

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Rapport de présentation

Gradignan / Mérignac / Pessac - Correction d'erreurs matérielles

6^e modification simplifiée - Dossier mis à disposition

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE	5
A. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	6
Le champ d’application de la modification simplifiée.....	6
Déroulement de la procédure de modification simplifiée.....	7
1 – Engagement de la procédure de modification simplifiée	7
2 – Notification du projet de modification simplifiée aux PPA et à la commune concernée	7
3 – Définition des modalités de mise à disposition du dossier	7
4 - Mise à disposition du public du dossier	8
5 - Bilan de la mise à disposition du public et approbation	8
B. LE TERRITOIRE - ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	8
C. LE PROJET - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS	9
Localisation des erreurs matérielles à Gradignan, Mérignac et Pessac.....	10
Erreurs matérielles liées à la MEC BIC extra-rocade	11
Erreurs matérielles liées à la MEC DUP Mérignac Soleil.....	25

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le PLU 3.1

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole (PLU 3.1) a été approuvé le 10 juillet 2006.

Document d'urbanisme appelé à régulièrement évoluer, il a par la suite fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil de la Métropole le 16 décembre 2016, de 39 révisions simplifiées ou allégées, de 11 modifications, de deux modifications simplifiées et de diverses mises en compatibilité.

Lors de la 1^{ère} révision ont fusionné dans un même document, appelé PLU3.1, le Plan local d'urbanisme (PLU), le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan des déplacements urbains (PDU), devenu Plan des Mobilités (PDM), permettant de regrouper les trois principales thématiques qui fondent la ville : l'urbanisme, l'habitat et la mobilité.

Le PLU3.1 de Bordeaux Métropole est un PLU intercommunal de la génération Grenelle qui prend en compte le développement durable.

En revanche, le PLU3.1 de Bordeaux Métropole ayant été arrêté le 10 juillet 2015 dans le cadre de la procédure de révision générale, il reste soumis, pour ce qui concerne son contenu, aux anciens articles R.123-1 à R.123-14-1 du code de l'urbanisme, antérieurs au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée

Le recours à une procédure de modification simplifiée est encadré par le respect des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU 3.1 porte sur la correction de plusieurs erreurs matérielles issues de la 11^e modification du PLU3.1 approuvée le 02 février 2024.

Conformément à l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, cette modification simplifiée ne fait pas l'objet d'évaluation environnementale dans la mesure où elle a pour seul objet la rectification d'erreurs matérielles.

Avenant au rapport de présentation du PLU 3.1

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de la révision de 2016, lequel conserve toute sa pertinence.

Il constitue le rapport de présentation de cette modification simplifiée du PLU de Bordeaux Métropole. Il répond aux exigences de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme applicable au PLU 3.1 qui dispose « *qu'en cas de modification, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

Pour ces motifs et pour assurer une bonne accessibilité par le public du document d’urbanisme, le présent rapport de présentation est articulé ainsi :

A – Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée

B - Le territoire avec notamment l’état initial de l’environnement

C – Le projet qui comporte l’explication des choix avec l’explication des changements apportés au PLU 3.1 par la présente modification simplifiée

A. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le champ d’application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée peut être mobilisée si :

- le projet de modification respecte le champ d’application de la procédure de modification ;
- le projet de modification n’a pas pour objet :
 - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan ;
 - de réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - l’application de l’article L.131-9 du code de l’urbanisme ;
- le projet de modification vise à :
 - introduire ou modifier les majorations des droits à construire mentionnés à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme ;
 - corriger une erreur matérielle ;
 - soutenir le développement de la production d’énergie renouvelables en application de l’article L.153-31 du code de l’urbanisme.

La procédure de modification simplifiée peut donc être mobilisée pour la correction d’erreurs matérielles.

L’erreur matérielle est définie comme étant une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l’intitulé, la délimitation ou la réglementation d’une parcelle, d’un secteur ou d’une zone ou le choix d’un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d’urbanisme.

L’enjeu de la présente procédure de modification simplifiée est la correction de douze erreurs matérielles liées majoritairement à un dysfonctionnement du système d’information géographique (SIG) dédié à la gestion numérique du PLU 3.1 permettant de cartographier les changements apportés aux documents graphiques à l’occasion des différentes procédures d’évolution.

L’ensemble des pièces du dossier du PLU 3.1 n’est donc pas modifié par la présente procédure de modification simplifiée.

Sont uniquement concernées les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation du PLU 3.1 approuvé dans le cadre de la révision de 2016, complété par le présent rapport de présentation qui présente et justifie les modifications apportées dans le cadre de cette procédure ;
- Le plan de zonage 37 ;
- Le plan de zonage 42 ;
- Le plan de zonage 43 ;
- Le plan de zonage 46 ;
- Le règlement UPZ 7.1.

Les modifications concernent trois communes de Bordeaux Métropole :

- Gradignan ;
- Mérignac ;
- Pessac.

La modification simplifiée respecte les grandes orientations édictées dans le PADD dans la mesure où elle se cantonne à la rectification de plusieurs erreurs matérielles.

La procédure de modification simplifiée fait partie des procédures de modification du PLU prévues par les articles L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme. En particulier, elle est concernée par les articles L.153-36 à L.153-40-1 et les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme

La procédure de modification simplifiée pour correction d'une erreur matérielle est expressément exclue du champ d'application de l'évaluation environnementale par l'article R.104-12 du code de l'urbanisme. C'est pourquoi, en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la présente procédure ne fait pas l'objet d'une concertation préalable.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est réalisée conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, mais aussi aux articles L.153-36 à L.153-40-1 du code de l'urbanisme qui concernent tous les types de procédures de modification.

Elle prévoit :

1 – Engagement de la procédure de modification simplifiée

La procédure est engagée par un arrêté de la présidente de Bordeaux Métropole.

2 – Notification du projet de modification simplifiée aux PPA et à la commune concernée

Avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée, le projet est notifié aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées par la modification.

3 – Définition des modalités de mise à disposition du dossier

Une délibération doit définir les modalités de mise à disposition du dossier. Ces modalités doivent permettre au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. C'est pourquoi, la mise à disposition du dossier est organisée dans les locaux de Bordeaux Métropole et sur les communes de Gradignan, Mérignac et Pessac.

Les modalités de mise à disposition définies sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

4 - Mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les éventuels avis émis sont mis à disposition du public pendant un mois.

Les observations formulées à l'occasion de cette mise à disposition sont enregistrées et conservées.

5 - Bilan de la mise à disposition du public et approbation

A l'issue de la mise à disposition, le bilan portant sur son déroulé et sur l'analyse des observations émises est présenté au Conseil de Bordeaux Métropole.

Après cette présentation, il est proposé au Conseil de Bordeaux Métropole d'adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

B. LE TERRITOIRE - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la démarche d'accompagnement itératif a permis d'aboutir à la définition partagée de 14 enjeux environnementaux, que le PLU 3.1 doit prendre en compte, dans la limite de ses leviers d'actions. Ils sont le fruit d'échanges multi-partenariaux autour des enjeux identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement élaboré à la révision du PLU en 2016.

Enjeux environnementaux
1- Organiser une gestion efficace des eaux usées participant à l'atteinte du bon état écologique de la ressource
2- Lier développement urbain, maîtrise des consommations et pérennisation des ressources en eau
3- Ne pas compromettre l'accès à des gisements potentiels et favoriser les nouvelles pratiques (ex : filières de recyclage ou de substitution)
4- Diminuer la consommation et les émissions du bâti résidentiel et tertiaire, et favoriser le développement des énergies renouvelables, y compris en centre urbain
5- Organiser les mobilités en adéquation avec le développement urbain, y compris l'approvisionnement de marchandises
6- Favoriser les formes urbaines qui induisent moins de consommation d'espace, moins d'émissions de GES et plus de sobriété énergétique
7- Prendre en compte les zones à enjeu vis-à-vis de la qualité de l'air dans le projet de développement urbain (zones préservées et zones soumises à des pollutions, notamment les centres urbains et les proximités de réseau)
8- Améliorer la situation des zones bruyantes et préserver les zones apaisées, en veillant à ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances sonores
9- Optimiser la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire et favoriser le développement des filières de valorisation

10- Poursuivre la reconversion d’anciens sites pollués
11- Concilier les risques naturels et technologiques (notamment le risque inondation) et l’aménagement du territoire
12- Conserver et/ou restaurer la fonctionnalité écologique de l’ensemble des milieux naturels
13 - Préserver et valoriser les milieux naturels et agricoles remarquables comme ordinaires
14- Préserver, valoriser et requalifier les paysages du territoire en lien avec la vocation des différentes espaces

L’état initial de l’environnement n’est pas actualisé dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU. En effet, même s’il existe quelques données plus récentes, ces actualisations ne sont pas de nature à remettre en cause l’identification/hiérarchisation des enjeux environnementaux du PLU3.1, ni leur spatialisation.

De plus, la présente procédure de modification simplifiée pour corriger les erreurs matérielles ne vient pas remettre en cause les équilibres du PLU 3.1 en vigueur. Cette procédure ne porte aucune intention de projet.

C. LE PROJET - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

L’article R.123-2 du Code de l’urbanisme, applicable au PLU 3.1, dispose qu’en cas de modification du document d’urbanisme, le rapport de présentation est complété par l’exposé des motifs des changements apportés.

Tel est l’objet du présent chapitre.

La procédure de 11^e modification du PLU 3.1, engagée le et approuvée le 2 février 2024, a été menée concomitamment, avec d’autres procédures dont la mise en comptabilité Bordeaux OIM Bordeaux Inno Campus extra rocade approuvée le 7 juillet 2022 et la mise en compatibilité Mérignac Soleil approuvée le 28 novembre 2023.

Lorsque des procédures concernent un même espace, le logiciel SIG permet de « réconcilier » les différentes versions de la base de données correspondantes à chaque procédure. Cette étape technique vise à vérifier que les évolutions introduites successivement à l’approbation de chaque procédure sont conservées et ne sont pas en contradiction avec d’autres procédures.

Au cours de l’élaboration de la 11^e modification, il a été procédé à la migration des bases de données vers un nouveau standard (CNIG 2017) imposé pour le versement du document sur le Géoportail de l’urbanisme (GPU).

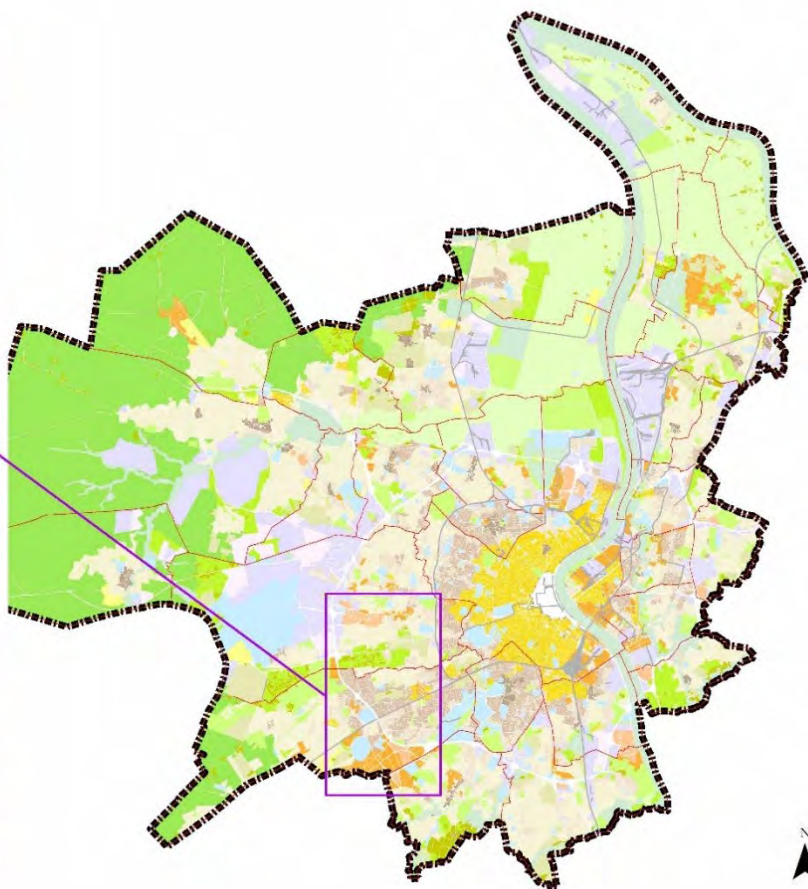
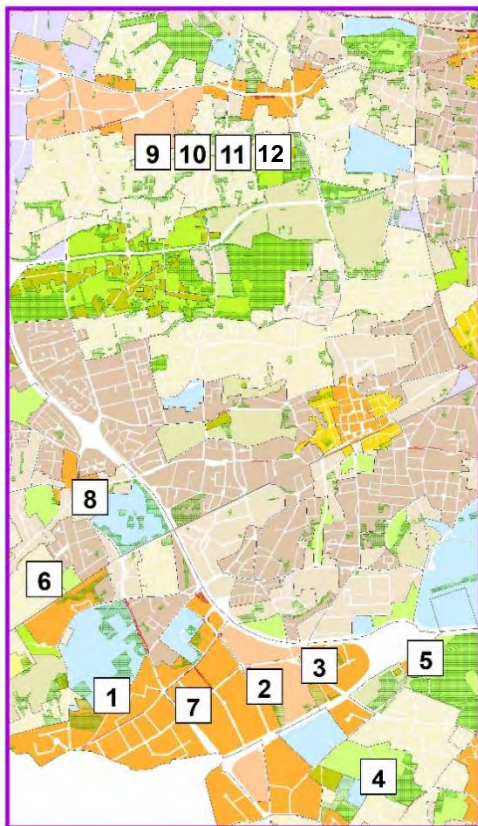
Cette migration a perturbé l’étape de « réconciliation » de la 11^e modification avec les procédures qui ont été approuvées pendant son déroulement. Des données cartographiques des procédures antérieures ont été perdues, non prises en compte, ou conservées de façon erronée.

Par ailleurs, le dossier approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole ne contenait pas le règlement écrit UPZ 7.1 bien que celui-ci soit cité dans le rapport de présentation et présent sur le plan de zonage.

Douze erreurs matérielles ont donc été recensées sur les communes de Gradignan, Pessac et Mérignac. Dans le cadre de la présente modification simplifiée, il est donc procédé aux rectifications suivantes.

Localisation des erreurs matérielles à Gradignan, Mérignac et Pessac

Plan de localisation des modifications



Erreurs matérielles liées à la MEC BIC extra-rocade

Concernant les erreurs matérielles liées à la MEC BIC extra-rocade approuvée le 28 janvier 2022, elles concernent les communes de Pessac et Gradignan.

Ces erreurs concernent les planches de zonage 42, 43 et 46.

