

D.DARTIGUES -04/02/2025

On aborde généralement la révision d'un PLU par les modifications à apporter au zonage ou aux articles du règlement, ce qui fait perdre de vue des questions importantes qui ne sont pas traitées dans le PLU

**Quatre particularités sont totalement ignorées dans le PLU actuel** (aucune disposition ne permet leur prise en compte).

- **L'absence de prise en compte dans le PLU de l'existence d'un nombre important de constructions** initialement conformes aux prescriptions d'urbanisme qui leur étaient alors opposables et qui du fait des révisions précédentes du POS et des PLU ( dès 2001) **se trouvent aujourd'hui non conformes au règlement de leur zone** et bloqués dans toute évolution. C'est toute la problématique de la rénovation des logements anciens (avant 1980), totalement inadaptés aux exigences d'aujourd'hui (pièces trop petites, surface habitable insuffisante). On constate en effet que dans la très grande majorité des cas, un propriétaire qui achète une maison de ce type fait d'importants travaux (démolition de l'intérieur avec extension). Encore faut-il que le PLU le lui permette sinon on entre dans un cercle vicieux qui conduit à l'insalubrité et ouvre la voie aux marchands de sommeil.
- **L'absence de prise en compte dans le PLU de l'extrême diversité de la largeur des voiries** au sein d'une même zone qui conduit à des « effets tunnels » (par exemple rue Victor Hugo) visuellement dommageables mais surtout propices au développement d'ilots de chaleur. Manifestement, la règle de prospect (article 10 :  $H \leq L$ ) est, en raison de son caractère uniforme, insuffisante pour s'adapter à toutes les situations, notamment lorsque la construction opposé est sur l'alignement.
- **L'absence de prise en compte dans le PLU des rues sans trottoir** ou avec un trottoir de très faible largeur : Bien qu'il existe aujourd'hui de nombreuses maisons anciennes qui sont sur l'alignement avec souvent des emmarchements sur le trottoir (obstacles pour les Personnes à Mobilité Réduite) et des volets dans le volume public, le PLU actuel ne prévoit aucune possibilité d'implantation sur la limite (recul zéro). Mais, dans le projet diffusé pour concertation en 2018, la règle était, dans plusieurs zones – dont UCb-, une implantation avec un recul compris entre zéro et 1m. Totalement aberrant pour les rues sans trottoir ou avec un trottoir de moins de 140cm !
- **L'absence de prise en compte des « séquences urbaines »** qui sont la traduction d'une unité d'alignement sur la voirie : *Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine...ex : même recul par rapport à la rue (source guide du PLU à EYSINES)*. Insérer les constructions au mieux dans les « séquences » existantes est une bonne façon de contribuer à la **qualité de l'espace public**.

Nota : une question est aussi très mal prise en compte : celle de la **promiscuité avec la baisse des coefficients d'emprise qui poussent à la construction d'étages mais aussi avec le**

**développement des divisions foncières.** Ces dernières ( hors UA, UB et Pyla) ne font l'objet d'aucun contrôle.

\* \* \*

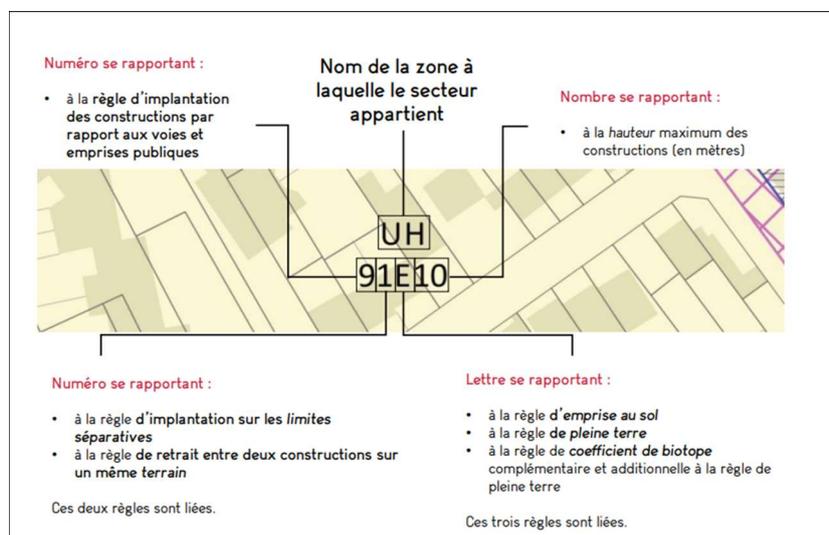
Pour ce qui concerne les 4 premières particularités, la réponse aux questions se fait dans le **zonage** et par un certain nombre d'**article du règlement**

