projet



L'ensemble du foncier réservé au projet de port center s'inscrit dans une parcelle globale de 99m par 72m soit environ 7130m² avec une réserve pour la réalisation d'une sente piétonne le long du skate park.

Du foncier global est extraite une parcelle d'environ **6870m²** destinée au projet de Port Center.

La parcelle est comprise entre le futur jardin, au Sud-Est et le futur skate-park localisé à l'angle du quai Hubert Prom et du cours Henri Brunet.

Entre le projet de Port center et le jardin reste libre une partie de foncier.

CONTEXTE CLIMATIQUE ET NATUREL

Risques naturels :

Conditions météorologiques globalement **tempérées**

Vent d'ouest majoritaire

Radon : potentiel de catégorie 2. Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
Radioactivité naturelle

Sismicité faible

Parcelle existante très peu végétalisée et très imperméable : prévoir un diagnostic de pollution des sols

Exposition moyenne au retrait gonflement des argiles. Le constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception (étude ayant pour objectif de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction) fournie par le maître d'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

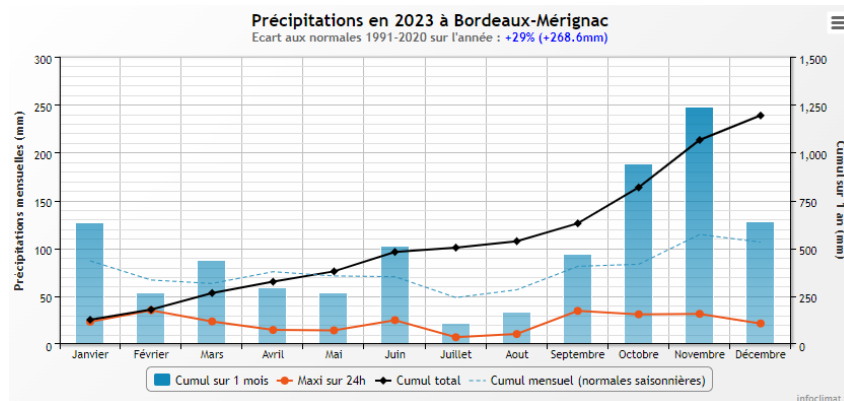
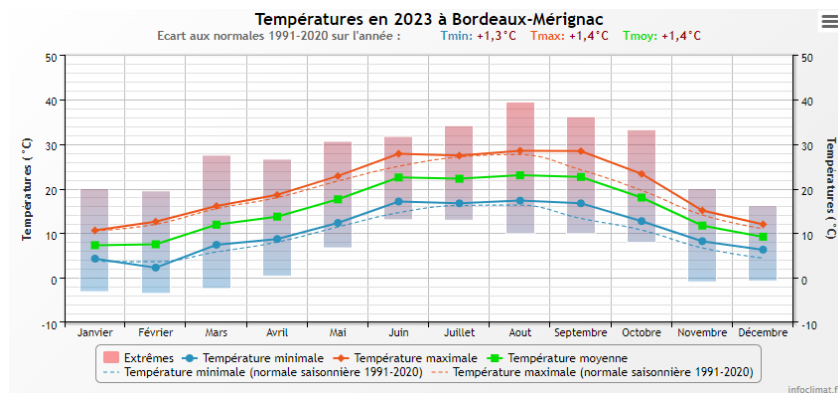
Risque inondation sur la partie haute de la parcelle :

Aléa submersion marine avec prise en compte du changement climatique de 0 à 0,5 m.

