PLAN LOCAL D'URBANISME PLU 3.1 BORDEAUX MÉTROPOLE

PLU 3.1 MODE D'EMPLOI

OUTIL'S

Le mode d'emploi du PLU

BORDEAUX MÉTROPOLE

© Crédit photos : Bordeaux Métropole

CE DOCUMENT A VOCATION À EXPLIQUER BRIÈVEMENT :

- Comment est constitué le dossier de PLU 3.1 ?
- Comment retrouver les informations concernant un quartier, une parcelle… ?
- Comment savoir quoi construire ?
- Comment en savoir plus sur le projet et les outils réglementaires choisis ?

LE PLU 3.1
Qu'est-ce que c'est ?

Un **document d'urbanisme** qui porte sur l'ensemble du territoire métropolitain ;
Un **document stratégique** et réglementaire qui présente un projet urbain ;
Un **outil de planification** qui intègre au sein du PLU :

- le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Le Plan des Déplacements Urbains (PDU).

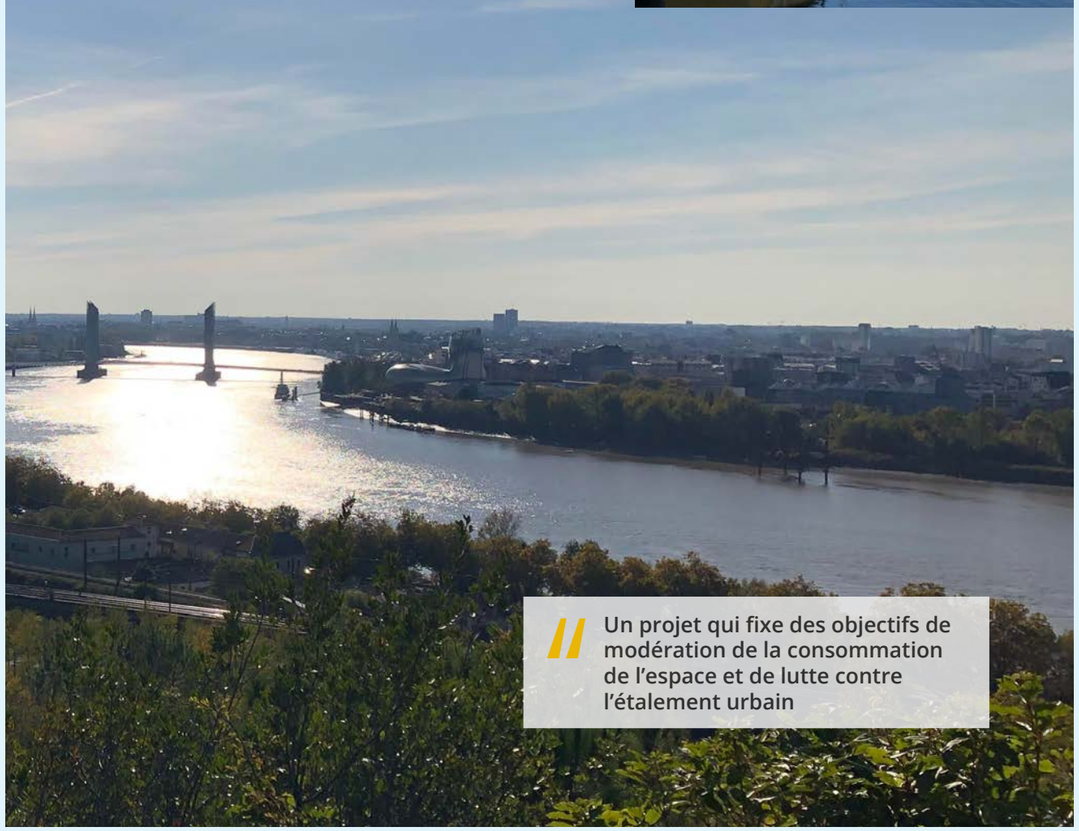
Un PLU 3 en 1

Le contenu
cadré par le Code de l'Urbanisme

Un **projet** qui traite des politiques suivantes :