## Remarques sur le Zonage du PLU

La révision du PLU en 2011 a supprimé les zones UD et UE dont une partie (les anciens lotissements) a rejoint la nouvelle zone UP et le reste, la zone UC. Alors que le zonage devrait traduire à la fois une morphologie construite par l'histoire et une plus ou moins grande proximité à l'Hypercentre (la ville du ¼ d'heure), on a aujourd'hui une zone UC totalement disparate et qui regroupe des quartiers de maisons très anciennes (avec de petits terrains) et des quartiers ouverts à l'urbanisation plus récemment avec de grand terrains. Ainsi, et malgré l'existence d'une sous-zone UCb, on applique les mêmes règles d'emprise et d'alignement à une construction située au bas de l'avenue Frederic de Candale ou au nord de la rue Lagrua et à une construction située rue des Chasseurs. De cette rue à la rue de Menan, on passe en moins de 75m de la zone UC à la Zone UA, ce qui traduit une vision de la morphologie urbaine assez étonnante !

La prise en compte d'une mobilité durable (à pied) montre que s'il faut densifier, c'est bien rue des Chasseurs qu'il faut le faire et pas rue Frederic de Candale. Et qu'on ne peut brider la densification éventuelle de la rue des Chasseurs au motif que la règle doit être la même pour la rue Frédéric de Candale

Il faudrait donc revoir le zonage ou adopter un mode de sous-découpage beaucoup plus fin (à l'îlot) du type de celui que l'on trouve dans beaucoup de PLUi (dont Bordeaux) : Nom de la zone complété de 4 index : implantation par rapport aux voies et EP, implantation par rapport aux limites séparatives, emprise au sol/pleine terre et enfin hauteur maximum . Dans certain PLUi, on trouve même 1 index pour le stationnement et un index pour la mixité sociale

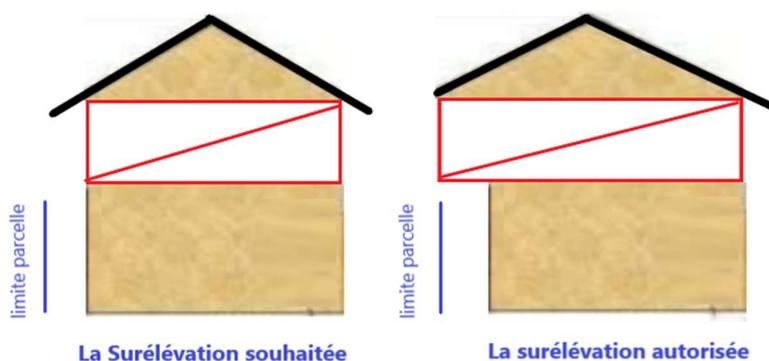


1. **Comment répondre au premier point souligné** (problématique de la rénovation des logements anciens) ?

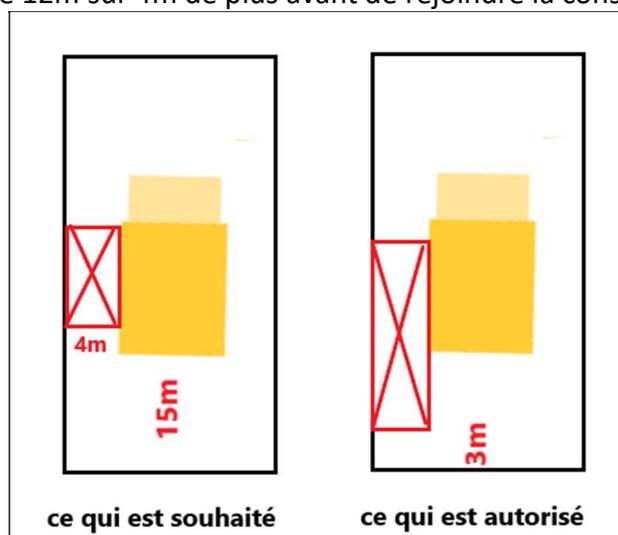
Le règlement doit permettre de distinguer d'une part les obligations portant sur des constructions nouvelles et d'autre part les modifications apportées à des constructions existantes. Il s'agit de permettre, une implantation intelligente pour une surélévation sur un périmètre intelligent. Cela concerne l'implantation par rapport aux limites du terrain mais aussi l'emprise