Aléa submersion centennal de 0 à 0,5m

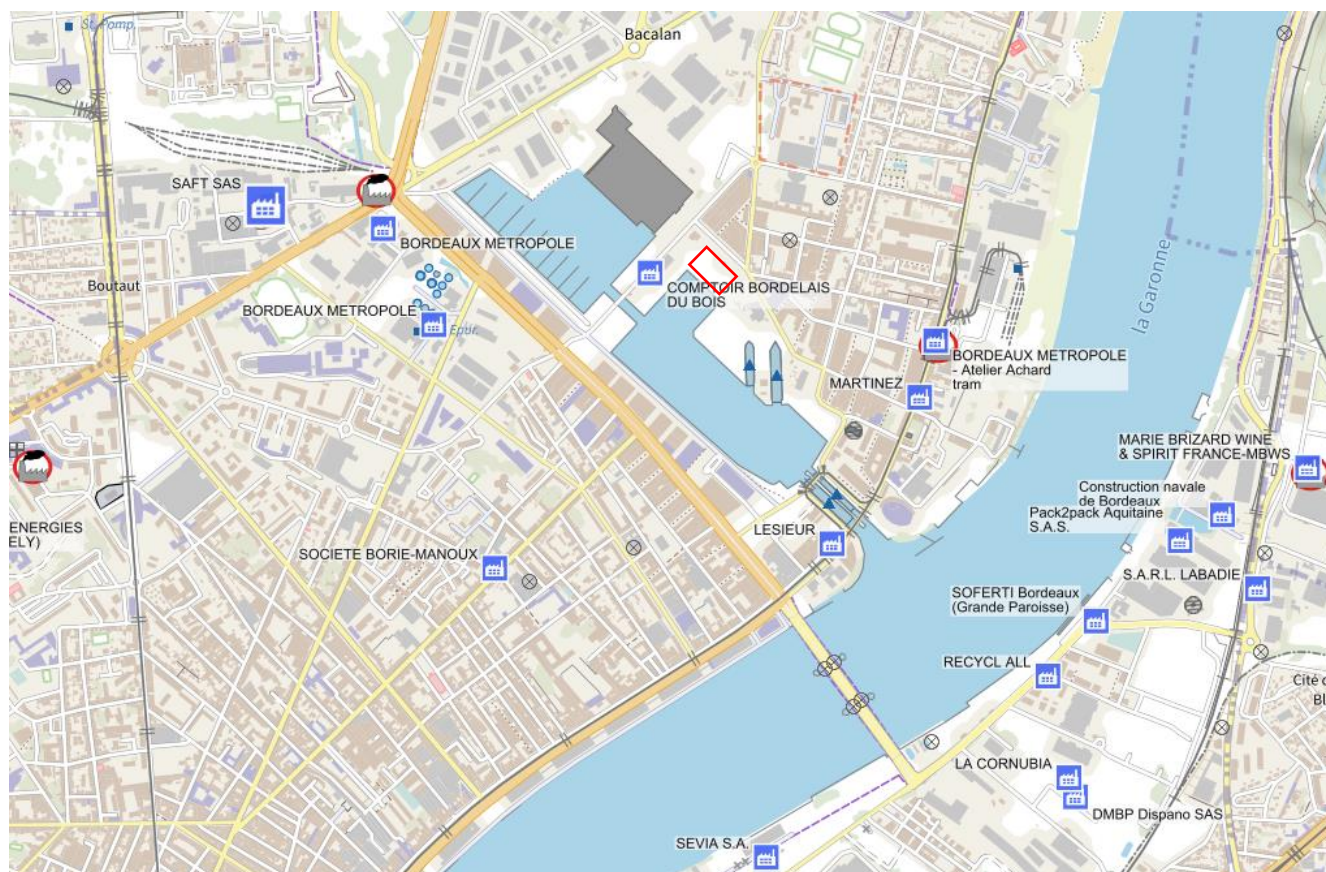
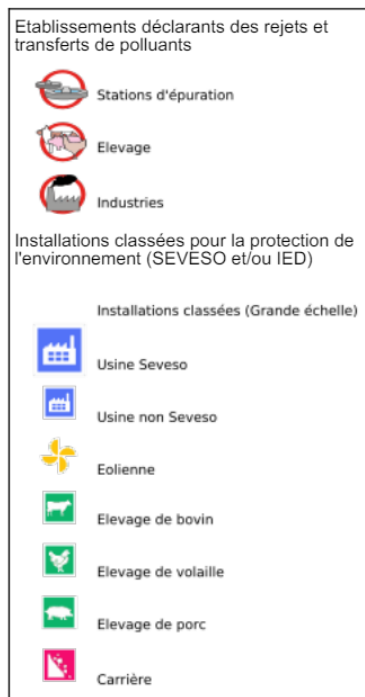
☀ Direction dominante du vent

JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
↖	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↖	↘	↖
SO	O	OSO	O	O	O	O	O	O	SSO	OSO	SO