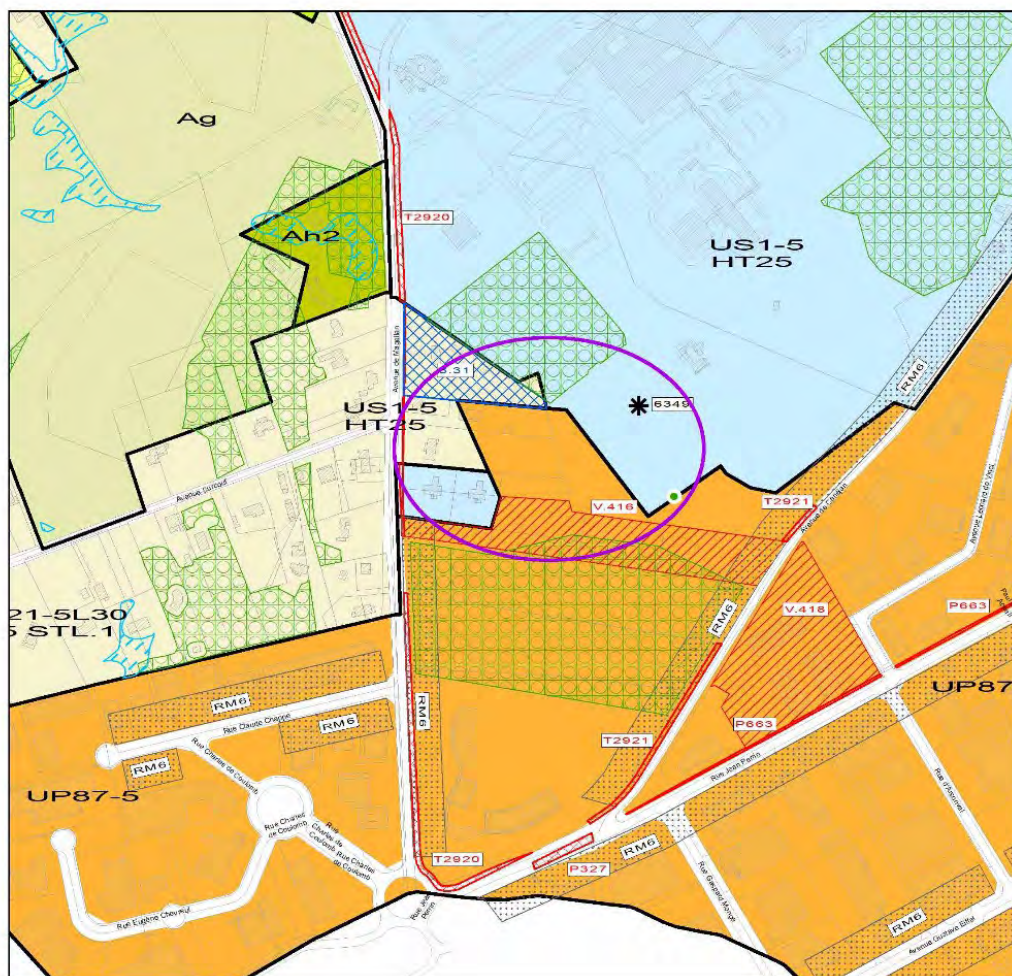
1. PESSAC – Espace Boisé Classé non saisi

La première erreur matérielle concerne un Espace Boisé Classé (EBC) sur la commune de Pessac, planche 42. Cet EBC prévu dans la MEC BIC extra-rocade était bien représenté sur la planche 42 à l'enquête publique mais il n'a jamais été saisi dans l'outil numérique durant la procédure MEC BIC EXTRA ROCADE. Il n'apparaît donc pas dans la version approuvée de la procédure et dans les versions des procédures qui ont suivi. Il est donc à représenter.

Cet EBC s'étend sur les parcelles suivantes : 318HR72p, 318HR105, 318HR77p, 318HR80p.

Version du PLU en vigueur (erronée) :

EBC
Parcelles : 318HR72p, 318HR105, 318HR77p, 318HR80p

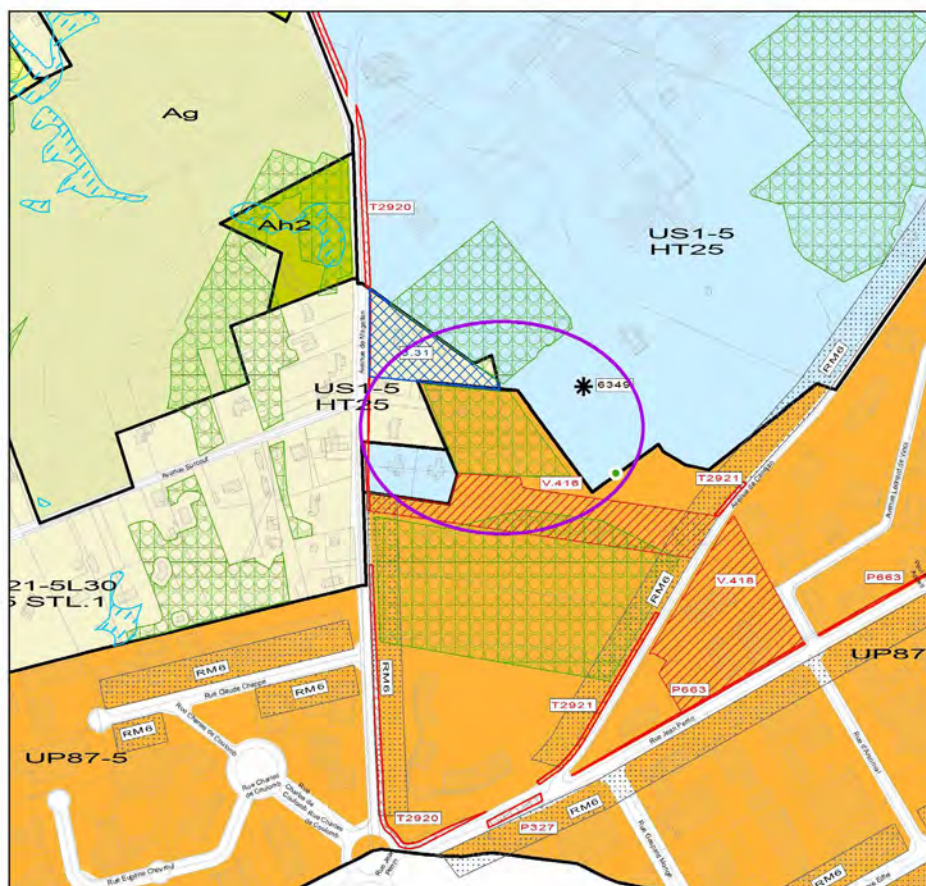


Version du PLU présentée à l'enquête publique à la MEC BIC ER :



Version du PLU modifiée dans le cadre de la MS6 :

EBC
Parcelles : 318HR72p, 318HR105, 318HR77p, 318HR80p



2. PESSAC – Espace boisé classé non représenté dans sa globalité

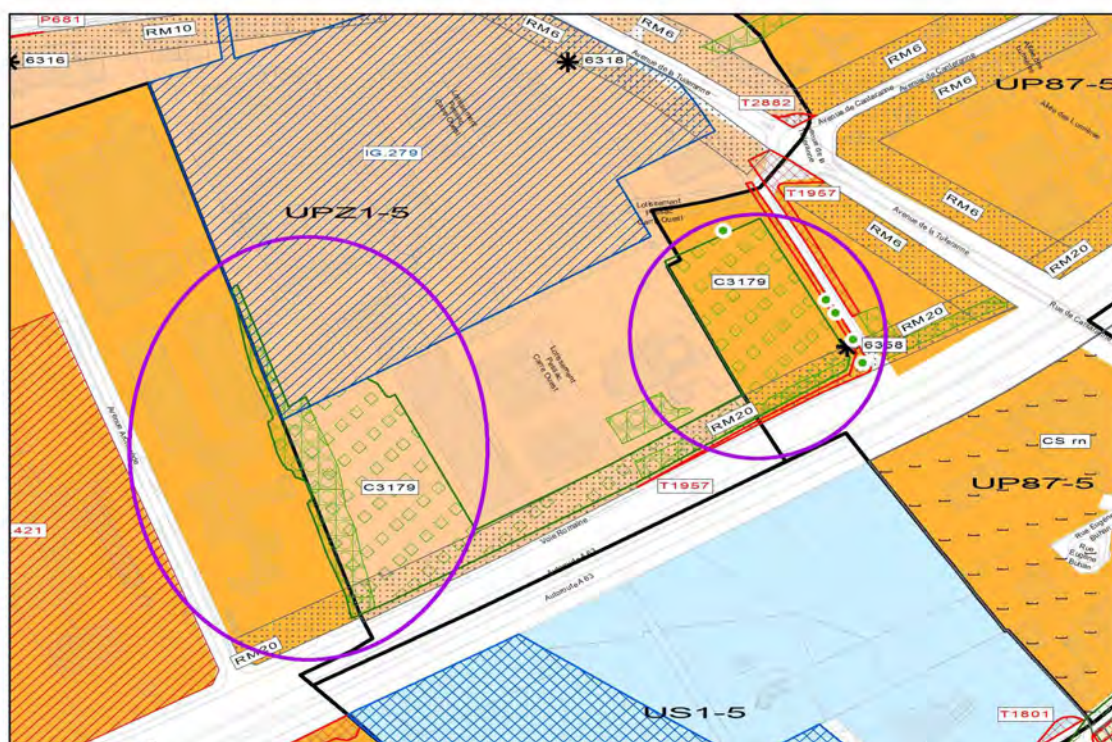
3. PESSAC – Espace boisé classé non représenté dans sa globalité

La deuxième et troisième erreurs matérielles concernent deux EBC sur la commune de Pessac. On retrouve ces EBC sur les planches de zonage 42 et 43 où ils ne sont pas représentés dans leur globalité. Leur périmètre a été réduit à l'occasion de la 11^e modification sans que cette évolution ne soit souhaitée par les auteurs du PLU. Les EBC sont donc à étendre pour retrouver le périmètre issu de la MEC BIC ER.

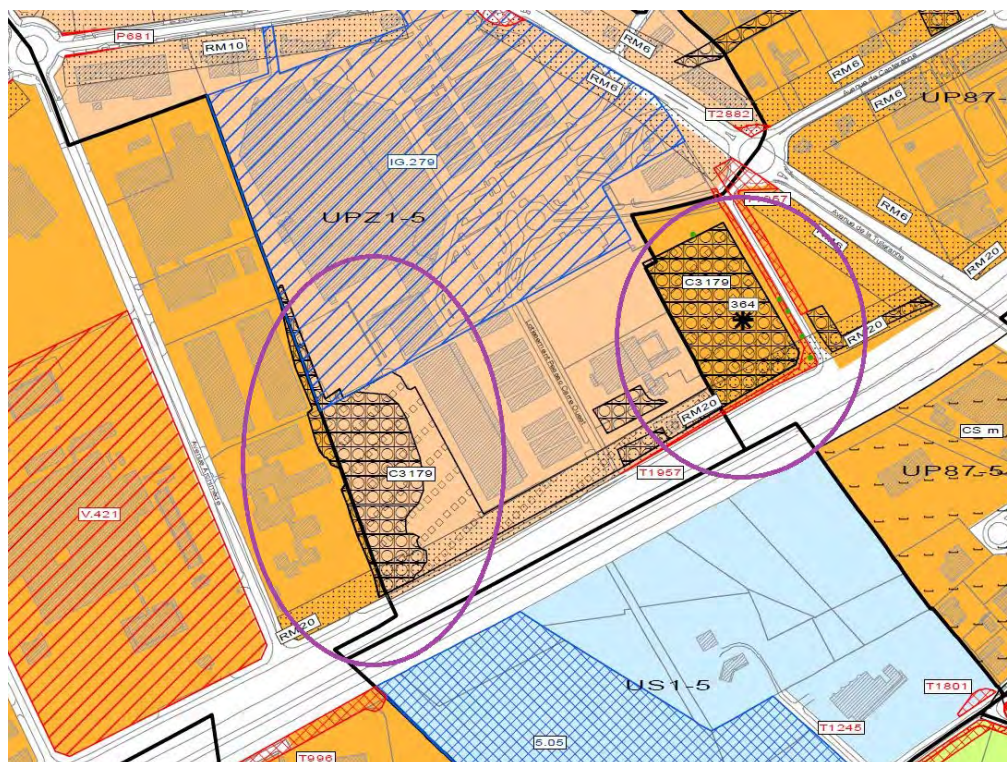
Ces EBC concernent les parcelles 318HC06, 318HC32 et 318HC18.

Version du PLU en vigueur (erronée) :

EBC
Parcelles : 318hc06p, 318HC32p et parcelle 318HC18p



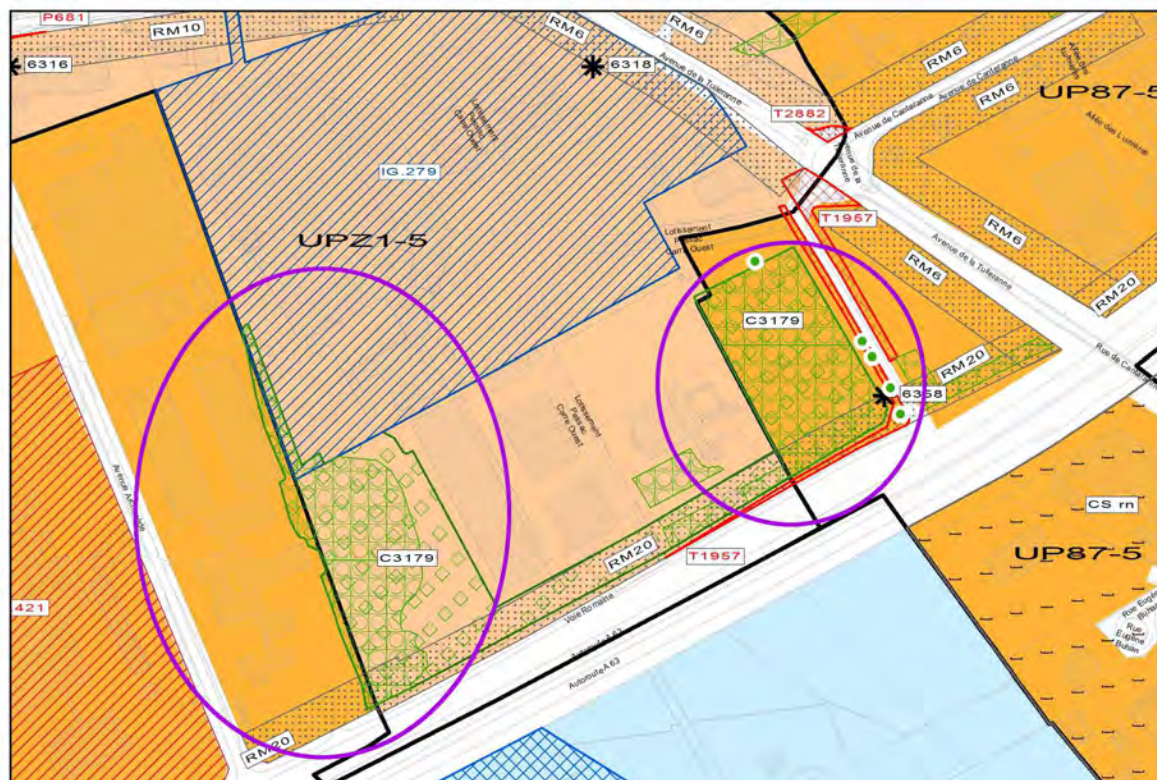
Version du PLU approuvée à la MEC BIC ER :



Version du PLU modifiée dans le cadre de la MS6 :