- **Règle d'implantation par rapport aux limites du terrain dans le cas de rénovation des logements anciens :**

**Exemple n°1**, un immeuble construit dans les années 1930 à 1m de la limite séparative se voit imposer, pour une surélévation, un encorbellement pour que l'étage se trouve non pas sur la limite du mur existant mais collé à la limite séparative, en surplomb du vide.



**Exemple 2 :** une maison construite dans les années 70/80 avec une marge de recul de 15m et un retrait de 4m par rapport aux limites séparatives latérales se voit imposer (on est en zone UC), pour une extension latérale l'obligation de ne pas dépasser 3m pour la marge de recul. Il lui faut donc construire 12m sur 4m de plus avant de rejoindre la construction existante.



De nombreux PLU incluent, dans le chapitre dispositions générales, à l'article sur les adaptations mineures (art 4), un § ainsi formulé : « *Lorsqu'un immeuble bâti existant, qui a été régulièrement édifié conformément aux prescriptions d'urbanisme qui lui étaient alors opposables, se trouve ne plus être conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard* ».

Cela permettrait de trouver une solution raisonnable dans le cas n°1 (surélévation) si la distance entre le mur et la limite parcellaire est de quelques dizaines de centimètres mais pas le cas n°2 (extension horizontale).

Dans ce dernier cas, il faudrait introduire une dérogation dans l'article 6 de chaque zone (implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques) qui pourrait être ainsi rédigée : « *Par dérogation, l'extension latérale d'une construction à usage d'habitation – laquelle a été régulièrement édifiée à l'origine mais ne respecte plus les règles de recul- peut être autorisée avec un recul plus important à condition que cette implantation soit réalisée à l'intérieur d'une emprise délimitée par le prolongement des murs existants* ».

- **Règle d'emprise au sol dans le cas de rénovation des logements anciens :**

L'absence de bonus de constructibilité peut pénaliser la mutation – et partant, la rénovation y compris énergétique - du bâti le plus ancien.

On aurait tort de penser qu'il s'agit d'un problème marginal. J'habite dans un îlot (délimité par quatre rues) qui comporte 29 terrains (source monterritoire.fr). Sur ces 29 terrains, 6 (20,7%) dépassent le taux d'emprise autorisé actuellement (40%) et 2 (7%) sont entre 41 et 43% d'emprise. Avec une superficie moyenne de terrain de 514m<sup>2</sup>, ce sont environ ¼ des résidences qui n'ont plus aucune marge de constructibilité et qui risquent de basculer, à moyen/long terme dans l'insalubrité.

2. **Comment répondre au deuxième point soulevé plus haut** (l'extrême diversité de la largeur des voiries au sein d'une même zone qui conduit à des « effets tunnel ») ?

L'effet tunnel relève d'une combinaison entre les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6 de chaque zone -) et les règles de hauteur (article 10 de chaque zone). Manifestement, aujourd'hui, la règle  $H \leq L$  (rapport entre la hauteur du bâtiment « H » et la distance à l'alignement opposé « L ») ne permet pas de combattre suffisamment ce sentiment d'étouffement. Pour les rues de faible largeur (moins de 8m), il faudrait passer à  $H \leq 2/3 L$ .

3. **Comment répondre au troisième point soulevé plus haut** (L'absence de prise en compte dans le PLU des rues sans trottoir)

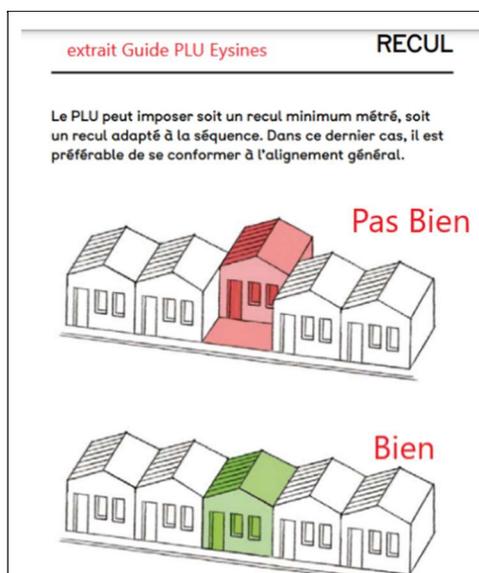
Si certaines rues n'ont pas de trottoir, c'est parce qu'elles ont une largeur trop faible (moins de 8m et parfois moins de 6m. On ne peut pas y appliquer les mêmes règles qu'ailleurs et il faut prévoir les dérogations nécessaires dans le PLU.