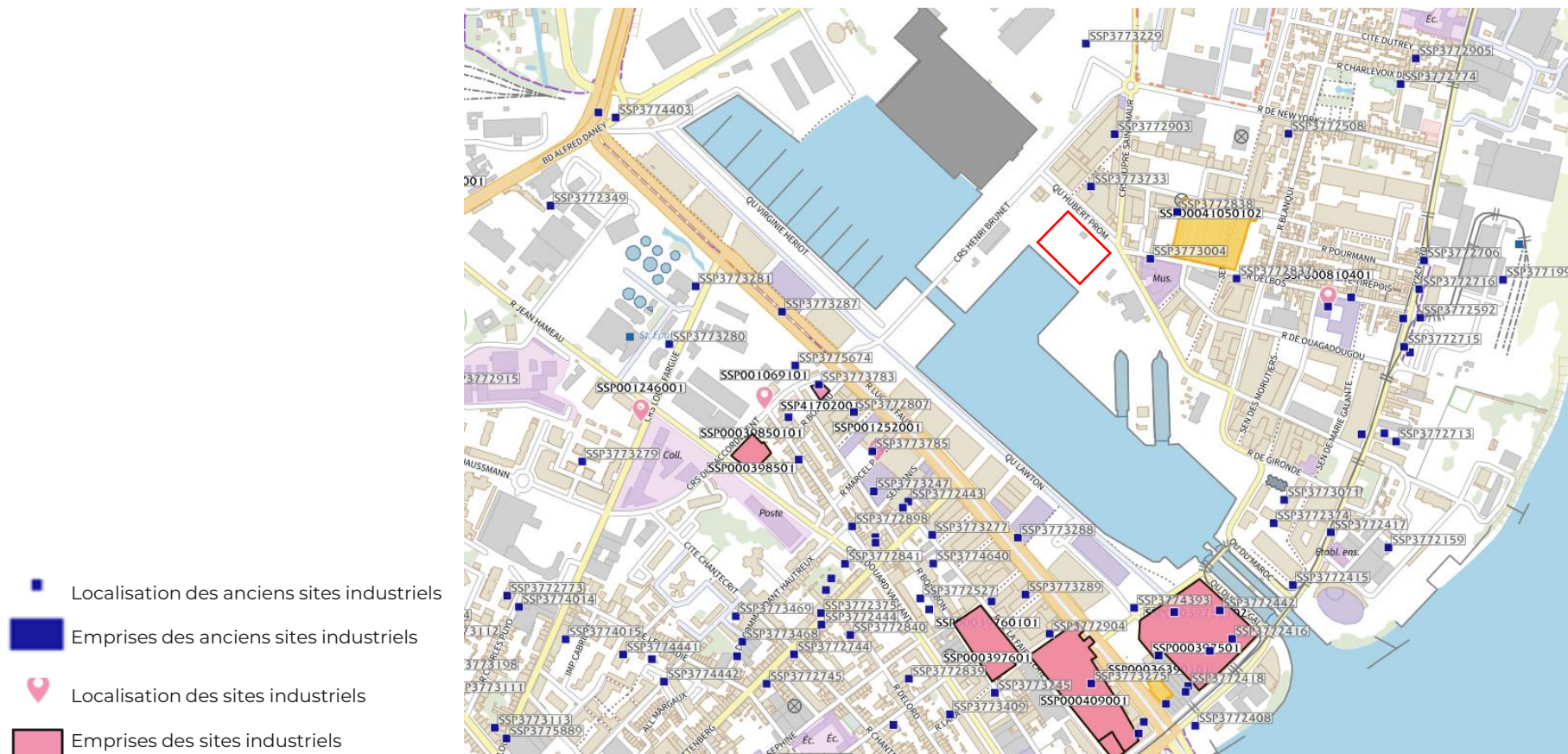
CONTEXTE CLIMATIQUE ET NATUREL

Les ICPE et établissements déclarants des rejets et transfert de polluants



CONTEXTE CLIMATIQUE ET NATUREL

Les sites industriels (anciens et actuels)



CONTEXTE CLIMATIQUE ET NATUREL

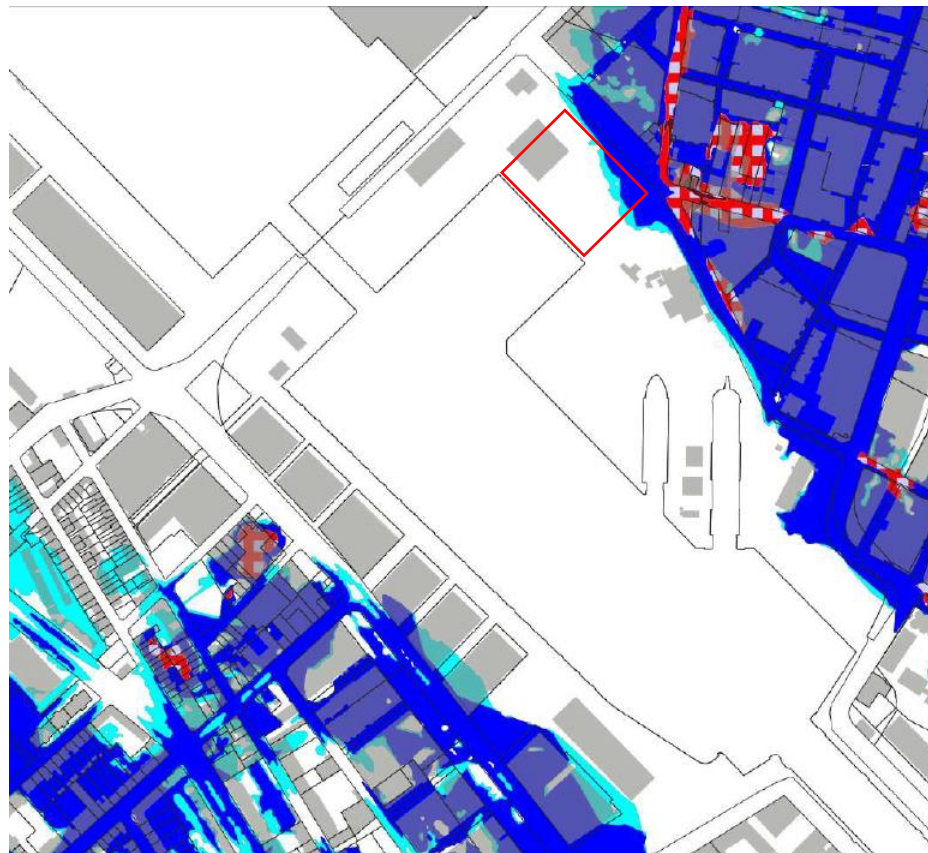
ZOOM sur le PPRI :

Bleu foncé : secteurs impactés par l'événement de référence de manière modérée ou faible

Bleu clair : secteur impacté lorsqu'on prend en compte le changement climatique à horizon 2100.

Sont autorisés les équipements, installations et locaux techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (réseaux, pylônes, postes de transformation, station de pompage, bassin d'orage, réseaux hydrauliques, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes ...) dont les remblais strictement nécessaires à leur réalisation.

Côte de seuil phénomène fluvio-maritime à 4,5 m/NGF



zonage réglementaire

- Grenat
- Rouge non urbanisé
- Rouge urbanisé
- Rouge centre urbain
- Bleu
- Bleu clair

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La réglementation urbaine – zone UP12 – secteur F

Stationnement VL

Bureaux :

- ▶ Minimum 1 place / 170 m² de SP
- ▶ Maximum 1 place / 100 m² de SP

Equipements d'intérêt collectif :

- ▶ Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement
- ▶ de l'établissement

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

Stationnement vélo :

Bureaux : 1,5 % au moins de la surface de plancher de la construction affectée aux bureaux.

