

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX  
MÉTROPOLE

---

## Rapport de présentation

---

### Bordeaux - Correction d'une erreur matérielle

---

**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.....	7
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



## 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, d'une modification simplifiée et de diverses mises en compatibilité.

Lors de la 1<sup>ère</sup> 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.

Par contre, 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 uniquement sur la correction d'une erreur matérielle introduite dans le cadre de la 11<sup>e</sup> modification du PLU approuvée en conseil métropolitain de 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'une erreur matérielle.

### Avenant au rapport de présentation du PLU 3.1

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de la révision générale 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'une erreur matérielle.

Celle-ci 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 d'une erreur matérielle commise dans le cadre de la 11<sup>e</sup> modification du PLU approuvée le 02 février 2024. Une confusion entre 2 règlements écrits a été commise lors de l'ajustement de prescriptions, il s'agit donc de rectifier cette erreur.

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

Sont uniquement concernés :

- le rapport de présentation du PLU3.1 approuvé dans le cadre de la révision de 2016, complété par le présent rapport de présentation qui explique les modifications actées dans le cadre de cette procédure ;
- le règlement écrit de la zone UM34 ;
- le règlement écrit de la zone UM43.

La modification simplifiée respecte les grandes orientations édictées dans le PADD dans la mesure où elle se cantonne à la rectification d'une erreur matérielle.

## 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 a été engagée par l'arrêté de la présidente de Bordeaux Métropole N°24METAJPP00590 du 25 avril 2024.

### 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 commune, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de cette commune.

La présente procédure de modification simplifiée porte uniquement sur la commune de Bordeaux.

Les modalités 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 seront mis à disposition du public pendant un mois.

Les observations formulées à l'occasion de cette mise à disposition seront 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 sera présenté au Conseil de Bordeaux Métropole.

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

Les dispositions de l’article R104-12 du code de l’urbanisme ne s’appliquent pas dans la mesure où cette procédure a uniquement pour objet de rectifier une erreur matérielle. Ainsi, la présente modification n’est pas soumise à évaluation environnementale.

## 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, soit 14 enjeux que le PLU 3.1 doit prendre en compte, et donc que le projet de 11<sup>e</sup> modification doit prendre en compte, dans la limite de ses leviers d’actions, et qui seront retenus pour l’évaluation du projet. Ces 14 enjeux sont le fruit d’échanges multi-partenariaux autour des enjeux identifiés dans l’analyse de l’état initial de l’environnement

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 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 une erreur matérielle ne vient pas remettre en cause les équilibres du PLU 3.1 issu de la 11<sup>e</sup> modification.

## 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.

Dans le cadre de la 11<sup>e</sup> modification du PLU, les prescriptions suivantes devaient être introduites dans les règlements de zones spécifiques à la ville de Bordeaux :

- Augmentation de la hauteur de 3 mètres 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 ;
- Production d’électricité à partir d’énergie renouvelable pour les projets de construction neuve de plus de 80m<sup>2</sup> et les projets d’extension/surélévation de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Réalisation d’un espace de vie extérieur pour chaque nouveau logement ;
- Profondeur des loggias et balcons surplombant les pièces principales d’un logement limitée à 2,5 mètres ;
- Double orientation pour 80 % minimum des logements pour les constructions neuves.

Ces prescriptions ont été prises pour accompagner la mise en œuvre des exigences déclinées dans le label « bâtiment frugal bordelais » créé par la ville de Bordeaux qui vise à « promouvoir un bâtiment préservant les espaces de nature existants, adapté au territoire, tourné vers les filières locales, soucieux de l’usage et de la qualité de vie de ses occupants, tout en réduisant ses impacts climatiques ».

Seulement, une confusion a eu lieu au moment de la saisie des règlements écrits entre les zones UM34 et UM35.

Le règlement UM34 étant spécifique au territoire bordelais, il devait être complété par les règles listées ci-dessus.

Parallèlement, le règlement UM43 créé à l’occasion de la 11<sup>e</sup> modification du PLU, aurait dû se baser sur le règlement UM35 précédemment en vigueur.

Or, le règlement UM43 a été élaboré sur la base du règlement UM34.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, il est donc procédé aux rectifications suivantes :

- le règlement écrit de la zone UM34 est complété avec les prescriptions listées ci-dessus ;
- le règlement écrit de la zone UM43 est corrigé pour reprendre les prescriptions du règlement écrit de la zone UM35, et plus particulièrement les dispositions réglementaires - cas général.

Dans le détail, les modifications apportées à ces règlements sont les suivantes :

- Le règlement de la zone UM34 intègre les prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du référentiel du label « bâtiment frugal bordelais » prévues dans le rapport de présentation, à savoir :
  - 2.2.1. : Augmentation de la hauteur de 3 mètres dans le cas où le pourcentage d’espace en pleine terre ou le coefficient de végétalisation requis règlementairement est augmenté d’au moins 10 points ;
  - 2.3.6. : Production d’électricité à partir d’énergie renouvelable pour les projets de construction neuve de plus de 80 m<sup>2</sup> et les projets d’extension/surélévation de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 2.4. : Réalisation d’un espace de vie extérieur pour chaque nouveau logement ;
  - 2.4 : Profondeur des loggias et balcons surplombant les pièces principales d’un logement limitée à 2,5 mètres ;
  - 2.4.1.1. : Double orientation pour 80 % minimum des logements pour les constructions neuves.
  
- Le règlement de la zone UM43 reprend les règles prévues pour la zone UM35. Celles-ci diffèrent des règles de la zone UM34 dans les articles suivants :
  - 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l’approbation du PLU3.1 ;
  - 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l’approbation du PLU3.1.





Esplanade Charles-de-Gaulle  
33045 Bordeaux cedex

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

[www.bordeaux-metropole.fr](http://www.bordeaux-metropole.fr)