EBC

Parcelles : 318hc06p, 318HC32p et parcelle 318HC18p



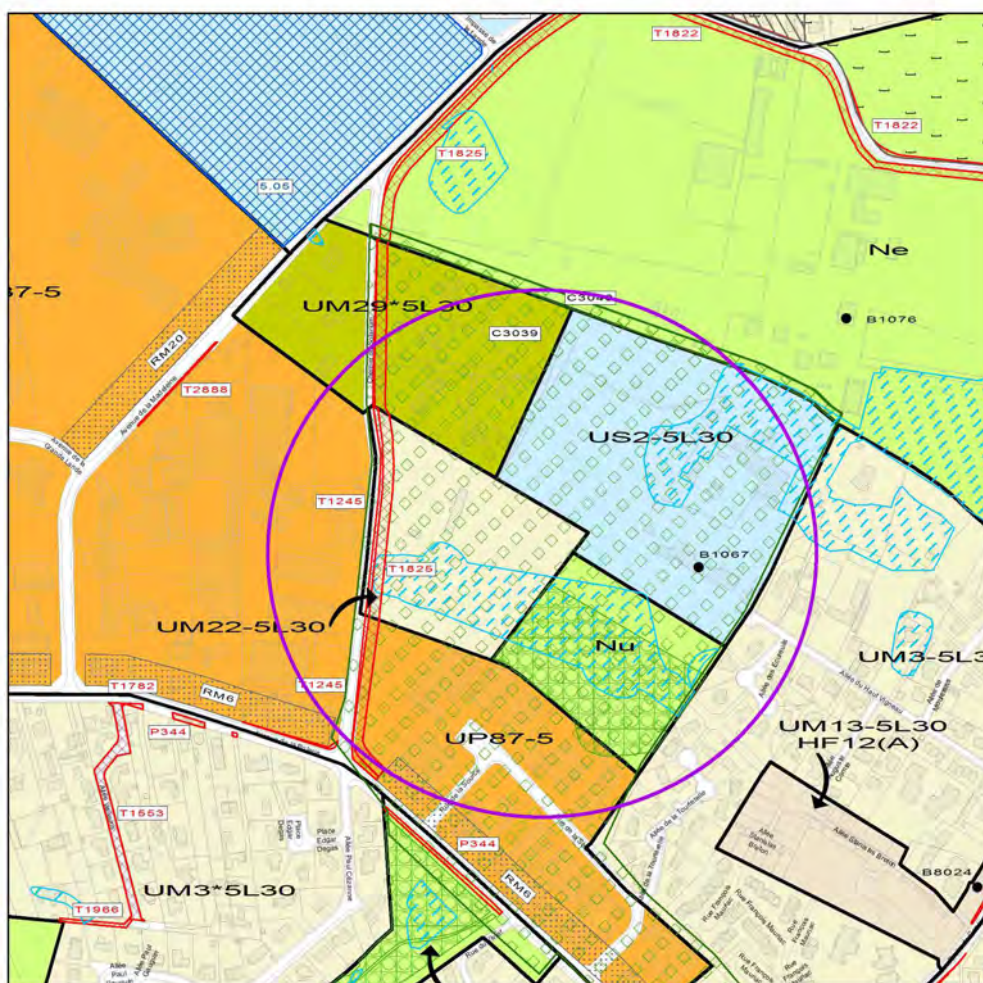
4. GRADIGNAN – Espace Boisé Classé à étendre

La quatrième erreur matérielle concerne un EBC sur la commune de Gradignan. On retrouve cet EBC sur les planches de zonage 42 et 43 où il n'est pas représenté dans sa globalité. Son périmètre a été réduit à l'occasion de la 11^e modification sans que cette évolution ne soit souhaitée par les auteurs du PLU. L'EBC est donc à étendre pour retrouver le périmètre issu de la MEC BIC ER.

Cet EBC concerne les parcelles 192CP12, 192CP13 et 192CP1300p.

Version du PLU en vigueur (erronée) :

EBC
Parcelles : 192CP12, 192CP13, 192CP1300p



The map displays a residential neighborhood with several lots and streets. A purple circle highlights a central area containing the following lots:

- UM29*5L30 (Green lot, top left of the circle)
- US2*5L30 (Blue lot, top right of the circle)
- UM22*5L30 (Orange lot, bottom left of the circle)

Other lots visible on the map include:

- UM3*5L30 (Orange lot, bottom left)
- UM13*5L30 HF12(A) (Brown lot, bottom right)
- UM87*5 (Orange lot, bottom center)
- US2*5L30 (Blue lot, top right)
- UM29*5L30 (Green lot, top left)

Streets and other features shown include:

- Divisadero Street (top left)
- Francisco Street (top center)
- Various utility lines and easements (e.g., "Electric Easement", "Water Easement")
- Lot numbers and identifiers (e.g., T1822, T1826, T1825, T1824, T1823, T1822, T1821, T1820, T1819, T1818, T1817, T1816, T1815, T1814, T1813, T1812, T1811, T1810, T1809, T1808, T1807, T1806, T1805, T1804, T1803, T1802, T1801, T1800, T1799, T1798, T1797, T1796, T1795, T1794, T1793, T1792, T1791, T1790, T1789, T1788, T1787, T1786, T1785, T1784, T1783, T1782, T1781, T1780, T1779, T1778, T1777, T1776, T1775, T1774, T1773, T1772, T1771, T1770, T1769, T1768, T1767, T1766, T1765, T1764, T1763, T1762, T1761, T1760, T1759, T1758, T1757, T1756, T1755, T1754, T1753, T1752, T1751, T1750, T1749, T1748, T1747, T1746, T1745, T1744, T1743, T1742, T1741, T1740, T1739, T1738, T1737, T1736, T1735, T1734, T1733, T1732, T1731, T1730, T1729, T1728, T1727, T1726, T1725, T1724, T1723, T1722, T1721, T1720, T1719, T1718, T1717, T1716, T1715, T1714, T1713, T1712, T1711, T1710, T1709, T1708, T1707, T1706, T1705, T1704, T1703, T1702, T1701, T1700, T1699, T1698, T1697, T1696, T1695, T1694, T1693, T1692, T1691, T1690, T1689, T1688, T1687, T1686, T1685, T1684, T1683, T1682, T1681, T1680, T1679, T1678, T1677, T1676, T1675, T1674, T1673, T1672, T1671, T1670, T1669, T1668, T1667, T1666, T1665, T1664, T1663, T1662, T1661, T1660, T1659, T1658, T1657, T1656, T1655, T1654, T1653, T1652, T1651, T1650, T1649, T1648, T1647, T1646, T1645, T1644, T1643, T1642, T1641, T1640, T1639, T1638, T1637, T1636, T1635, T1634, T1633, T1632, T1631, T1630, T1629, T1628, T1627, T1626, T1625, T1624, T1623, T1622, T1621, T1620, T1619, T1618, T1617, T1616, T1615, T1614, T1613, T1612, T1611, T1610, T1609, T1608, T1607, T1606, T1605, T1604, T1603, T1602, T1601, T1600, T1599, T1598, T1597, T1596, T1595, T1594, T1593, T1592, T1591, T1590, T1589, T1588, T1587, T1586, T1585, T1584, T1583, T1582, T1581, T1580, T1579, T1578, T1577, T1576, T1575, T1574, T1573, T1572, T1571, T1570, T1569, T1568, T1567, T1566, T1565, T1564, T1563, T1562, T1561, T1560, T1559, T1558, T1557, T1556, T1555, T1554, T1553, T1552, T1551, T1550, T1549, T1548, T1547, T1546, T1545, T1544, T1543, T1542, T1541, T1540, T1539, T1538, T1537, T1536, T1535, T1534, T1533, T1532, T1531, T1530, T1529, T1528, T1527, T1526, T1525, T1524, T1523, T1522, T1521, T1520, T1519, T1518, T1517, T1516, T1515, T1514, T1513, T1512, T1511, T1510, T1509, T1508, T1507, T1506, T1505, T1504, T1503, T1502, T1501, T1500, T1499, T1498, T1497, T1496, T1495, T1494, T1493, T1492, T1491, T1490, T1489, T1488, T1487, T1486, T1485, T1484, T1483, T1482, T1481, T1480, T1479, T1478, T1477, T1476, T1475, T1474, T1473, T1472, T1471, T1470, T1469, T1468, T1467, T1466, T1465, T1464, T1463, T1462, T1461, T1460, T1459, T1458, T1457, T1456, T1455, T1454, T1453, T1452, T1451, T1450, T1449, T1448, T1447, T1446, T1445, T1444, T1443, T1442, T1441, T1440, T1439, T1438, T1437, T1436, T1435, T1434, T1433, T1432, T1431, T1430, T1429, T1428, T1427, T1426, T1425, T1424, T1423, T1422, T1421, T1420, T1419, T1418, T1417, T1416, T1415, T1414, T1413, T1412, T1411, T1410, T1409, T1408, T1407, T1406, T1405, T1404, T1403, T1402, T1401, T1400, T1399, T1398, T1397, T1396, T1395, T1394, T1393, T1392, T1391, T1390, T1389, T1388, T1387, T1386, T1385, T1384, T1383, T1382, T1381, T1380, T1379, T1378, T1377, T1376, T1375, T1374, T1373, T1372, T1371, T1370, T1369, T1368, T1367, T1366, T1365, T1364, T1363, T1362, T1361, T1360, T1359, T1358, T1357, T1356, T1355, T1354, T1353, T1352, T1351, T1350, T1349, T1348, T1347, T1346, T1345, T1344, T1343, T1342, T1341, T1340, T1339, T1338, T1337, T1336, T1335, T1334, T1333, T1332, T1331, T1330, T1329, T1328, T1327, T1326, T1325, T1324, T1323, T1322, T1321, T1320, T1319, T1318, T1317, T1316, T1315, T1314, T1313, T1312, T1311, T1310, T1309, T1308, T1307, T1306, T1305, T1304, T1303, T1302, T1301, T1300, T1299, T1298, T1297, T1296, T1295, T1294, T1293, T1292, T1291, T1290, T1289, T1288, T1287, T1286, T1285, T1284, T1283, T1282, T1281, T1280, T1279, T1278, T1277, T1276, T1275, T1274, T1273, T1272, T1271, T1270, T1269, T1268, T1267, T1266, T1265, T1264, T1263, T1262, T1261, T1260, T1259, T1258, T1257, T1256, T1255, T1254, T1253, T1252, T1251, T1250, T1249, T1248, T1247, T1246, T1245, T1244, T1243, T1242, T1241, T1240, T1239, T1238, T1237, T1236, T1235, T1234, T1233, T1232, T1231, T1230, T1229, T1228, T1227, T1226, T1225, T1224, T1223, T1222, T1221, T1220, T1219, T1218, T1217, T1216, T1215, T121

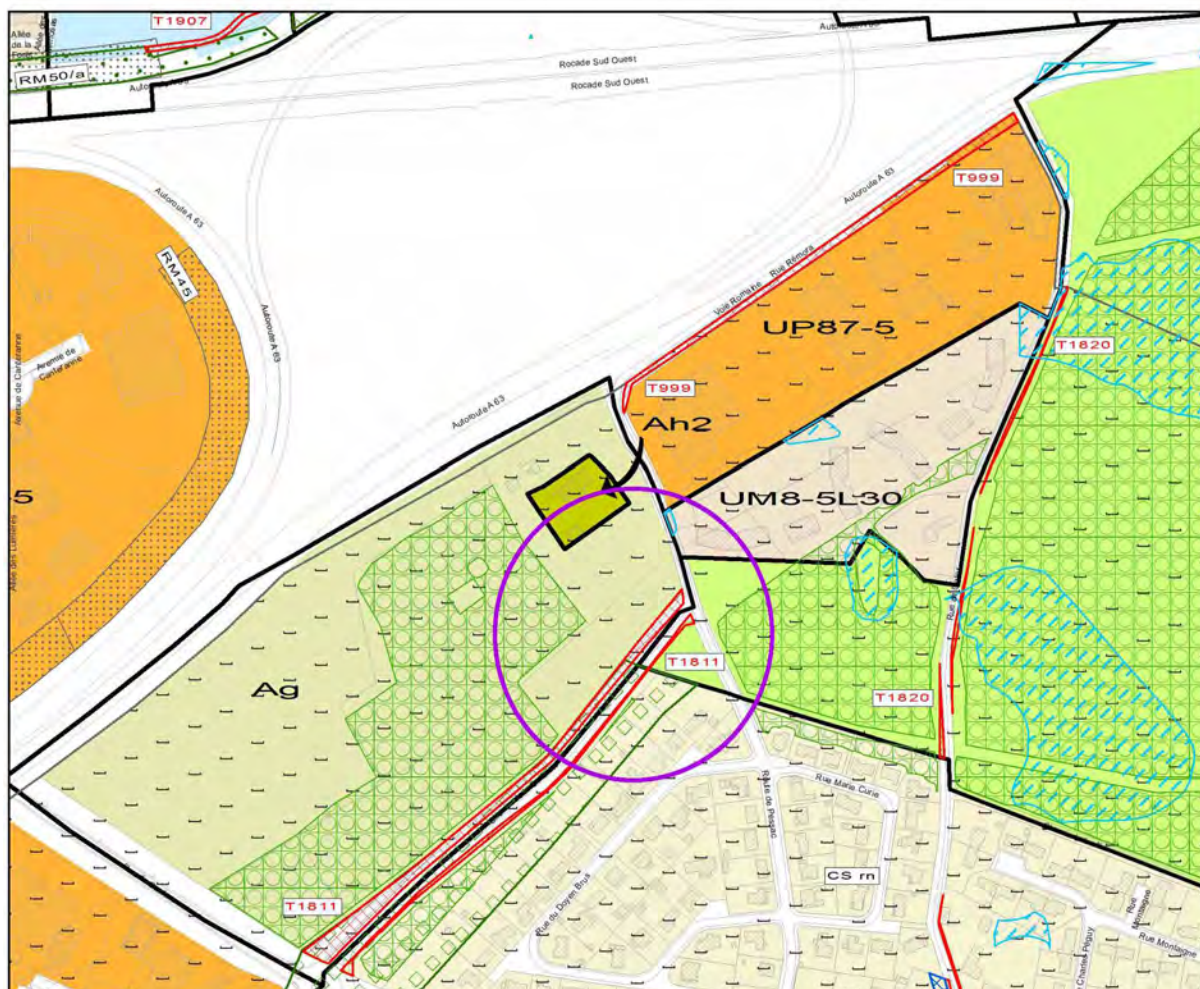
5. GRADIGNAN – Espace Boisé Classé à étendre

La cinquième erreur matérielle concerne un EBC sur la commune de Gradignan. On retrouve cet EBC sur la planche de zonage 46 où il n'est pas représenté dans sa globalité. Son périmètre a été réduit à l'occasion de la 11^e modification sans que cette évolution ne soit souhaitée par les auteurs du PLU. L'EBC est donc à étendre pour retrouver le périmètre issu de la MEC BIC ER.