Equipements d'intérêt collectif : Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement (espace minimum dédié de 5 m²)

Coefficient de végétalisation ≥ 25%






Hauteurs particulières : Hauteur de façade (Hf) : 18m et hauteur totale (Ht) : 21 m. La hauteur est augmentée de 3 m (un niveau maximum) dans le cas où le pourcentage d'espace en pleine terre ou le coefficient de végétalisation requis réglementairement est augmenté d'au moins 10 points.

Recul et retraits ≥ 0m




CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La réglementation urbaine – zone UP12 – secteur F



Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)

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

Les zones urbaines particulières (UP)

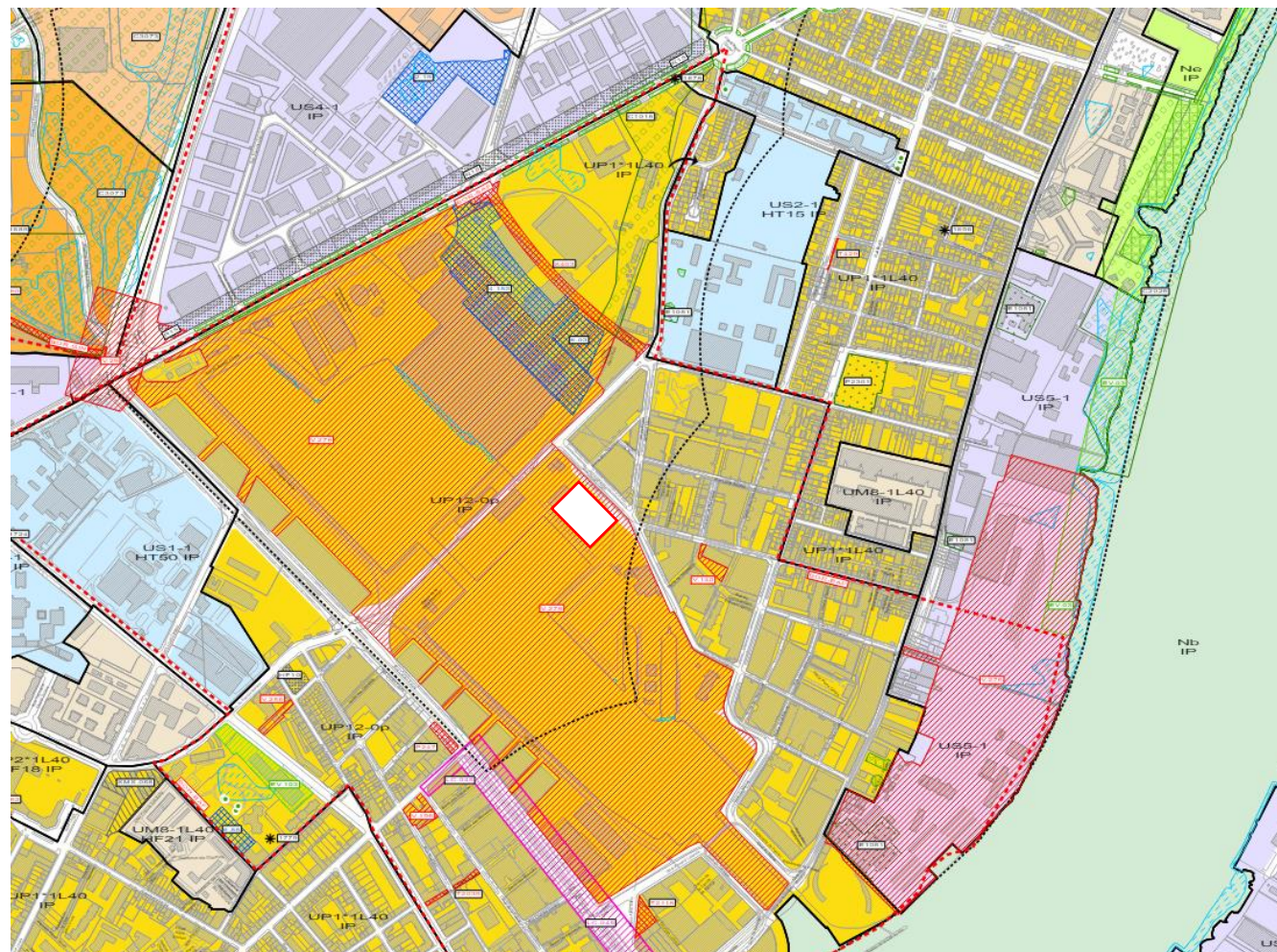
-  Zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain
-  Zones d'intérêt patrimonial bâti et/ou paysager
-  Zones d'aménagement commercial identifiées au SCOT

Les zones urbaines spécifiques (US)

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

-  Périmètre et référence de la fiche (consulter le livret des quartiers)



La parcelle est située sur un espace public à créer ou à requalifier
Le projet doit permettre une servitude de passage entre le bassin à flot et l'équipement.