- URBANISME
- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LOISIRS
- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
- RÉSEAUX D'ÉNERGIE
- PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- PAYSAGE
- AMÉNAGEMENT
- DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES
- ÉQUIPEMENT
- HABITAT
- ÉQUIPEMENT COMMERCIAL
- TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

PLU 3.1 : MODE D'EMPLOI OUTIL'S | LE MODE D'EMPLOI DES DOCUMENTS DU PLU 3.1



> Un projet qui fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les documents
qui constituent le PLU

Le rapport de présentation

L'état initial de l'environnement
Le diagnostic
L'explication des choix
L'évaluation environnementale
Le résumé non technique

Projet d'aménagement et de développement durables

Les Programmes d'Orientations et d'Action

Habitat
Mobilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Territoriales

Des projets pour les quartiers

Les pièces réglementaires

- Règlement pièces écrites
- Pièces graphiques
- Atlas
- Listes

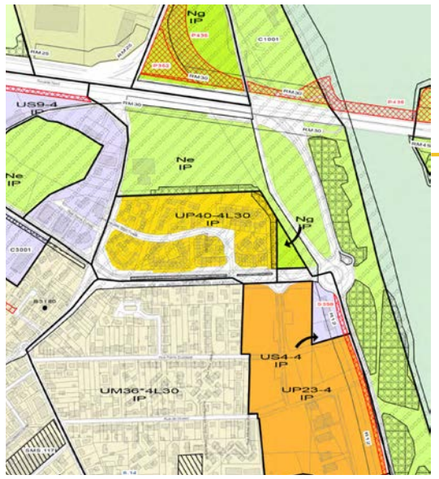
...

Les Annexes

- Servitudes d'Utilité Publique
- Annexes informatives

...

Un PLU
accessible à tous



Des **plans en couleurs** et des renvois clairs à des **documents complémentaires** pour plus de précisions.

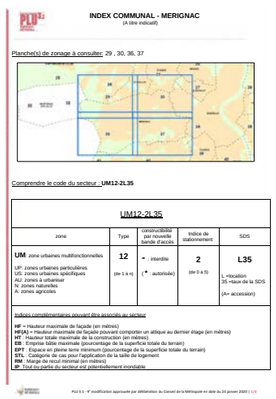
Un **règlement** rédigé en 3 chapitres autour des questions que l'on se pose pour élaborer un projet :

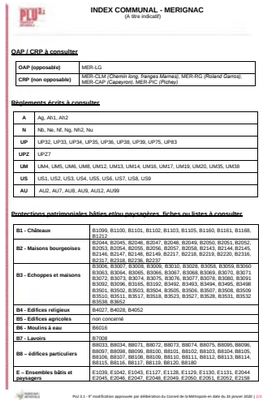
Quel projet puis-je faire ?
1. FONCTIONS URBAINES

Comment puis-je le faire ?
2. MORPHOLOGIES URBAINES

Comment relier mon projet à la ville ?
3. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

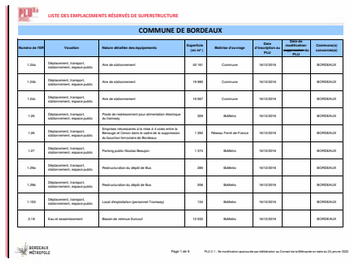
DES INDEX COMMUNAUX





DES FICHES INDÉPENDANTES

DES LISTES ET DES ATLAS À LA COMMUNE

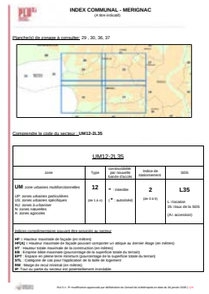


Se repérer
dans les documents du PLU

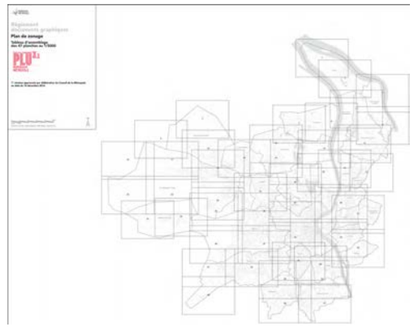
1. JE CHOISIS LE PLAN DE ZONAGE QUI M'INTÉRESSE

