



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service d'Accompagnement Territorial**

**Unité Métropole**

COURRIER BORDEAUX METROPOLE  
Reçu le

Affaire suivie par :

**Gwenaël BUSSEUIL**

Chargé d'études planification

Tél : 05 47 30 53 67 / 06 72 99 14 59

Mél : gwenael.busseuil@gironde.gouv.fr

- 3 JUIN 2025

Bordeaux, le

15 MAI 2025

Le Préfet de la Gironde

à

Monsieur le Président de Bordeaux Métropole

Esplanade Charles de Gaulle

33045 BORDEAUX Cedex

**Objet :** avis de l'État sur le projet de modification simplifiée n°5 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole

Par courrier reçu le 3 avril 2025, vous me notifiez des dossiers relatifs aux procédures de modification simplifiée n°5 et n°6 de votre plan local d'urbanisme intercommunal.

Vous trouverez ci-après l'ensemble de mes observations concernant votre procédure de modification simplifiée n°5.

### I – Historicité du périmètre de projet

Le projet de cinquième modification simplifiée de votre PLUi concerne le projet de reconversion du site Robert Picqué.

Pour rappel, ce secteur a déjà fait l'objet d'une évolution réglementaire récente de votre PLUi. Bénéficiant initialement d'un zonage urbain US2-4L30 à vocation d'équipements et de grands services urbains comprenant du logement à l'approbation de la révision générale du PLUi le 16 décembre 2016, le périmètre de projet a basculé en zonage US4-4 à vocation d'artisanat et d'industrie légère avec l'approbation de la 11ème modification du PLUi le 2 février 2024.

Dans le présent dossier, il est souhaité la délimitation d'un nouveau zonage de projet UP90 propre à Robert Picqué sur l'ensemble du secteur de projet, en dehors du sous-secteur hébergeant la caserne Délépine toujours la propriété du Ministère des Armées.

### II – Nouveau zonage UP90 et modification des droits à bâtir

Le dossier est globalement bien construit, en cohérence avec la nécessité de démontrer que la procédure de modification simplifiée est utilisée à propos vu l'évolution souhaitée de ce projet de reconversion et ses conséquences en matière de droits à bâtir sur la zone considérée.

Néanmoins, il est constaté une sous-estimation d'une possible diminution des droits à bâtrir sur le secteur A de l'opération, et plus particulièrement sur l'ensemble de la frange boisée à l'ouest, pouvant remettre en cause le type de procédure sollicitée et fragilisant de fait juridiquement cette dernière.

## II.1 Espaces en pleine terre et zone humide

Au PLUi actuellement en vigueur, l'article 2.2.1 sur les espaces en pleine terre du zonage US4-4 stipule qu'ils doivent représenter a minima 15 % de la superficie totale du terrain.

Avec l'introduction du zonage UP90 et la création de divers secteurs au sein de celui-ci, il est traduit au sein de la réglementation écrite que le secteur A n'est pas réglementé en matière d'espaces de pleine terre en raison de la superficie protégée déjà excédentaire au sein des secteurs A. En effet, aux pages 38 à 40, vous indiquez je cite que « *l'évolution de cette règle tient compte des espaces en pleine terre protégés et à conserver [...] dans l'emprise des secteurs A, soit 5,58 ha a minima (soit 32 % du secteur)* ».

Concernant la frange boisée plus spécifiquement.

D'une part, la matérialisation au PLUi de zones potentiellement humides ne les rend pas de facto inconstructibles. Elles conditionnent simplement tout projet de construction à la réalisation d'une étude préalable permettant soit de démontrer la présence d'une zone humide déclenchant la mise en œuvre d'une démarche ERC (éviter-réduire-compenser), soit d'en constater l'absence.

Dans le cas d'espèce la zone humide avérée, dont la superficie n'est pas indiquée au dossier bien que d'apparence inférieure à 1 hectare, fait l'objet d'une nouvelle délimitation précise à la future planche de zonage de votre PLUi.

D'autre part, la rédaction de l'article 2.2 actuel relatif aux dispositions générales de l'article US4-4 ne rend pas inconstructible l'ensemble de la frange boisée. En effet, le PLUi précise uniquement que « *l'implantation des constructions et installations doit s'appuyer sur les composantes de site préexistant et de son environnement immédiat* » sans en interdire leur transformation. La vue aérienne en page 18 permet de voir que ce sous-secteur n'est pas uniquement constitué de masses végétales et d'arbres.

En conclusion sur ce point, l'argumentaire selon lequel en page 39 du rapport de présentation je cite « *la présence sur ce secteur de nombreux arbres et d'une zone humide protègent, de fait, cet espace naturel [...]* » et le paragraphe conclusif qui en découle je cite « *à l'échelle des secteurs A, 3,46 ha en pleine terre sont protégés sur la frange boisée, dans le PLU actuel comme dans la présente modification simplifiée* » apparaissent erronés.

## II.2 Nouvelle disposition relative à l'environnement

Aux pages 44 et 45 du rapport de présentation, il est tout d'abord introduit la nouvelle disposition de protection paysagère sur la frange boisée située à l'ouest d'une superficie d'environ 3,4 hectares. En suivant et comme déclinée dans la fiche C3 associée, il est précisé que les prescriptions qui en découlent sont tirées des conclusions des divers diagnostics réalisés sur le site, ce qui apparaît tout à fait pertinent. Parmi les prescriptions spécifiques introduites au PLUi, je relève les objectifs suivants :

- protéger les masses arborées : respect d'un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres
- renforcer la structure arborée et les strates intermédiaires et basses

- enrichir la biodiversité et renforcer les qualités environnementales de ce secteur
- préserver les zones les plus sensibles (zones humides)
- **limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire**

Ces nouvelles prescriptions visent ainsi à sanctuariser en espace de verdure ce secteur déjà partiellement boisé, végétalisé et accueillant pour partie une zone humide.

Tout l'intérêt de cette nouvelle disposition paysagère est justement de rendre quasi inconstructible ce qui ne l'était pas jusqu'ici, à savoir l'ensemble de la frange boisée de 3,4 hectares, hors exception de très faible superficie comme indiqué ci-dessus en gras.

### **III – Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée**

Comme indiqué en page 6 de votre rapport et selon l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, il est possible de recourir à une procédure de modification dite « simplifiée » dans le cas où le projet de modification n'a pas notamment pour effet « *de diminuer les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* »

Dans l'analyse des diverses évolutions réglementaires introduits par le nouveau zonage UP90, et en particulier des dispositions générales relatives aux règles de recul et de retrait, vous concluez aux pages 34 et 36 à une augmentation des droits à bâtir d'une superficie totale de 5 093 m<sup>2</sup>. Ils sont à mettre en regard d'une diminution des droits à bâtir résultant de la nouvelle disposition relative à l'environnement C3 et de la modification de la règle relative aux espaces en pleine terre.

Pour une meilleure robustesse de votre procédure, il serait utile de conforter votre démonstration sur la non diminution globale des droits à bâtir.

\* \*

En conclusion, sous couvert de la démonstration de l'absence de diminution de droits à bâtir sur l'ensemble du périmètre de projet, la procédure de modification simplifiée peut être poursuivie.

Le Directeur de la DDTM,



Mathieu ESCAFRE