Les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau conformément aux prescriptions du règlement de voirie de Bordeaux Métropole, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. L'utilisation d'un système de pompage est interdite à l'exception des pompes de reprise des accès aux parkings souterrains.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La réglementation urbaine : Servitudes d'utilité publique

Abords de Monuments historiques (MH) – AC1 - Port autonome de Bordeaux

Obligation de solliciter l'autorisation préfectorale et l'accord de l'ABF pour le permis de construire

PT1 – Zone de Garde – Protection des transmissions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

Interdiction aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre.

► *Station hertzienne Bordeaux Bacalan - zone de garde (SZSIC de Bordeaux Police)*

PT2 – Zone Secondaire - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des obstacles

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

► *ZSP Bordeaux Bacalan - Bordeaux Caudéran Cité Administrative (SZSIC de Bordeaux Police)*

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Loi APER – Accélération de la production des énergies renouvelables :

30 % de la surface de toiture des bâtiments en Panneau Photovoltaïque ou Toiture végétalisée

Stationnement (> 500m²) :

- Ombrage sur 50 % de la surface via ombrières photovoltaïques et/ou arbres à large canopée
- Revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant l'infiltration et la perméabilité des eaux pluviales ou l'évaporation

Réglementation thermique et environnementale :

- La RE2020 et le décret tertiaire s'appliquent pour le centre d'affaire (bureaux)
- La RT2012 s'applique pour la typologie : restauration

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE SITE

Le site

Le futur site du Pavillon Port Center se situe en zone portuaire en grande partie artificialisée et s'inscrit dans un contexte de requalification dans le cadre d'un projet d'aménagement global du quartier « Bassins à flot » qui intégrera des équipements publics et des logements.

Le site est concerné par les risques inondations.

Différentes réglementations et prescriptions à respecter

- Le règlement de zonage UP12 du PLU de Bordeaux Métropole
- L'OAP du Bassin à flot du PLU de Bordeaux Métropole
- Les servitudes d'utilité publiques du PLU de Bordeaux Métropole (MH et transmissions radioélectriques)
- Le PPRI de Bordeaux (Plan de prévention des risques Inondations)
- La réglementation sur l'assainissement collectif et le rejet des eaux pluviales
- Le cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères du PAE des « Bassins à flots »
- Réglementations environnementales et thermiques (APER, RT2012, RE2020, Décret tertiaire)



CONSTRUCTION DU PAVILLON PORT CENTER À BORDEAUX

LES BESOINS

LE TABLEAU DES SURFACES

Les grandes composantes du pavillon du Port center

Le futur Pavillon Port Center comportera les entités suivantes :

- Un centre d'interprétation consacré à la présentation du port de Bordeaux, son activité
- Un musée maritime
- Un centre réceptif pour organiser des séminaires, réunions
- Un espace de restauration
- Un centre d'affaires composés de plusieurs types d'espaces à louer ou ouverts : plateaux tertiaires privés + espace de coworking + salles de réunions
- Des espaces extérieurs dont un parvis prolongement du centre d'interprétation, du musée

Les tableaux de surface présentés ci-après donnent une localisation préférentielle des différentes entités soit en RDC, soit en étage (R+1).

Seul le centre d'affaires est dans cette hypothèse situé en étage.

LE TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES PORT CENTER BORDEAUX										
	Effectif personnel - bureau	Effectif public	nbr de véhicules	Nbr d'esp.	surf. Utile unitaire	surface utile totale	Localisation	Espaces extérieurs	SURFACE PLANCHER	Observations
BATIMENT PORT CENTER	110	285				1 854		130	2 251	
ACCUEIL	4	35				143	RDC	30	165	
Hall d'accueil - billetterie	2	20		1	70	70	RDC			HALL COMMUN - Postes (2) d'accueil , d'information et d'orientation et billetterie du musée - Peut éventuellement servir de foyer pour l'espace réceptif si l'espace réceptif est au RDC, autrement prévoir un foyer indépendant si l'espace réceptif est à l'étage.
Local de restauration	2	15		1	50	50	RDC			Local destiné à accueillir une entité commerciale de restauration rapide avec une terrasse. Aménagement en "coque brute" - 15 places assises intérieures
Terrasse du restaurant				1	30			30		Terrasse dans le prolongement de l'espace de restauration intérieur
Sanitaires publics				1	23	23	RDC			Bloc sanitaires accessibles au public du centre d'interprétation, de la restauration rapide, de l'espace réceptif. 4 WCH dont 1 PMR + 2 lavabos et 4 WC F ont 1 PMR + 2 lavabos
CENTRE D'INTERPRETATION / MUSEE	2	100				674	RDC		775	
Espace d'exposition		80		1	400	400	RDC		460	L'appellation « Port Center » est un label attribué par l'Association Internationale des Villes Portuaires (AIVP). Le Port Center est un lieu d'éducation, d'interprétation et de rencontres permettant de découvrir le milieu industrialo-portuaire dans toute sa diversité. Ce lieu d'éducation, d'interprétation et de rencontres permet à <u>tous les publics</u> de découvrir le milieu portuaire et industriel dans toute sa diversité. C'est aussi un projet fédérateur qui répond au besoin croissant d'ouverture citoyenne et de valorisation des retombées économiques et de l'employabilité pour le territoire. Il sera géré, animé par une association qui en définira le contenu et la scénographie. Aménagement en "coque brute" - Lieu d'exposition, prévoir des zones aveugles, des possibilités de projection, d'animation. Lieu de départ de visites. Hauteur sous plafond adaptée à minima 5m. Espace indépendant du centre d'interprétation présentant l'histoire du Port de Bordeaux et de l'activité maritime.
Espace muséographique		20		1	200	200	RDC		230	La muséographie sera confiée au Moe. Le hall d'accueil du port center est aussi l'accueil du musée. L'espace d'accueil du port Center assurera la billetterie du musée.
Bureau - Secrétariat	2			1	16	12	RDC		14	
Stockage				1	50	40	RDC		46	
Local ménage				1	8	6	RDC		7	
Atelier				1	20	16	RDC		18	