DEUX POSSIBILITÉS :

RAPPORT DE PRÉSENTATION /SOMMAIRE GLOBAL / INDEX COMMUNAL

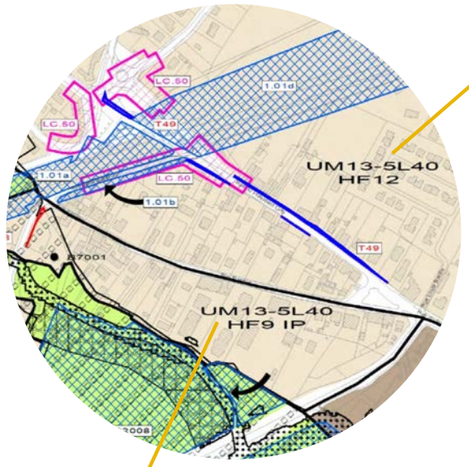


RÈGLEMENT / RÉGLEMENT DOCUMENTS GRAPHIQUES / TABLEAU D'ASSEMBLAGE DES ZONAGES



2. UNE FOIS LOCALISÉ SUR LE PLAN, JE DÉCRYPTE L'ÉTIQUETTE DU ZONAGE*

** Je trouve l'explication sur l'index communal ou dans la légende du plan*



UM13	Livret réglementaire à consulter
-	Nouvelle bande d'accès interdite
5	Indice de stationnement (règles précisées à l'article 1.4 du règlement écrit)
L40	Obligation en matière de diversité sociale (règle précisée àl'article 1.3.3. du règlement écrit et dans la légende du plan de zonage)

Des lignes supplémentaires m'indiquent éventuellement des règles spécifiques :

Des règles qui se substituent à la règle écrite :

HF, HF(A), HT, EB, EPT, RM
(décrites dans la légende du plan de zonage, remplacent les prescriptions des articles 2.2.1 et 2.2.2).

Des informations qui renvoient à la règle écrite :

IP : renvoie à l'article 1.3.4
STL : renvoie aux dispositions en faveur de la diversité de l'habitat.

Des informations spécifiques :

Les périmètres d'attente
- SP/EB (seuil maximal autorisé)
- date limite d'effet.

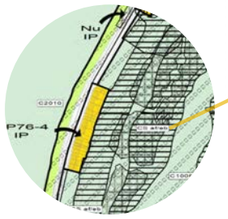
3. LE PLAN M'INDIQUE LE CAS ÉCHÉANT DES PRESCRIPTIONS SUPPLÉMEN-TAIRES*

** Je trouve l'explication dans la légende du plan*

Une trame sur le fond de plan signale une situation particulière en lien avec la **prévention des risques** :

secteurs d'interdiction de construire
ou sous conditions spéciales d'installation de toute nature
(plantations, dépôts, affouillements, forages, exhaussements des sols)

Interdiction de construire	Construction sous conditions	
IC sp	CS sp	Fonctionnement des services publics
IC pn	CS pn	Protections contre les nuisances
IC rn	CS rn	Préservation des ressources naturelles
IC rn	CS rn	Secteur de mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol
IC af/eb	CS af/eb	Risques d'affaissement ou d'éboulement
IC in	CS in	Risques d'inondation par les ruisseaux



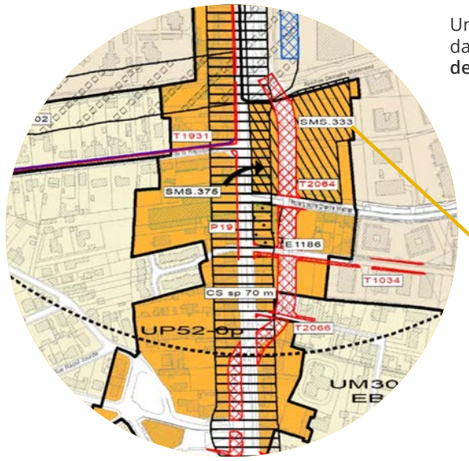
- **IC** : inconstructible
- **CS** : Je dois me rapprocher du service instructeur pour connaître les prescriptions contextualisées