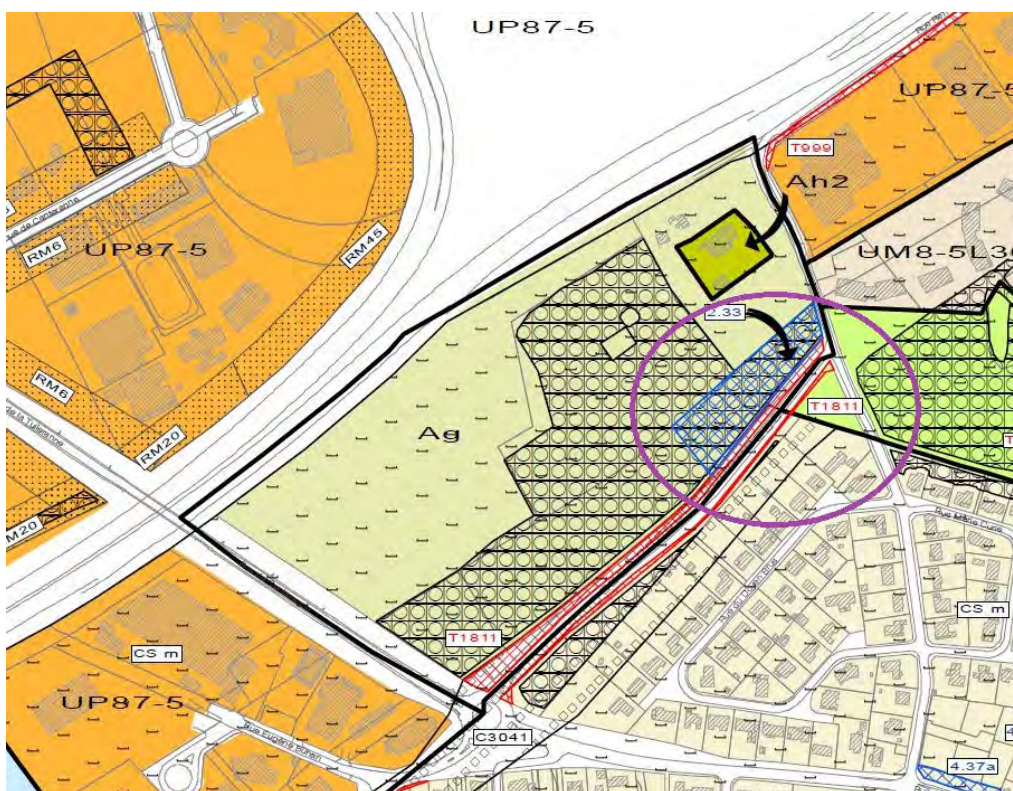
Cet EBC concerne la parcelle 192CC90p.

Version du PLU en vigueur (erronée) :

EBC
Parcelle : 192CC90p

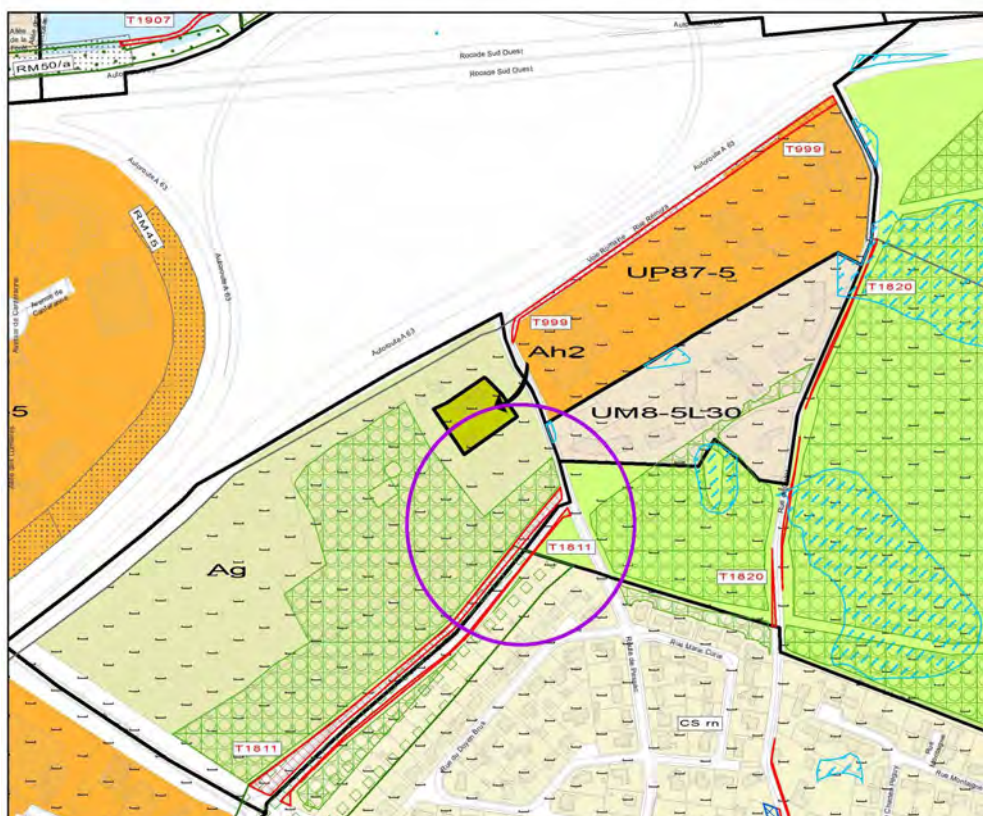


Version du PLU approuvée à la MEC BIC ER :



Version du PLU modifiée dans le cadre de la MS6 :

EBC
Parcelle :192CC90p

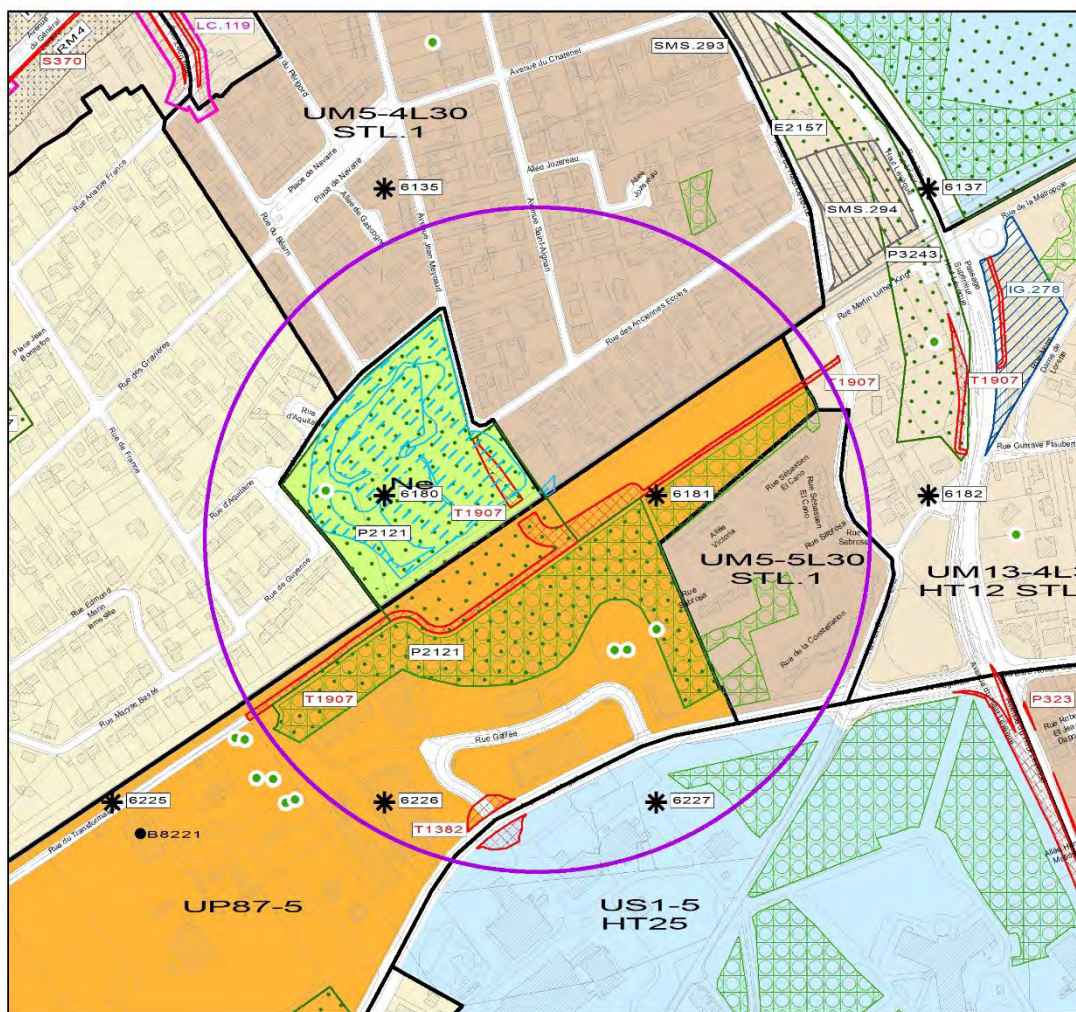


6. PESSAC – Protection paysagère à étendre

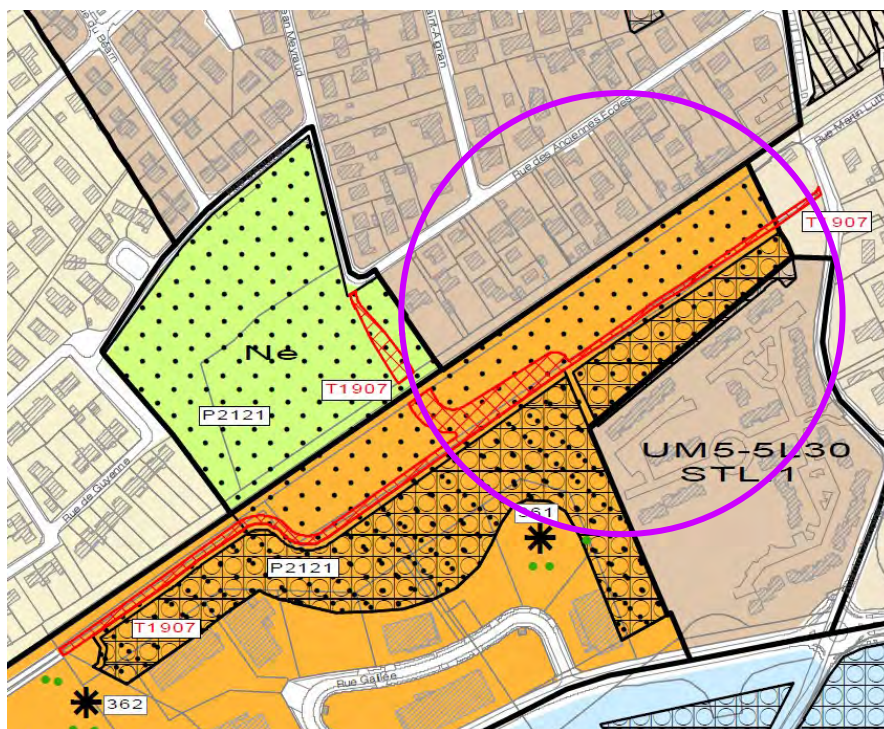
La sixième erreur matérielle concerne la protection paysagère P2121 située sur la commune de Pessac qui a été étendue dans le cadre de la procédure MEC BIC EXTRA ROCADE. On retrouve cette protection sur la planche de zonage 42. Son périmètre a été réduit à l'occasion de la 11^e modification sans que cette évolution ne soit souhaitée par les auteurs du PLU. La protection paysagère P2121 est donc à étendre pour retrouver le périmètre issu de la MEC BIC ER.

Version du PLU en vigueur (erronée) :

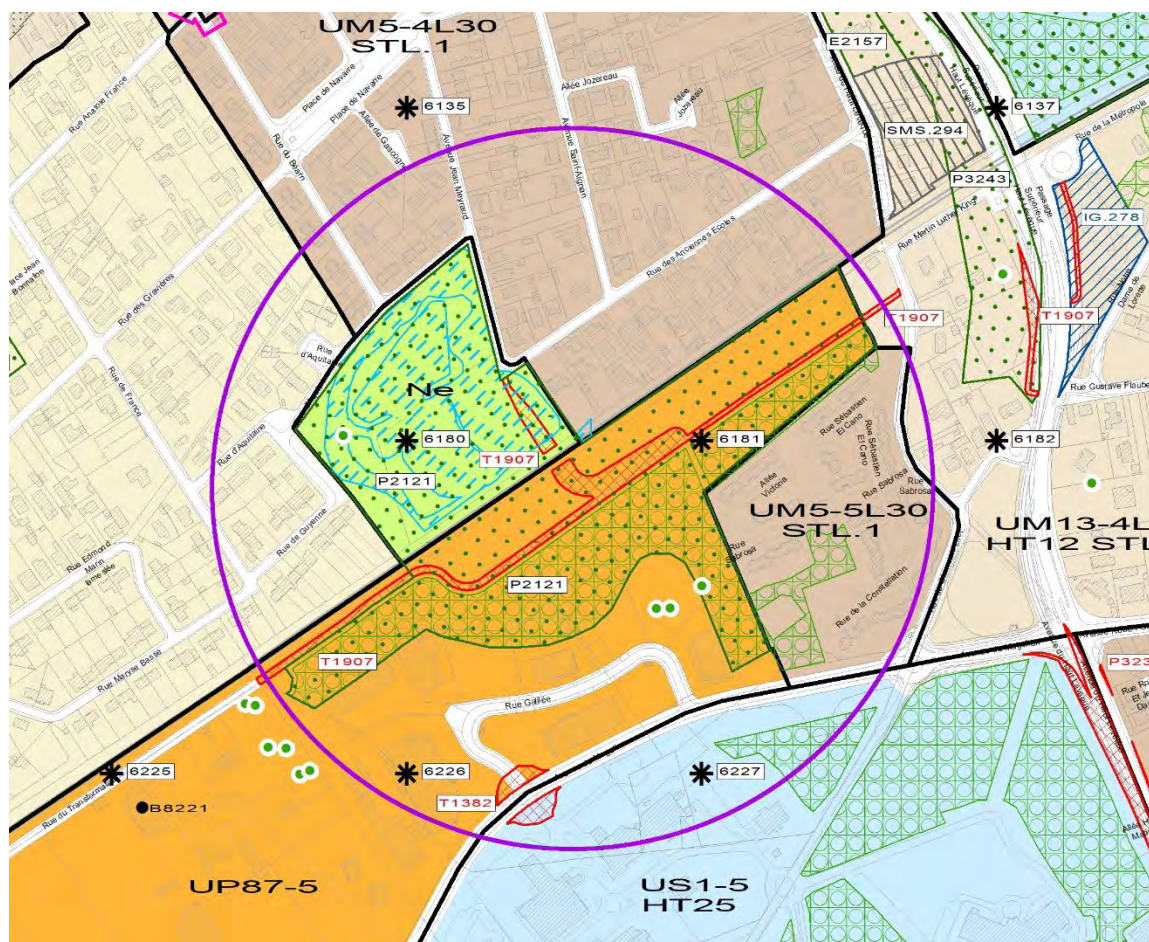
protection paysagère P2121



Version du PLU approuvée à la MEC BIC ER :



Version du PLU modifiée dans le cadre de la MS6 :