LE TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES PORT CENTER BORDEAUX

	Effectif personnel - bureau	Effectif public	nbr de véhicules	Nbr d'esp.	surf. Utile unitaire	surface utile totale	Localisation	Espaces extérieurs	SURFACE PLANCHER	Observations
CENTRE RECEPTIF	0	150				354	RDC OU ETAGE	100	425	
Salle de réception		150		1	200	200	RDC/Etage		240	Salle polyvalente permettant d'organiser des conférences, des repas assis et des rencontres avec buffet. En configuration conférence une capacité de 150/160 places dont 4 PMR, sur gradins rétractables avec des rangs de 16 places maximum En configuration repas assis environ 60 personnes - petite estrade amovible En configuration buffet personnes debout environ 100 personnes - petite estrade amovible Prévoir un espace pour conférenciers une dizaine de personnes de plain-pied : conférenciers - ... Projection sur écran déroulant taille adaptée à la salle - sonorisation - protection acoustique - partition de l'éclairage pour la salle et la zone conférencier.
Foyer				1	80	80	RDC/Etage		96	Zone ouverte - espace petit déjeuner/collation debout dressé temporairement (café, boissons, viennoiseries- collations)
Vestiaires				1	18	18	RDC/Etage		22	Portants pour vêtements - étagères/casiers pour casques - sacs
Local traiteur				1	30	30	RDC/Etage		36	Dressage - réchauffage - chambres froides positives - zone déchets
Sanitaire personnel traiteur				1	4	4	RDC/Etage		5	1 WC + 1 lavabo
Local de stockage mobilier				1	18	18	RDC/Etage		22	Tables - chaises
Local ménage				1	4	4	RDC/Etage		5	
Sanitaires publics				1	0	0	RDC/Etage		0	Cf sanitaires publics de l'accueil.
Terrasse				1	100		RDC/Etage	100		Dans le prolongement du foyer - Vue sur la darse - cendrier

LE TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES PORT CENTER BORDEAUX

	Effectif personnel - bureau	Effectif public	nbr de véhicules	Nbr d'esp.	surf. Utile unitaire	surface utile totale	Localisation	Espaces extérieurs	SURFACE PLANCHER	Observations
CENTRE D'AFFAIRES	104					671	ETAGE		872	Espaces tertiaires
Espace de coworking	20			1	55	55	Etage		72	Différentes assises et espaces de travail - Environnement chaleureux - vue extérieure - coin plus intimes avec possibilité de travail en commun pour 2 à 3 personnes
Grande salle de réunion	25			1	45	45	Etage		59	Visio possible
Moyenne salle de réunion	0			1	0	0	Etage		0	Visio possible
Petite salle de réunion	9			3	8	23	Etage		29	3 personnes / salle Visio possible
Espace copieur				1	3	3	Etage		4	Espace ouvert - copieur avec code et moyen de paiement
Plateaux de bureaux privatifs	50			5	100	500	Etage		650	Plateaux de bureaux privatifs de 100m² - Livré hors cloisonnement interne
Espace commun tisanerie				1	30	30	Etage		39	2 distributeurs boissons chaudes - fontaine sur eau potable - Evier - micro-ondes - frigos - 20 places assises
Sanitaires communs				1	11	11	Etage		15	2 WCH dont 1 PMR + 1 lavabo et 2 WC F dont 1 PMR + 1 lavabo
Local ménage				1	4	4	Etage		5	
LOCAUX COMMUNS						12	RDC		14	
Locaux déchets				1	12	12	RDC			Local déchets du bâtiment - accessible depuis l'intérieur et l'extérieur
Locaux techniques du bâtiment										Compris dans le ratio de passage de SU à SP. Aisements accessibles