3. LE PLAN M'INDIQUE LE CAS ÉCHÉANT DES PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES*

** Je trouve l'explication dans la légende du plan et leur identifiant dans l'index communal*

servitudes de mixité sociale

SMS.n° — servitude de mixité sociale (se référer à la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat)



Un détail des pourcentages à appliquer dans le **livret des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat** :

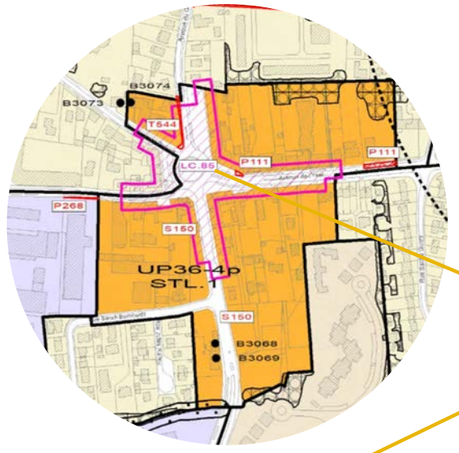
Règlement pièces écrites – Liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat.

COMMUNE DE BEGLES (page 2/2)

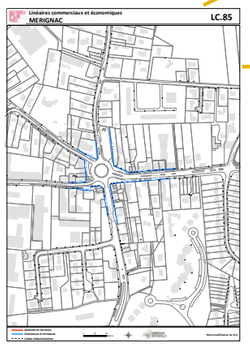
SMS	Commune concernée	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat consacrée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat consacrée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification/ suppression
SMS.043	BEGLES	Rue des Frères Moga	80%	>=50%		16/12/2016	
SMS.328	BEGLES	Labro	50%	>=20%		16/12/2016	
SMS.333	BEGLES	Contre-allée 1	50%	>=25%		16/12/2016	
SMS.375	BEGLES	Contre-allée 4	50%	>=25%		16/12/2016	
~~SMS.040~~	~~BEGLES~~	~~Route de Toulouse~~	~~80%~~	~~>=50%~~		~~16/12/2016~~	~~24/01/2020~~

LINEAIRES DESTINES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

LC... — Identification et référence (consulter l'Atlas des linéaires commerciaux)



Une localisation précise dans l'**atlas communal** :



Dans **le règlement écrit** :

- la définition des constructions autoriées à l'article 1.1.1 ;
- les modalités d'application à l'article 1.3.2.

3. LE PLAN M'INDIQUE LE CAS ÉCHÉANT DES PRESCRIPTIONS SUPPLÉMEN-TAIRES*

** Je trouve l'explication dans la légende du plan et leur identifiant dans l'index communal*

Une partie explicative (identifiée CRP)

Une partie opposable (identifiée OAP)

3. LE PLAN M'INDIQUE LE CAS ÉCHÉANT DES PRESCRIPTIONS SUPPLÉMEN-TAIRES*

** Je trouve l'explication dans la légende du plan et leur identifiant dans l'index communal*

Dans le règlement écrit, **dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine**, je regarde la fiche correspondant à l'identifiant :

dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

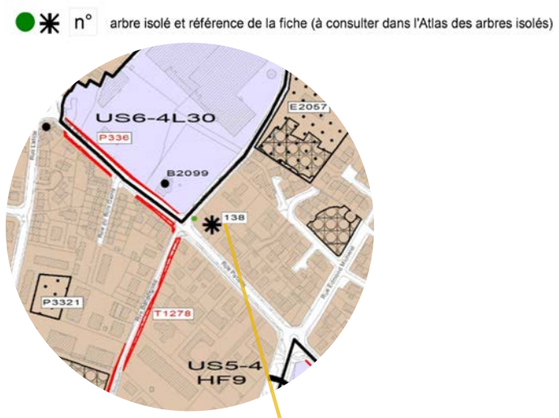
C n°	ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères	fiche à consulter dans le document traitant des dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine.
P n°	espaces de paysage bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager	
E n°	ensembles bâtis et paysagers bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager	
B n°	éléments bâtis bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine architectural (se référer au document traitant des Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine)	
	espace boisé classé existant ou à créer	