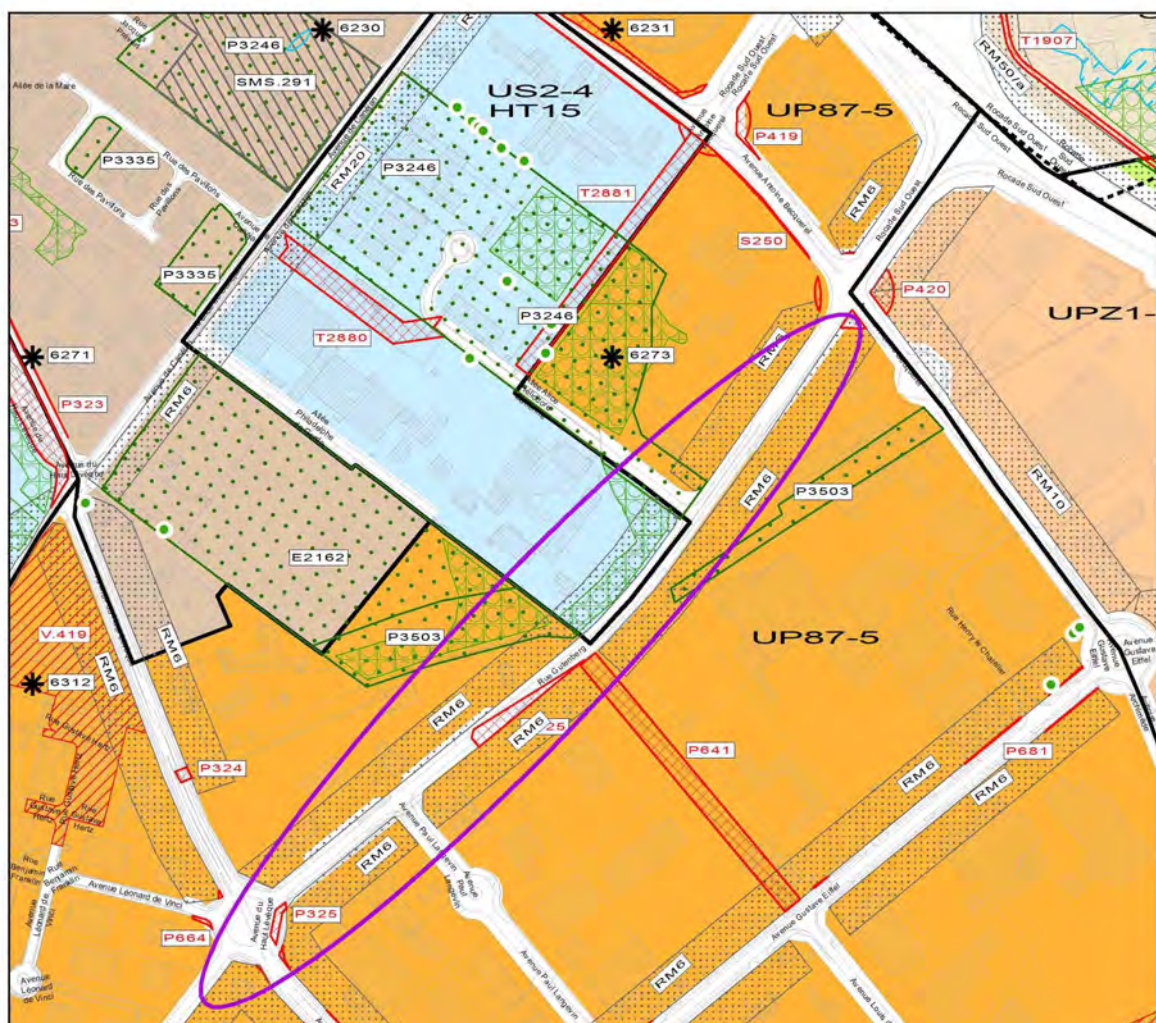


7. PESSAC – Emplacement réservé représenté partiellement

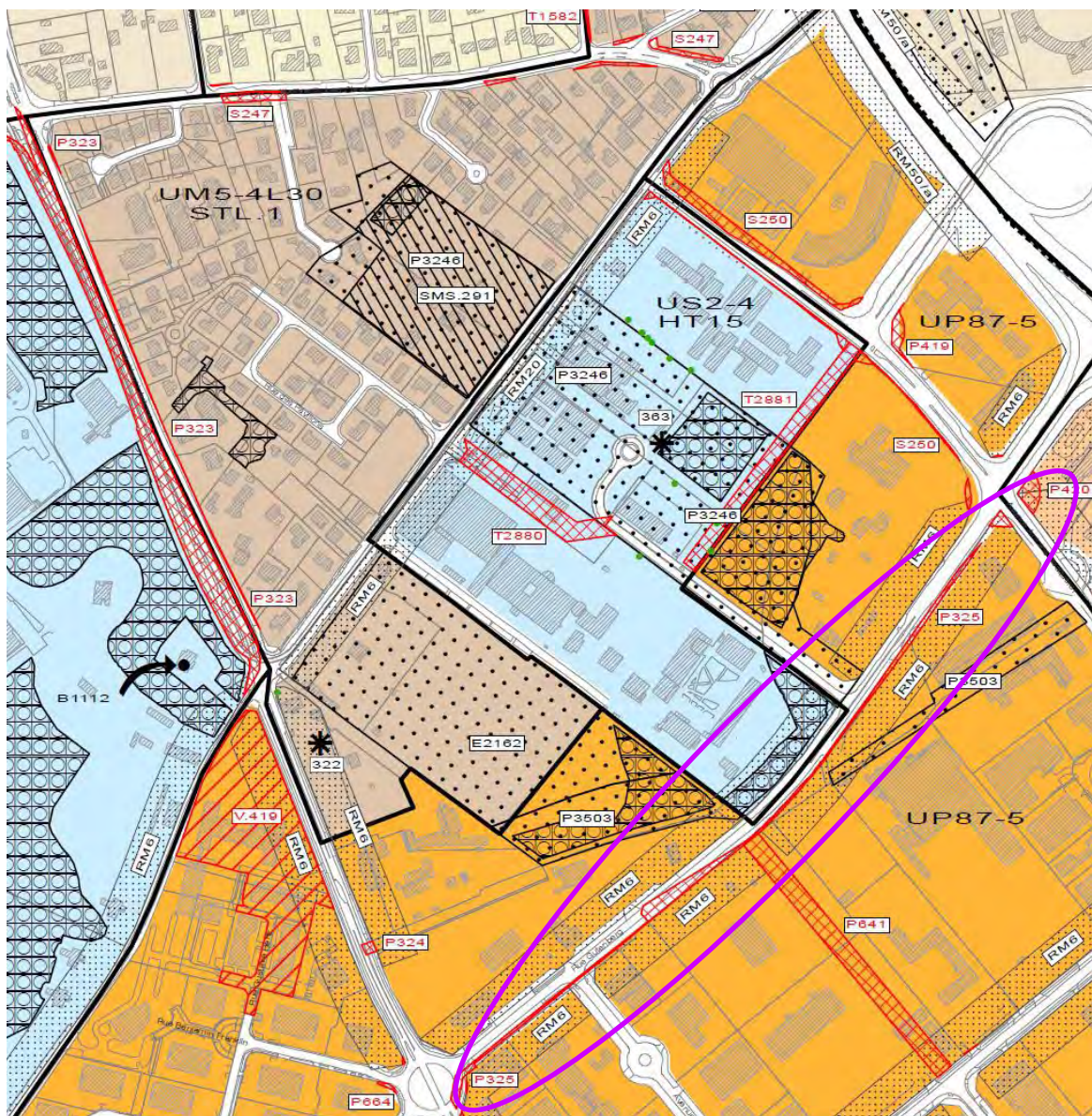
La septième erreur matérielle concerne un emplacement réservé de voirie (ERv) sur la commune de Pessac. Il s'agit de l'ERv P325, localisé rue Gutenberg. On retrouve cet ERv sur les planches de zonage 42 et 43 où il n'est pas représenté dans sa globalité. Son emprise a été réduite à l'occasion de la 11^e modification sans que cette évolution ne soit souhaitée par les auteurs du PLU. L'emprise de l'ERv est donc à étendre pour retrouver celle issue de la MEC BIC ER.

Version du PLU en vigueur (erronée) :

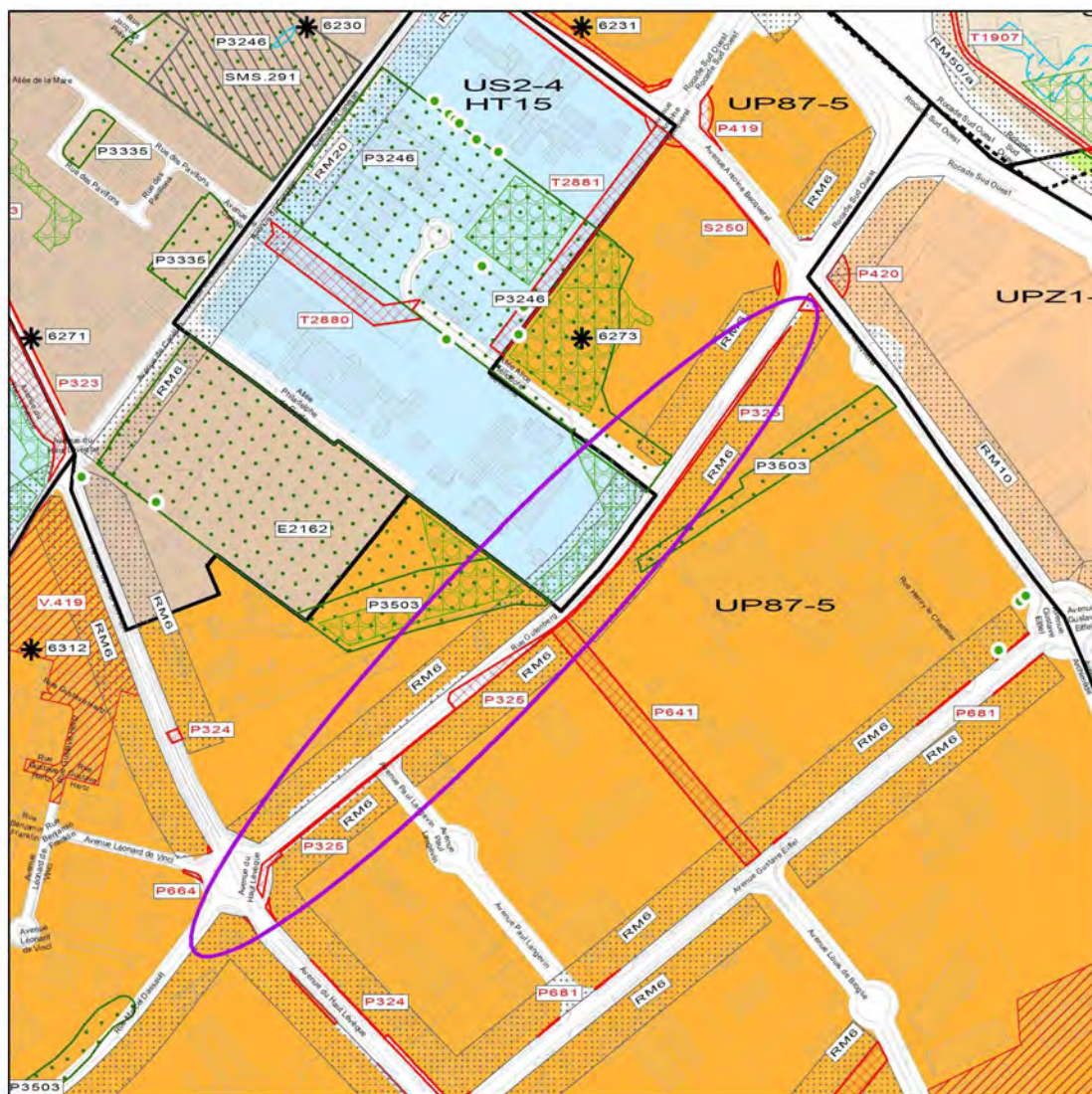
ERV P325
extension rue Gutenberg



Version du PLU approuvée à la MEC BIC ER :



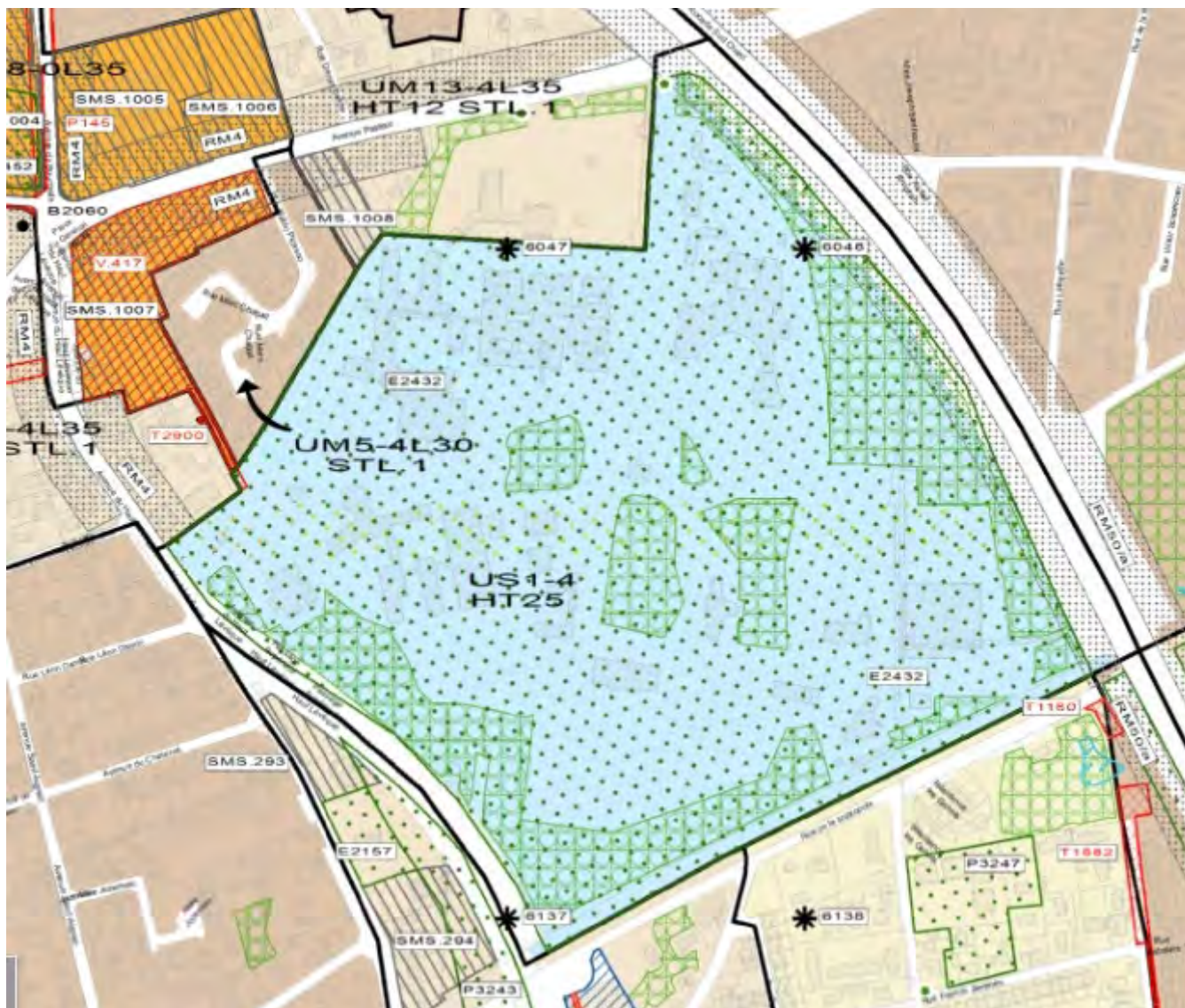
ERV P325
extension rue Gutenberg



8. PESSAC – Présence de données obsolètes dans le PLU numérique

La huitième erreur matérielle concerne une protection paysagère la E2432 qui est venue remplacer la P2207 sur la commune de Pessac à l'occasion de la MEC BIC EXTRA ROCADE. La modification est bien présente sur la planche de zonage 42 mais la protection paysagère P2207 est toujours présente dans la base de données versées sur le GPU, il est nécessaire de supprimer cette donnée. Or, la modification de la base de données versée sur le GPU nécessite systématiquement une procédure d'évolution du PLU. C'est pourquoi cette évolution est introduite dans la présente procédure bien qu'elle ne modifie pas le plan de zonage en vigueur.