LE TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES PORT CENTER BORDEAUX

	Effectif personnel - bureau	Effectif public	nbr de véhicules	Nbr d'esp.	surf. Utile unitaire	surface utile totale	Localisation	Espaces extérieurs	SURFACE PLANCHER	Observations
ESPACES EXTERIEURS PORT CENTER	0	0				0		2 566	0	
ESPACES PUBLICS	0	0						1 733		
Parvis d'accueil et de mise en valeur				1	800			700		Parvis où il sera possible de réaliser des expositions temporaires, prolongement du centre d'exposition - œuvres d'art - aménagement paysager en complément des zones non imperméabilisées Zone abritée au niveau de l'entrée du centre.
Espaces végétalisés				1	1 025			1 025		Minimum : 25% de la parcelle PLU
Aire de présentation containers à déchets				1	8			8		Aire camouflée - accès ouvert côté voirie - accès fermé côté parcelle
PARKINGS PRIVES			73					563		Nb : hors obligation d'ombrières photovoltaïques si parkings localisés sous le bâtiment
Parkings du personnel et du centre d'affaires			15	15	25		RDC	375		Minimum 1 place / 170m² de SP : 11 places Maximum 1 place / 100m² de SP : 19 places Possibilité de les positionner sous le bâtiment au niveau du terrain naturel
Place PMR			1	1	33		RDC	33		
Parking vélos personnel			13	13	3		RDC	39		1.5% de la SDP de bureaux (PLUi) : 11 places de vélos - 3m²/place
Parking 2 Roues Motorisés personnel			10	10	7		RDC	65		6,5m² par 2RM - 10 places
Emplacement traiteur			1	1	21		RDC	21		7mx3m non compris voirie d'accès
Emplacement livraison centre d'interprétation/musée			1	1	30		RDC	30		Poids lourds de 19T : 10mx3m - aire commune pour les livraisons des autres entités du bâtiment - non compris voirie d'accès
PARKINGS PUBLICS								270		
<i>Parking VL</i>										PAS DE PARKING VL PUBLIC
Parking vélos public			30	30	3		RDC	90		3m²/place - emplacements pour le public à proximité de l'entrée
Stationnement bus groupes			2	2	90		RDC	180		Bus de visiteurs (45mx3m) - A proximité ou sur voirie communale.

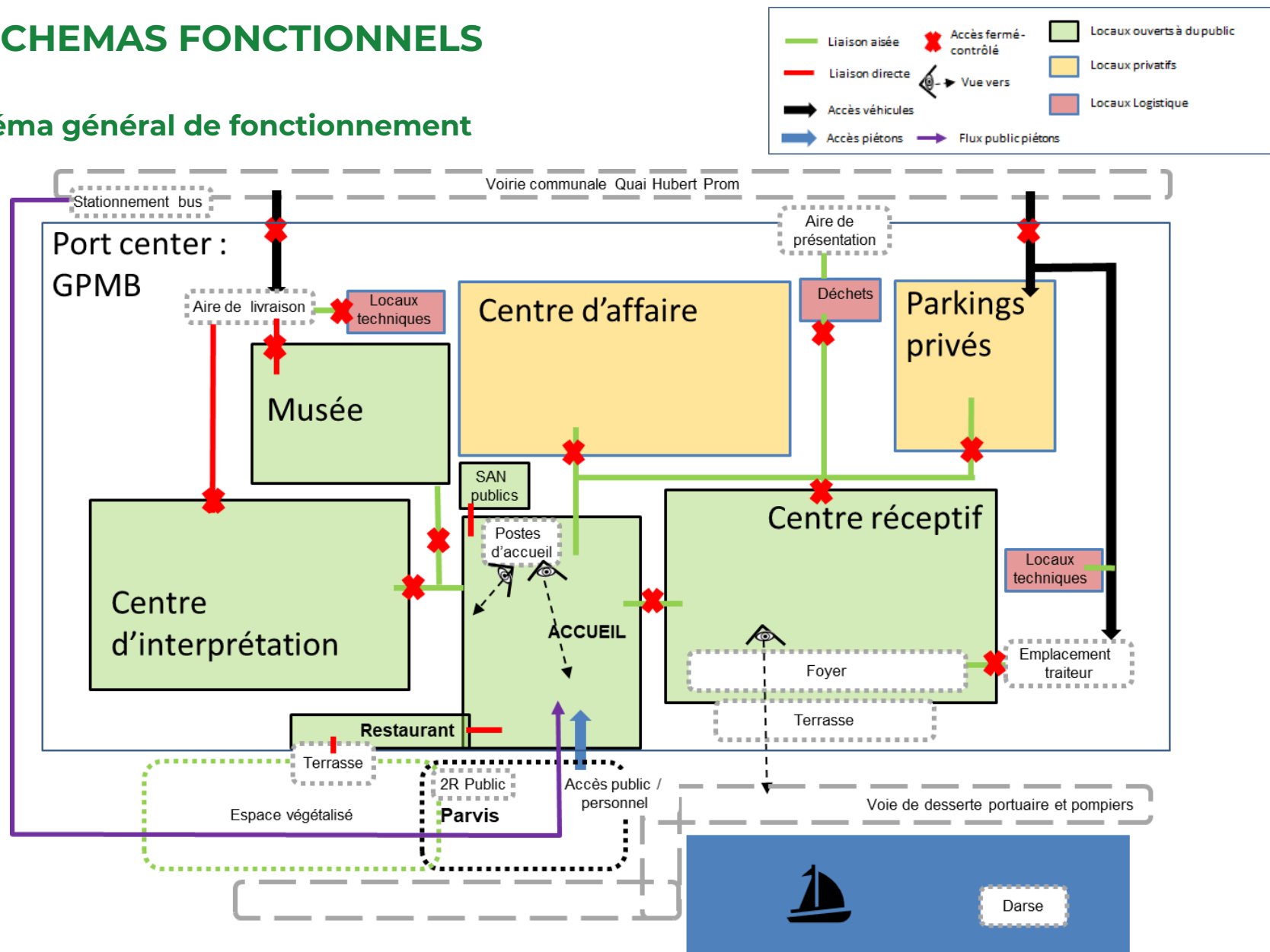
LE TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES PORT CENTER BORDEAUX