Règlement pièces écrites

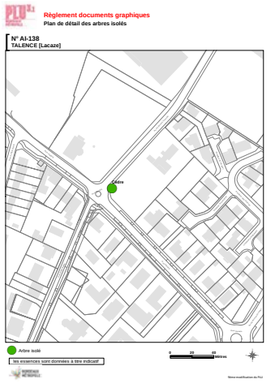
Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

B7 – Petit patrimoine : Lavoirs, puits...

N°	Nom	Adresse	Commune(s) concernée(s)
B7001	Lavoir de La Gorp	2, Rue de Bassens	AMBARES-ET-LAGRAVE
B7002	Lavoir (Château Beauval)	Rue du Tertre	BASSENS
B7003	Lavoir de Courneau	Impasse du Courneau	GRADIGNAN
B7004	Lavoir Saint Albe	Allée Saint Albe	GRADIGNAN
B7005	Lavoir communal	69, Quai Carriet	LORMONT
B7007	Lavoir de Lissandre	Rue Sourbes	LORMONT
B7008	Lavoir	55, Avenue de la Marne	MERIGNAC
B7011	Lavoir Dupeyron	Quai Elysabeth Dupeyron	LORMONT
B7013	Puits	Impasse du Vieux Puits	EYSINES
B7014	Puits	23 rue de la Marne	EYSINES



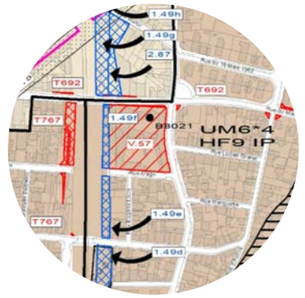
Dans l'**atlas communal**, je trouve la **localisation** précise et l'**essence** de l'**arbre à préserver**.



3. LE PLAN M'INDIQUE LE CAS ÉCHÉANT DES PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES*

** Je trouve l'explication dans la légende du plan et leur identifiant dans l'index communal*

Je cherche le libellé correspondant à l'identifiant dans **la liste communale** :



Emplacements réservés de voirie

Emplacements réservés de superstructure

Servitudes de localisation

4. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ME PRÉCISE CE QUE JE PEUX FAIRE SUR MON TERRAIN

Le règlement s'articule en **3 parties** :

// Chaque partie du règlement commence par des définitions pour bien comprendre de quoi l'on parle.

1. FONCTIONS URBAINES

Qu'est-ce que je peux construire ?

Dans cette partie, je lis **ce qui est interdit et** ce qui est interdit **sous certaines conditions**.

NOTA : ce qui n'est ni interdit, ni autorisé sous certaines conditions est autorisé de manière implicite.

2. MORPHOLOGIES URBAINES

Comment je peux construire ?

Pour une construction neuve, je regarde le tableau 2.2.1
Pour une extension ou une surélévation, je regarde le tableau 2.2.2.

Mais je pense à regarder les cas particuliers qui permettent des règles différentes

Le chapitre 2.4 précise les règles sur l'**aspect extérieur des constructions**, les **clôtures**, les **espaces dédiés au stationnement**, les **plantations**...

3. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

Comment relier mon projet ?

Cette partie précise les caractéristiques nécessaires pour les **accès des véhicules**.
J'y trouve également des prescriptions en matière de **raccordement d'eau potable**, d'**eaux pluviales** et d'**eaux usées**.
Il y a aussi des précisions sur les **raccordements aux différents réseaux d'énergie**, sur les **«locaux poubelles»** et sur les **réseaux de chaleur**.