Version du PLU modifiée dans le cadre de la MS6 :



Erreurs matérielles liées à la MEC DUP Mérignac Soleil

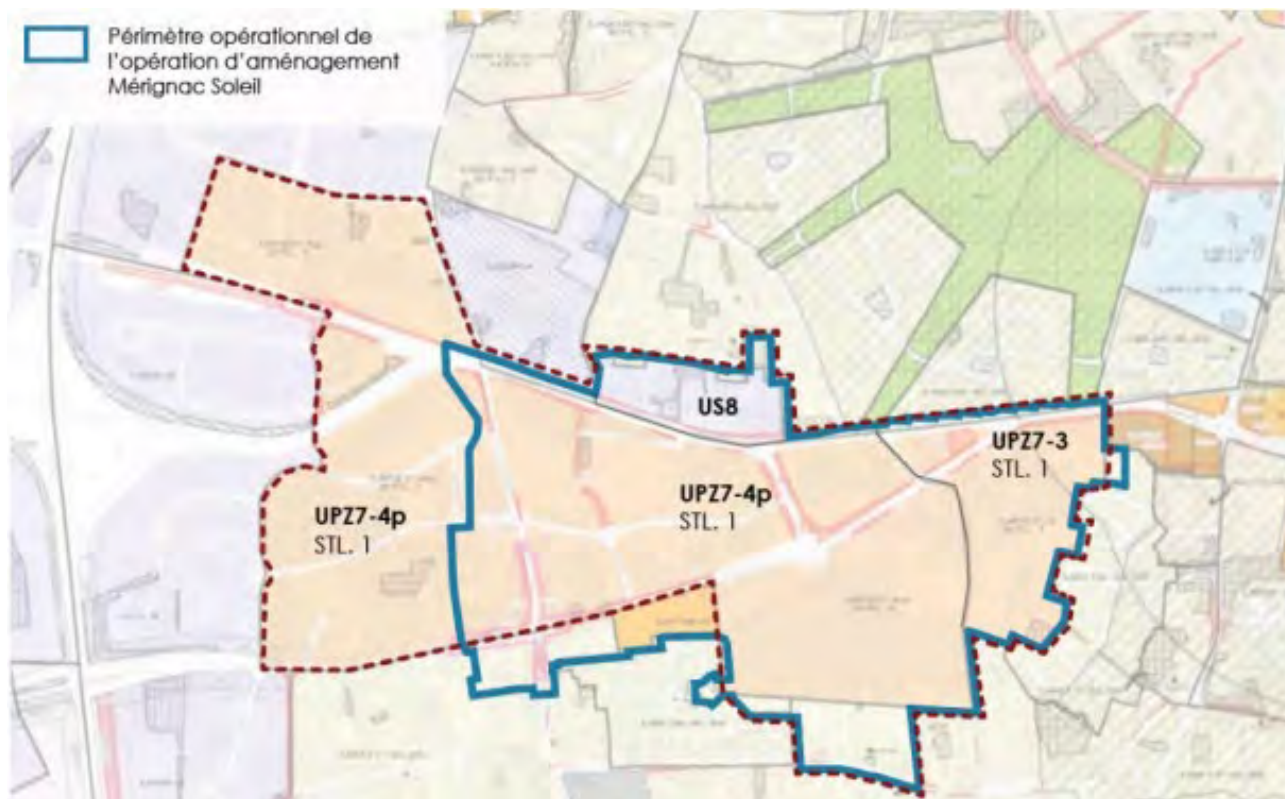
Concernant les erreurs matérielles liées à la MEC DUP Mérignac Soleil approuvée le 28 novembre 2023, ces erreurs concernent le règlement UPZ 7.1 et la planche 37 opposable sur la commune de Mérignac.

9. MÉRIGNAC – Versement du règlement UPZ 7.1

9.1. Création du zonage UPZ 7.1 à l'occasion de la 11^e modification

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil est une opération de restructuration et de densification d'une zone commerciale monofonctionnelle datant des années 1960 qui, par sa forte imperméabilisation, constitue un des ilots de chaleur urbain les plus importants de la métropole. L'opération a pour objectifs de renaturer massivement le site, d'intensifier les usages du site en intégrant de nouvelles fonctions urbaines pour créer un quartier mixte et de construire un quartier vertueux en matière d'impact environnemental.

Plan illustrant le périmètre de l'opération Mérignac Soleil dans le rapport de présentation de la MEC DUP Mérignac Soleil



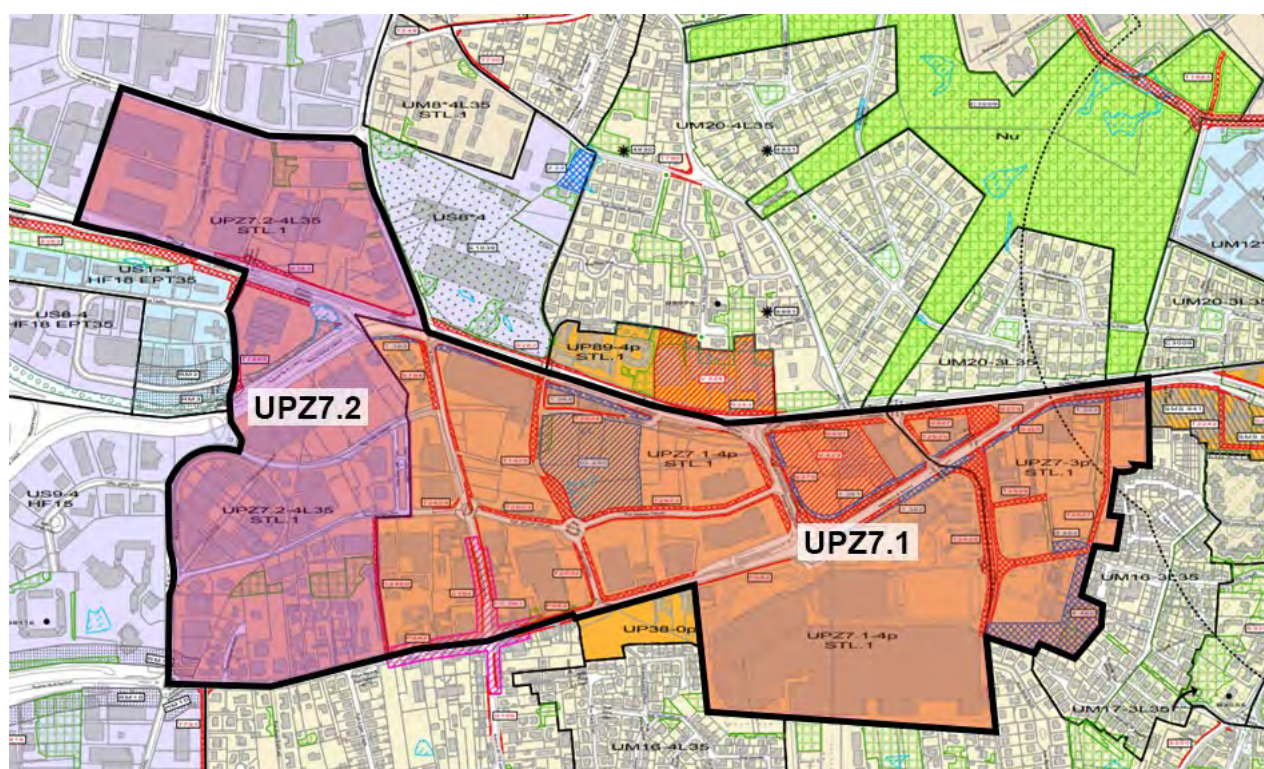
La mise en œuvre opérationnelle du projet « Mérignac Soleil » nécessitait de faire évoluer la règle d'urbanisme. Notamment, car certaines dispositions de la zone UPZ 7 limitaient trop fortement la création de logements et bureaux sur cette zone très commerciale, alors que c'était l'objectif du projet de faire de Mérignac soleil un quartier habité et diversifié. C'est pourquoi, une procédure spécifique de mise en compatibilité (MEC) du PLU dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) a été engagée.

Dans la version issue de la MEC DUP Mérignac Soleil, approuvée par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2023, ce secteur était couvert pour sa majeure partie par un zonage UPZ 7.

A la 11^e modification, une distinction a été faite au sein du zonage UPZ 7 avec une division de ce zonage en deux.

- Une partie du zonage UPZ 7 à l'est située au sein du périmètre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil devient le zonage UPZ7.1 à l'occasion de la 11^e modification. Ce changement ne concerne que le titre du zonage. Le règlement UPZ 7.1 est identique en tout point au règlement écrit UPZ 7 dans sa version issue de la MEC DUP Mérignac Soleil.
- Une partie du zonage UPZ 7 à l'ouest située en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, devient le zonage UPZ 7.2 à l'occasion de la 11^e modification. Les dispositions du règlement écrit du zonage UPZ 7.2 sont différentes par rapport au règlement UPZ 7 dans sa version issue de la MEC DUP Mérignac Soleil.

Illustration de la division en deux zonages de l'UPZ 7 lors de la 11^e modification :



L'extrait suivant du rapport de présentation de la 11^e modification illustre cette évolution (B3.4.3. Les ZACOM ; Mérignac Soleil ; P.158 et P.159) :

« Dans le cadre de la 11^e modification du PLU, des évolutions des règlements écrits et graphiques situées dans la zone UPZ 7 sont proposées, elles concernent la partie localisée en dehors de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil ».

Ainsi sont créés un zonage UPZ 7.2 pour la partie concernée par la 11^e modification et un UPZ 7.1 pour la partie relevant de l'opération d'aménagement pour une meilleure cohérence du document.

Pour ce qui concerne la 11^e modification, les évolutions proposées concernent le UPZ 7.2.

Le UPZ 7.2 crée deux îlots, les îlots Z et Y pour mieux correspondre aux tissus existants sur ces secteurs et à la vocation de ces sites, le schéma au sein du règlement écrit est donc précisé avec le périmètre de ces deux secteurs. Le secteur Z correspond à un tissu résidentiel qui n'a pas vocation à muter aujourd'hui et le secteur Y est un secteur d'activités à vocation économique et non résidentielle considérant son positionnement encadré par des zones d'activités et/ou commerciales.

Ainsi en complément des règles partagées qui évoluent aussi pour ce UPZ 7.2, pour le secteur Z ce sont les règles du tissu résidentiel à proximité, UM17, qui sont inscrites. Il est important de pouvoir autoriser également la construction d'habitation ou leur évolution afin de préserver la cohérence de ce secteur. Et pour le secteur Y les règles communes des ZACOM sont maintenues. »

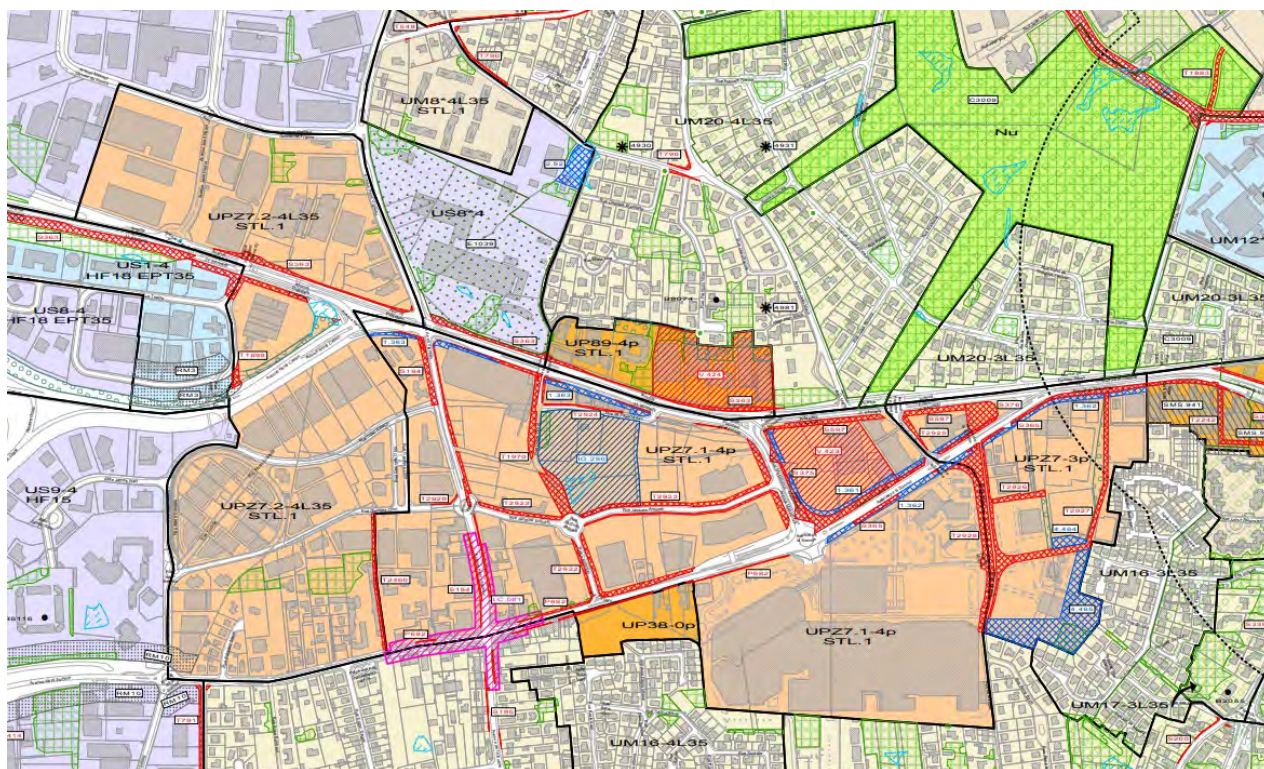
9.2. Erreur matérielle intervenue à l'occasion de la 11^e modification et justification

Dans le dossier issu de l'approbation de la 11^e modification du PLU 3.1, intervenue par la délibération du 2 février 2024, le règlement écrit de la zone UPZ 7.1 est absent.

Cependant, dans ce même dossier, le règlement UPZ 7.1 est :

- Expressément mentionné à plusieurs reprises dans le rapport de présentation de la procédure (p.158 et p.401), tout comme les causes et la nature de cette évolution (p.17, p.145, p.158, p.159, p.398 et p.401) ;
- Clairement indiqué sur la planche de zonage n°37 présente dans le dossier d'approbation.

Extrait de la planche n°37 dans sa version issue de la 11^e modification :



L'absence du règlement UPZ 7.1 dans le dossier approuvé de la 11^e modification ne peut ainsi être considérée que comme une malfaçon conduisant à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLU.

Par ailleurs, la correction de cette erreur matérielle n'a pas pour vocation à venir apporter une évolution qui serait incompatible avec le PLU 3.1 en vigueur. En effet, la réglementation de la zone UPZ 7.1 est en tout point identique à celle de la zone UPZ 7 créée dans le cadre de la MEC DUP Mérignac approuvée par l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2023 et opposable avant l'approbation de la 11^e modification.

Cette absence du règlement écrit dans le dossier approuvé de 11^e modification constitue donc une erreur matérielle selon les critères définis par le Code de l'urbanisme et par la jurisprudence (Conseil d'Etat, 21 juillet 2021, n°434130).