	Effectif personnel - bureau	Effectif public	nbr de véhicules	Nbr d'esp.	surf. Utile unitaire	surface utile totale	Localisation	Espaces extérieurs	SURFACE PLANCHER	Observations
TOTAL GENERAL PORT CENTER	110	285				1 854		2 696	2 251	
SURFACE EN RDC								2 696	1 379	Y COMPRIS CENTRE RECEPTIF
SURFACE EMPRISE AU SOL								4 075		
BASSIN DE RETENTION EAUX PLUVIALES										Selon règlement d'assainissement de Bordeaux Métropole - Possibilité de le prévoir enterré
SURFACE PARCELLE NECESSAIRE								4 075		
SURFACE TERRAIN ACTUEL								4 100		Parcelle de 57m par 73m
DIFFERENTIEL DE SURFACE								25		SURFACE RESTANTE : voirie et espaces à végétaliser
OPTION AVEC RECEPTIF EN ETAGE										
TOTAL GENERAL PORT CENTER						1 854		2 696	2 251	
SURFACE EN RDC								2 696	954	
SURFACE EMPRISE AU SOL								3 650		
BASSIN DE RETENTION EAUX PLUVIALES										Selon règlement d'assainissement de Bordeaux Métropole - Possibilité de le prévoir enterré
SURFACE PARCELLE NECESSAIRE								3 650		
SURFACE TERRAIN ACTUEL								4 100		Parcelle de 57m par 73m
DIFFERENTIEL DE SURFACE								450		SURFACE RESTANTE : voirie et espaces à végétaliser

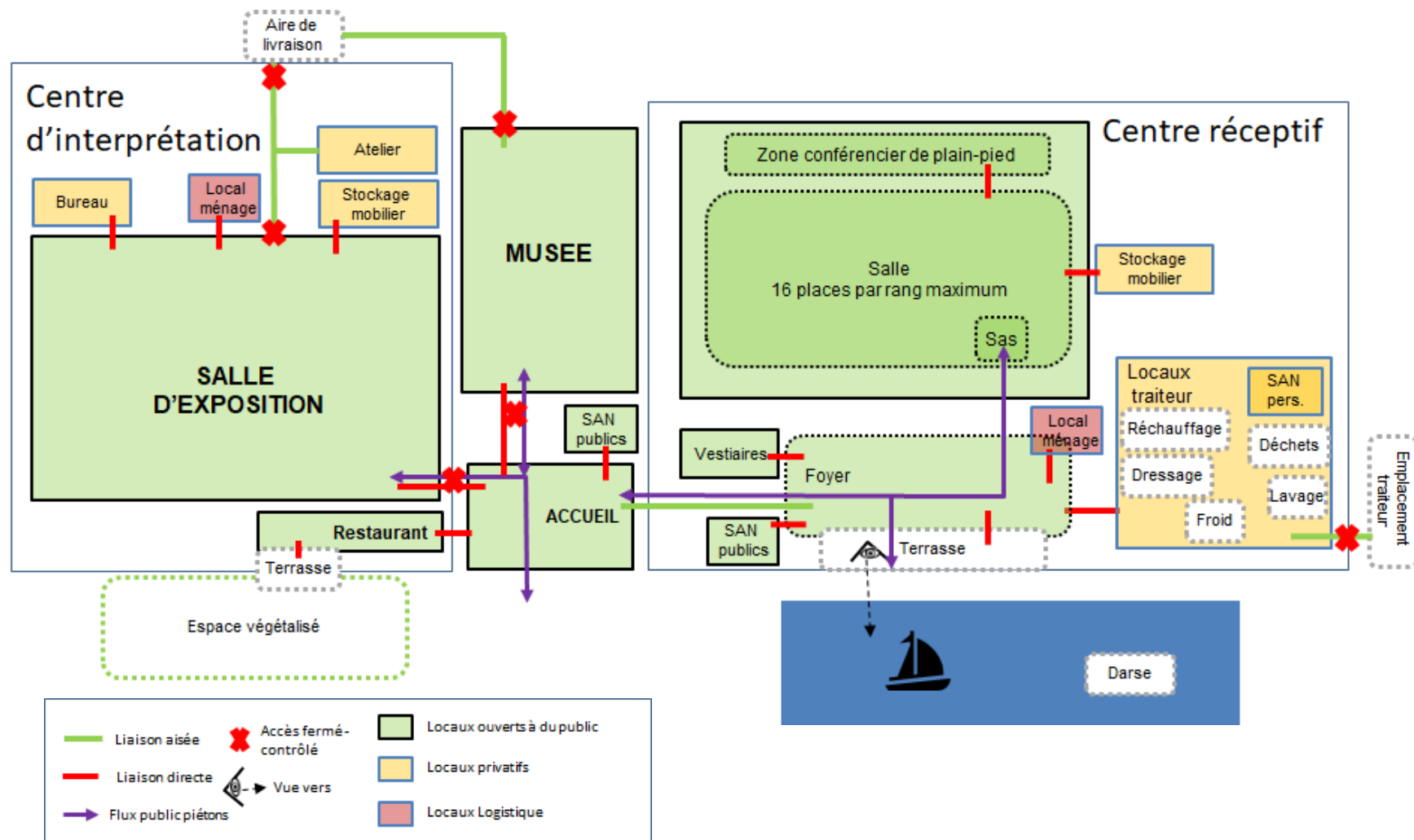
LES SCHEMAS FONCTIONNELS

Le schéma général de fonctionnement



LES SCHEMAS FONCTIONNELS

Le schéma des espaces publics



Centre d'affaire