Pour aller plus loin

// Les grands objectifs validés par la métropole formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

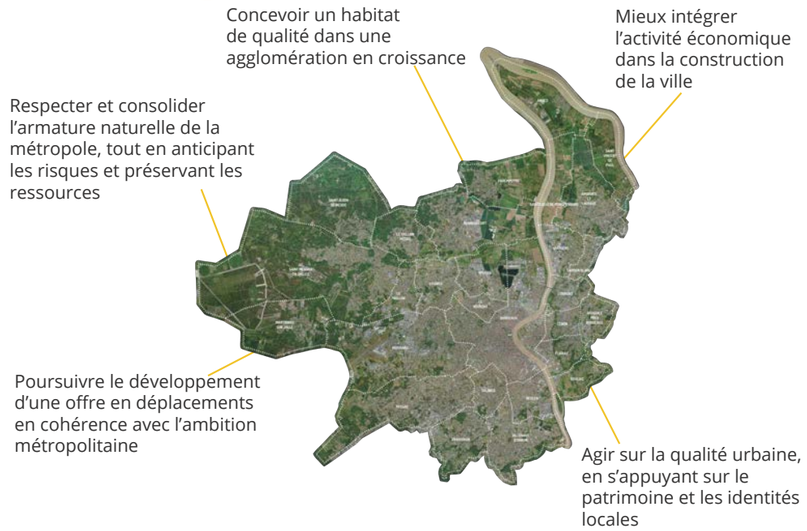
1 PROJET

Construire **une métropole attractive** à l'échelle européenne, en s'appuyant sur l'**harmonie de ses paysages** et de son **cadre de vie.**

3 AXES DE MÉTHODES

- La double échelle, métropolitaine et locale ;
- Moins de normes et plus d'outils ;
- Un règlement plus simple et plus adapté au contexte.

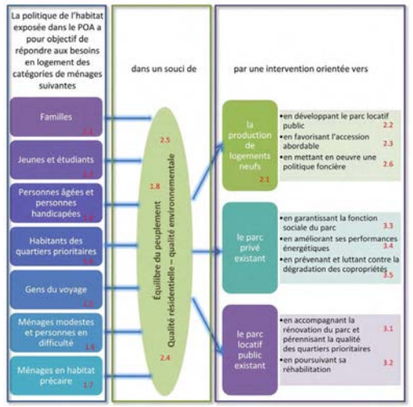
5 ORIENTATIONS GÉNÉRALES



Pour aller
plus loin

LES PROGRAMMES D'ORIENTATIONS
ET D'ACTIONS HABITAT ET MOBILITÉ
Ces documents existent parce que le PDH tient lieu
de Programme Local de l'Habitat -PLH-
et de Plan de Déplacements Urbains -PDU-

Le POA HABITAT propose des **actions à l'échelle de la métropole** et **décline des objectifs pour chacune des communes** (fiches communales).



Le POA MOBILITÉ propose une **stratégie pour les 10 années à venir** déclinée en **75 actions**. Certaines trouvent une traduction dans les **documents réglementaires** comme le plan vélo (action 7.1) ou la politique de stationnement (action 17.2).

Pour aller
plus loin

LE PLU 3.1 EXPLIQUÉ DANS LE
RAPPORT DE PRÉSENTATION

A - LE TERRITOIRE
Cette partie comprend un **état des lieux** d'un point de vue **environnemental** et un **diagnostic**.

B - LE PROJET
Cette partie d'attache à **expliquer le projet** d'une manière transversale puis par **grandes thématiques**.
J'y trouve aussi les explications des **«outils réglementaires»** utilisés pour **traduire et mettre en oeuvre** le projet décrit dans le PADD.

C - L'ÉVALUATION DU PROJET
Il s'agit de la présentation de l'**évaluation environnementale** du projet à travers l'**analyse des différents documents**.

D - LE RÉSUMÉ NON TECHNIQUE
Ce **document synthétique** résume en termes simples, le **projet** et le **contenu** des différents documents...
Très utile pour aller à l'essentiel !