9.3. Evolution introduite pour corriger l'erreur matérielle exposée

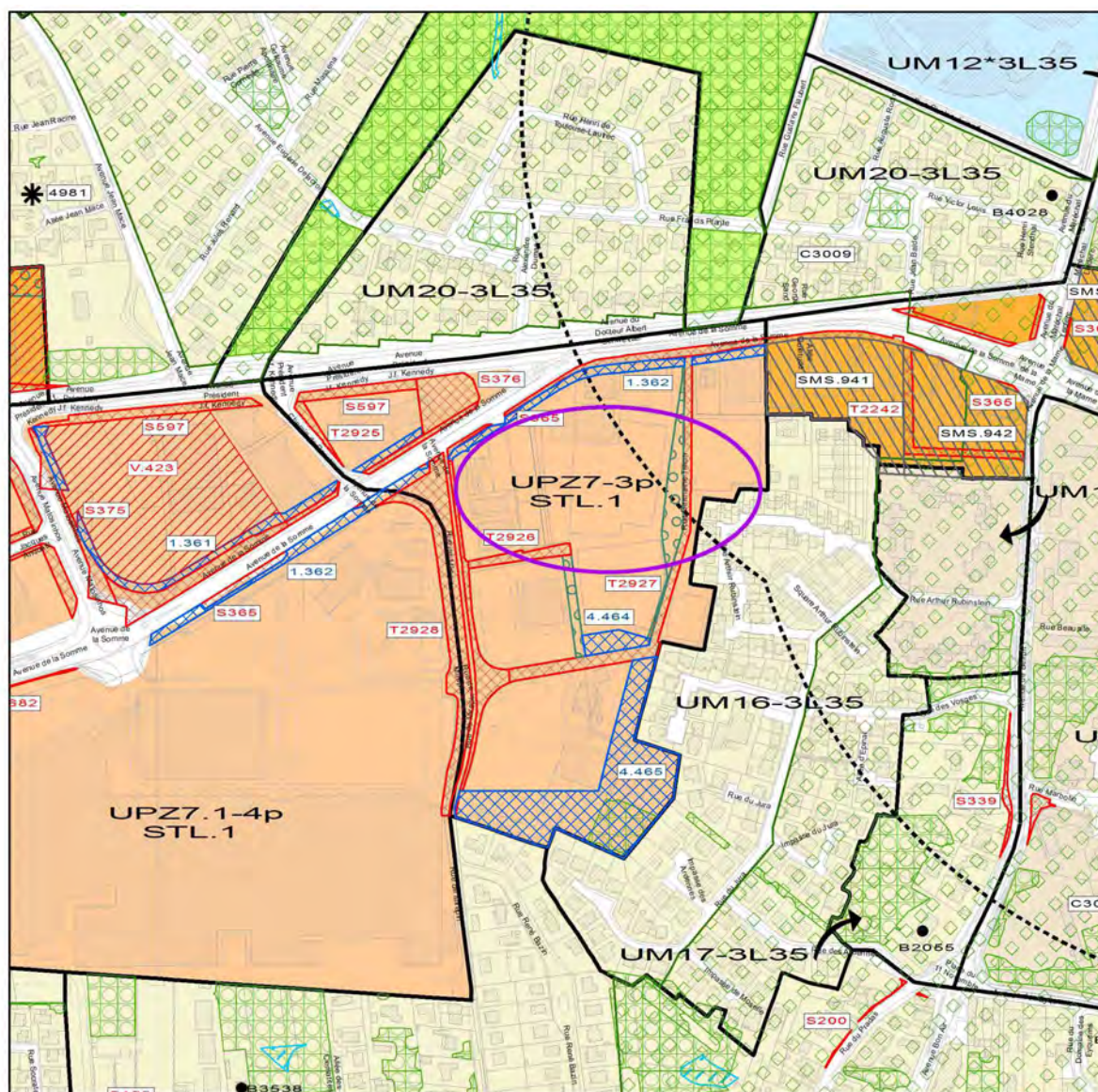
Afin de corriger cette erreur matérielle, les règlements écrits du PLU 3.1 sont complétés par l'intégration du règlement écrit de la zone UPZ 7.1 dans sa version issue de la présente modification simplifiée, c'est-à-dire, en intégrant les évolutions décrites aux points 11 et 12.

10. MÉRIGNAC – Absence des zonages en vigueur sur le plan de zonage

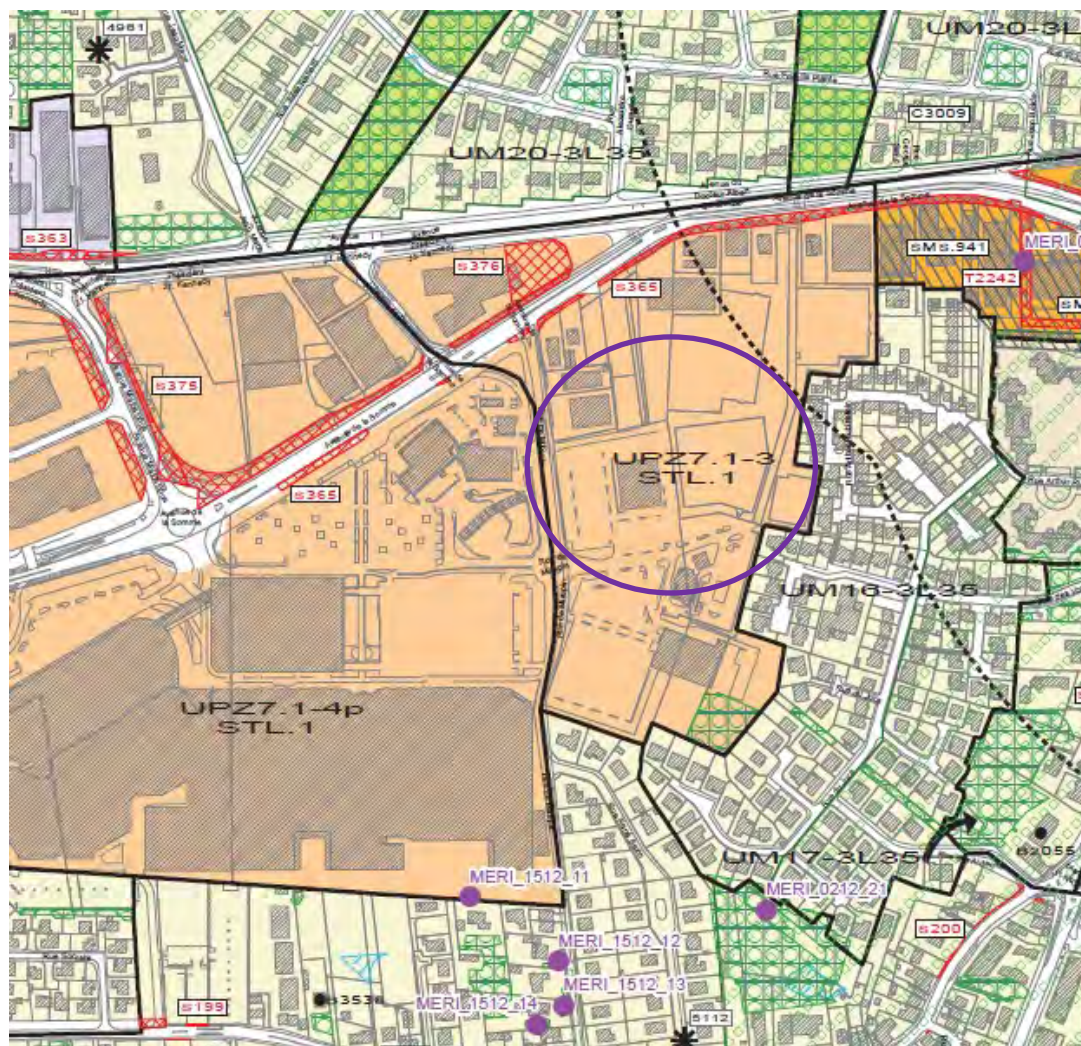
La dixième erreur concerne la représentation du zonage UPZ 7 sur la planche 37. Le zonage UPZ 7 a été modifié et lors de la 11^e modification il a été remplacé par deux règlements distincts : UPZ 7.1 et UPZ 7.2.

Cette division est représentée partiellement sur le plan de zonage en vigueur. L'objectif de la modification simplifiée est de représenter en totalité cette division, et en particulier la partie est qui apparait en UPZ 7 dans la version du PLU en vigueur alors qu'elle se situe en UPZ 7.1.

Version du PLU en vigueur (erronée) :



Version du PLU présentée à l'enquête publique de la 11^e modification :



The map displays a complex urban layout with various planning zones. Key features include:

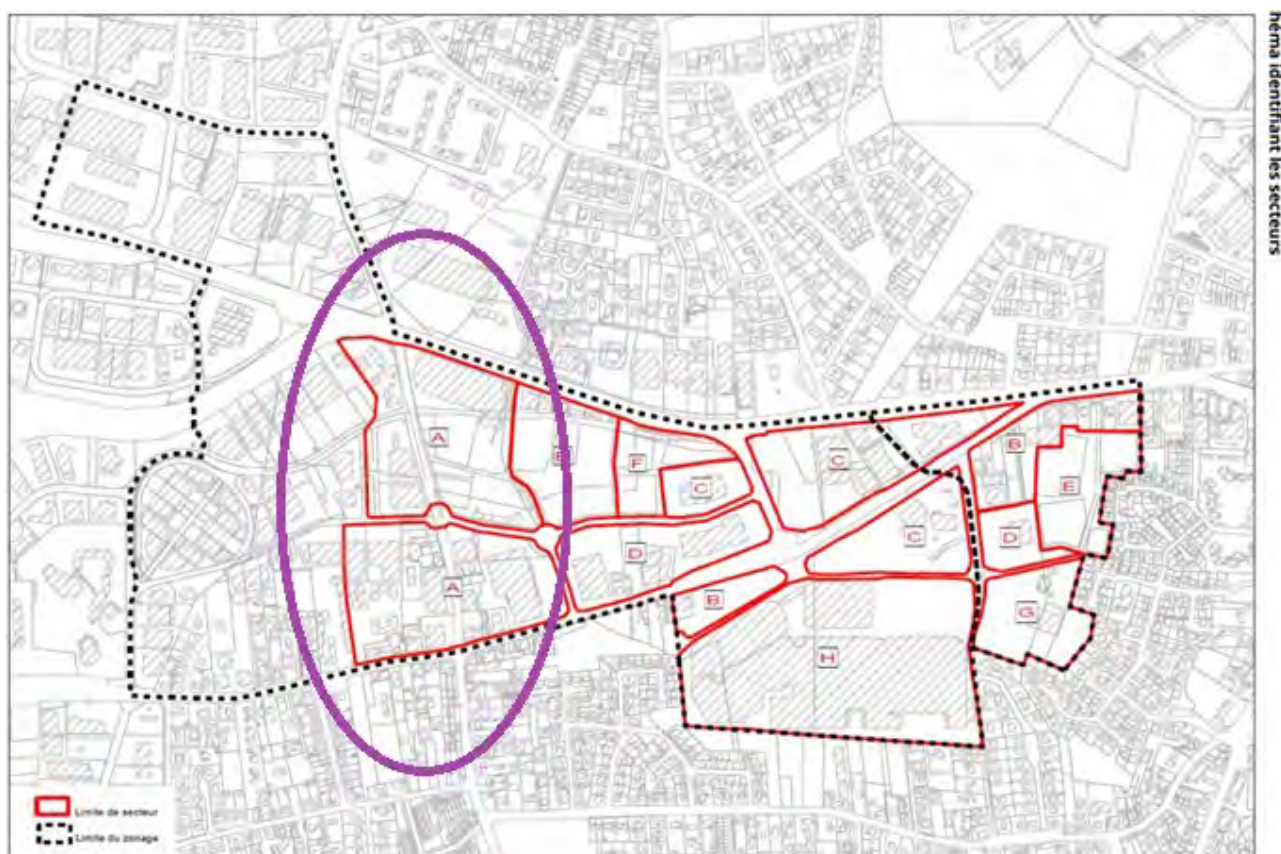
- Urban Planning Zones (UPZ):**
 - UPZ7.1-3p STL.1:** A large orange-shaded area in the center, with a purple oval highlighting a specific sub-section.
 - UPZ7.1-4p STL.1:** A large orange-shaded area in the bottom left.
- Urban Management Zones (UM):**
 - UM20-3L35:** Located in the top center and top right.
 - UM16-3L35:** Located in the bottom center.
 - UM17-3L35:** Located in the bottom right.
 - UM12*3L35:** Located in the top right corner.
- Streets and Roads:**
 - Avenue de la Somme:** A major horizontal road running through the middle.
 - Rue Jean Racine:** Located on the far left.
 - Rue Henri de Toulouse-Lautrec:** Located in the top center.
 - Rue Victor Leves:** Located in the top right.
 - Rue du Parc:** Located in the bottom right.
- Other Labels:**
 - 4981:** A star symbol in the top left.
 - S376, S597, T2926, T2927, T2928, S365, S366, S375, S339, S200, S3538:** Various lot or zone identifiers.
 - 1.361, 1.362, 4.464, 4.465:** Numerical identifiers within the orange zones.
 - SMS.941, SMS.942:** Specific site identifiers.
 - B4028, B2065:** Building or site identifiers.

11. MÉRIGNAC – Absence des sous-secteurs dans le règlement UPZ 7.1

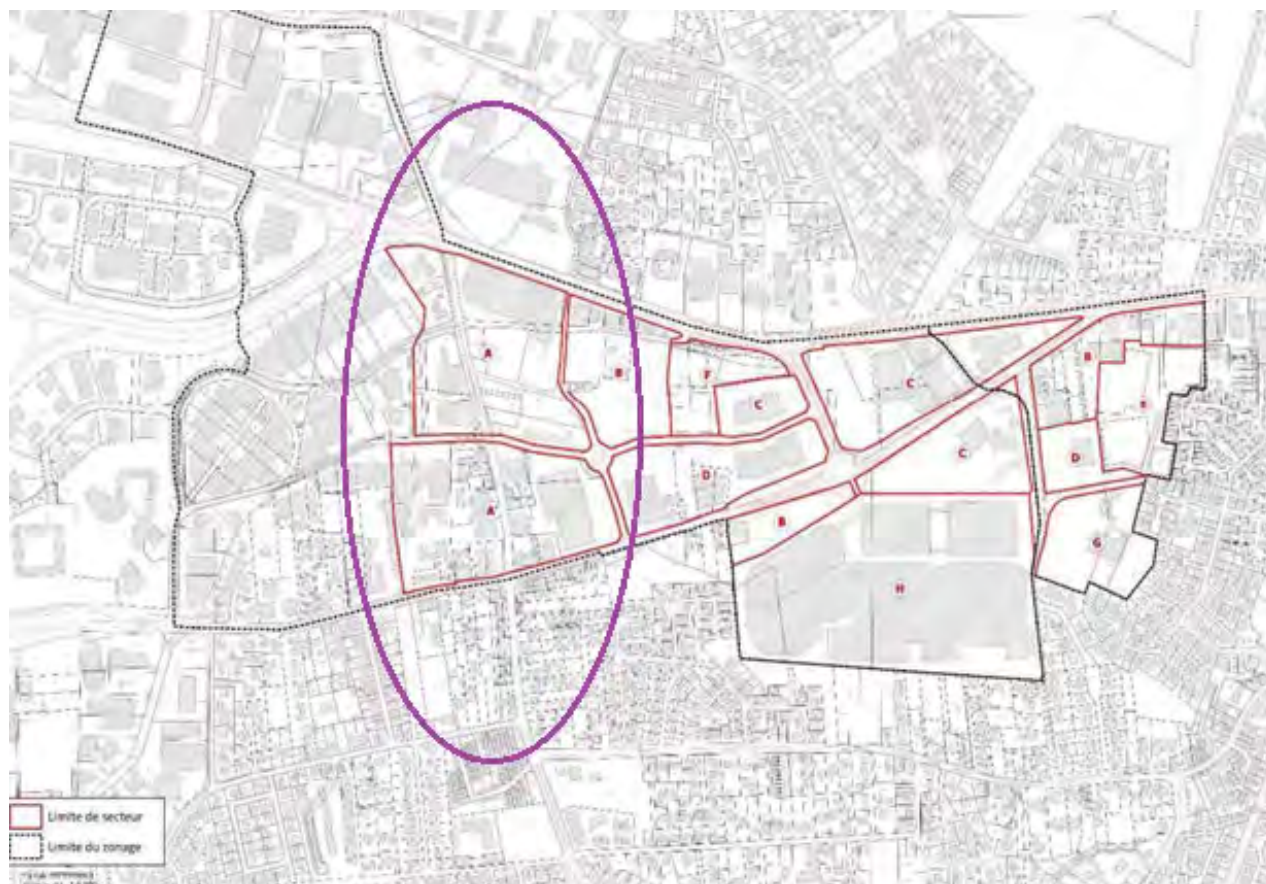
La onzième erreur matérielle concerne le règlement de la zone UPZ 7 issue de la MEC Mérignac Soleil, renommée UPZ 7.1 lors de la 11^e modification. Le règlement de la zone fait mention d'un sous-secteur A' mais ce sous-secteur n'apparaît pas dans le schéma identifiant les secteurs au sein du règlement. Il est nécessaire de changer le schéma identifiant les secteurs pour faire apparaître la bonne dénomination.

L'erreur s'est produite dans le cadre de la MEC Mérignac Soleil.

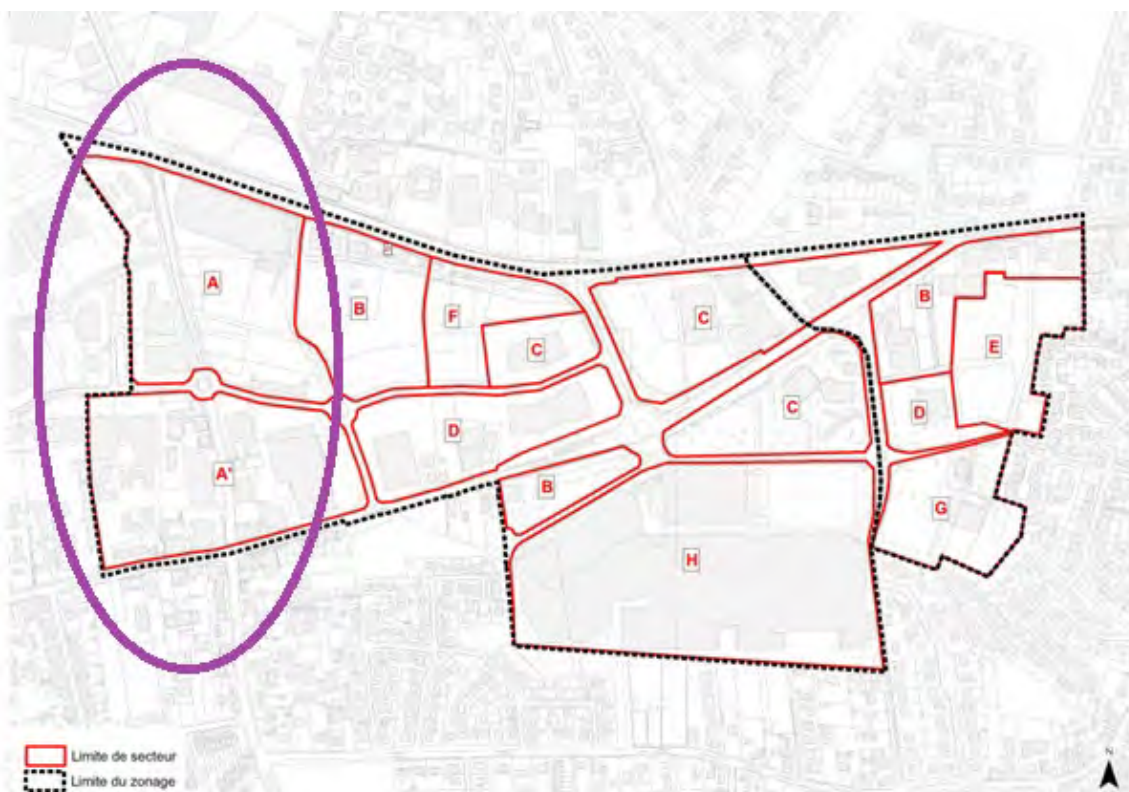
Version du PLU en vigueur (erronée) :



Version du PLU présentée à l'enquête publique de la MEC Mérignac Soleil :



Version du PLU modifiée dans le cadre de la MS6 :

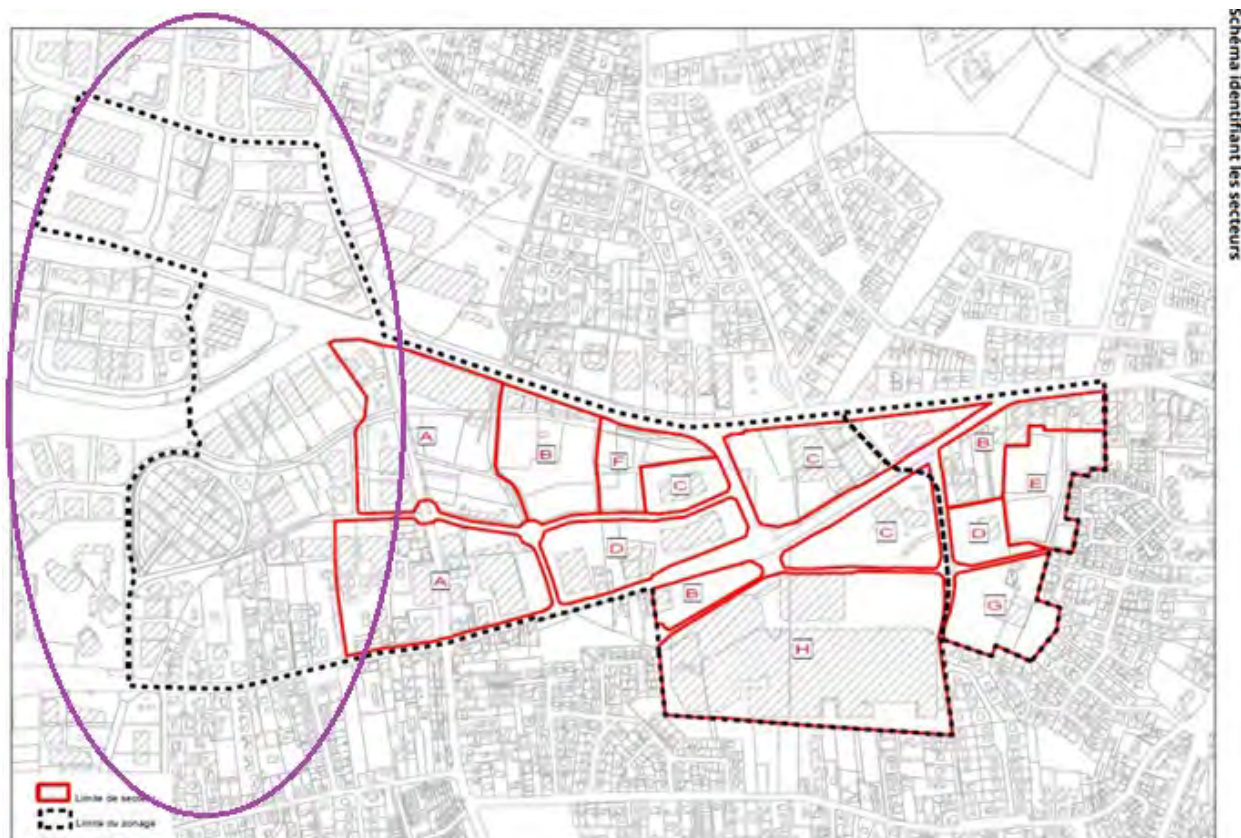


12. MÉRIGNAC – Erreur de la délimitation des zonages

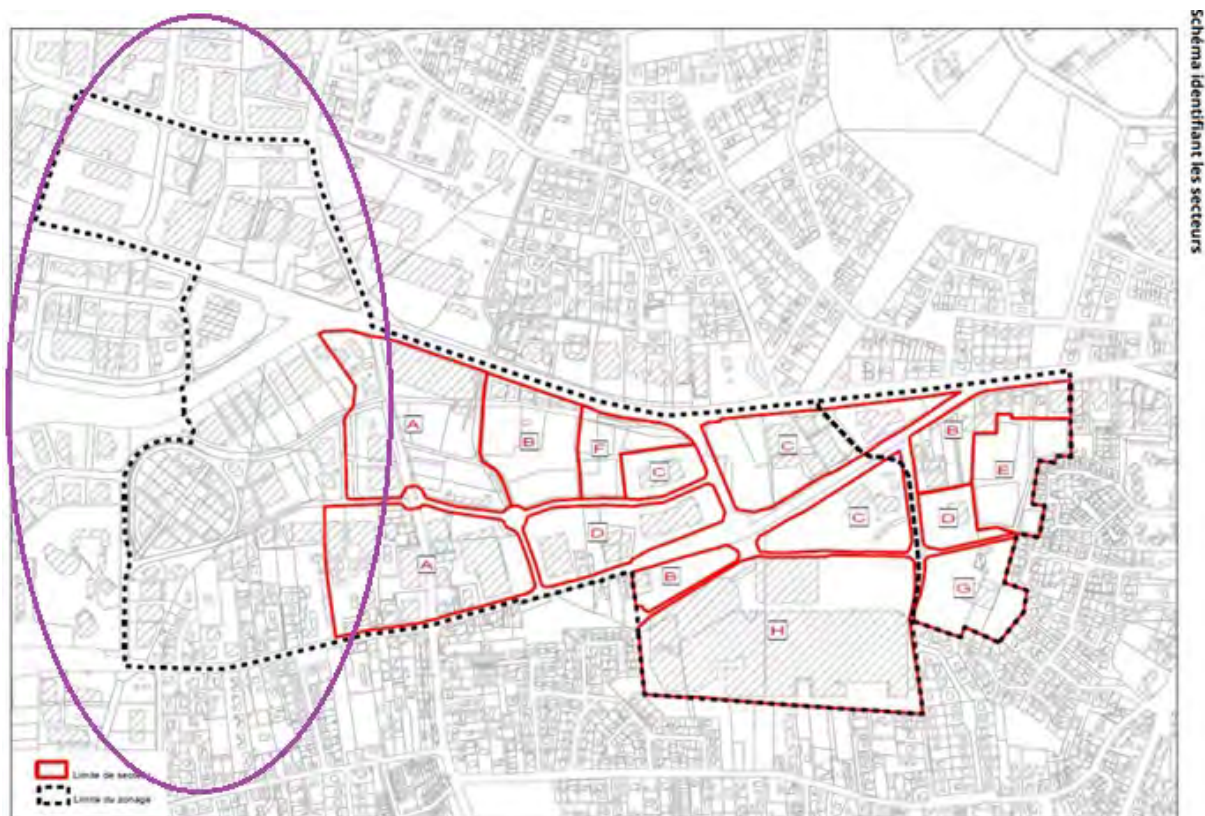
La douzième erreur matérielle concerne une nouvelle fois le règlement de la zone UPZ 7 issue de la MEC Mérignac Soleil, renommée UPZ 7.1 lors de la 11^e modification. Le schéma identifiant les secteurs fait apparaître une limite de zonage englobant la zone UPZ 7.1 et la zone UPZ 7.2. Une correction sera apportée afin de représenter la limite sur le seul zonage concerné (UPZ 7.1).

L'erreur est issue d'un défaut de représentation dans le cadre de la MEC Mérignac Soleil.

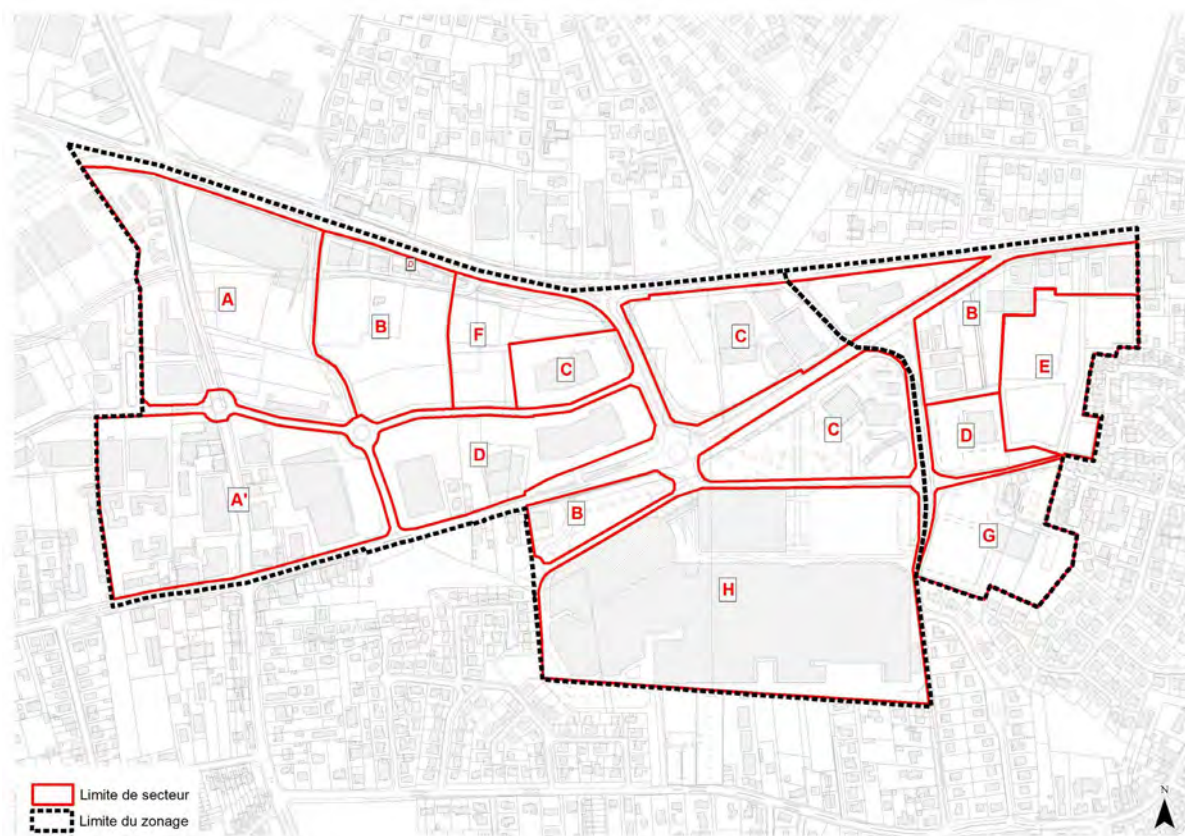
Version du PLU en vigueur (erronée) :



Version du PLU approuvée dans le cadre de la MEC Mérignac Soleil :



Version du PLU modifiée dans le cadre de la MS6 :





**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40

www.bordeaux-metropole.fr