maison avec recul zéro et emmarchement sur la route

4. **Comment répondre au quatrième point soulevé plus haut** (L'absence de prise en compte dans le PLU des « séquences urbaines »)

La question se pose principalement pour l'application de l'article 6. Le PLU de Bordeaux Métropole a mis en exergue ce principe en donnant priorité à la séquence sur le respect de la marge de recul de façon à harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait (constaté) des constructions existant sur la séquence.



Cela pourrait être traduit dans le règlement de zone de la façon suivante :  
« *Recul adapté à la séquence. En l'absence de séquence,  $Recul \geq 4\text{ m}$  ; dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre* »  
(exemple tiré du règlement UM34- PLU Bordeaux).

5. **Comment limiter les effets de la promiscuité qui se développe** avec la baisse des coefficients d'emprise qui poussent à la construction d'étages mais aussi avec le développement des divisions foncières

Nota : Aujourd'hui le mot division (en propriété ou en jouissance) n'a que 4 occurrences dans le règlement actuel (par mention de l'article R 123-10-21 du code de l'urbanisme, article supprimé et partiellement remplacé par le R 151-21 qui ne laisse plus la possibilité d'imposer, dans le PLU, que la construction existante respecte, après division, tous les articles du règlement. On voit ainsi des divisions à l'issue desquelles, la construction existante ne dispose plus d'aucun parking. Y-a-t-il une solution ?

Le sujet des divisions foncières ne peut être traité avec une approche uniforme sur l'ensemble de la commune.

On comprend bien que les habitants qui ont fait le choix de s'éloigner du centre pour s'installer dans des lotissements sur des grands terrains voient d'un mauvais œil la division du terrain de leur voisin et l'arrivée d'une maison supplémentaire. Mais comme les terrains sont généralement assez grands, les surélévations sont rares et il n'y a pas de construction d'immeubles.

Par contre, la perception des habitants du centre-ville n'est pas la même. Car les habitants du centre-ville sont habitués à être confrontés à des mutations immobilières dans leur environnement proche qu'il s'agisse de surélévations, d'extension, de constructions suite à division voire de constructions d'immeuble après démolition.

Devant cette palette de modifications, leur préférence va au « moins pire » et il n'est pas certain que la division parcellaire soit, pour eux, la plus mauvaise solution.

J'ai deux exemples dans un rayon de 100m :

- au 9 rue May sur Orne, une maison vétuste a été vendue au décès de son propriétaire. L'acheteur, sur un terrain de 668m<sup>2</sup>, a construit 2 maisons puis a divisé le terrain (410 et 258m<sup>2</sup>) et vendu (au moins) le plus grand.
- au 1 bis rue May sur Orne (anciennement 39 avenue Charles de Gaulle), une maison vétuste sur un terrain de 577m<sup>2</sup> a été achetée par un promoteur qui y a construit 6 appartements.

Si l'on interroge les habitants dont les 3 maisons entourent ce nouvel immeuble et dont les jardins sont quotidiennement sous le regard des habitants de la résidence (les 6 appartements ont balcon ou terrasse), je ne suis pas certain qu'ils n'auraient pas préféré, et de beaucoup, que ce terrain soit divisé avec 2 maisons d'une centaine de m<sup>2</sup>. D'autant qu'à la perte d'intimité, s'ajoutent des bruit de musique ou de conversations qui se répandent sans obstacle depuis les balcons des étages à la belle saison.

A ces nouvelles contraintes de promiscuité que les voisins immédiats ressentent plus ou moins (en fonction du savoir-vivre des nouveaux voisins) s'ajoutent des manifestations visibles de tous sur l'espace public : création d'accès supplémentaires sur la voirie (qui

privent les riverains de possibilités de stationnement et qui constituent un danger pour les piétons du fait de leur multiplication – bateaux pour les PMR par exemple.), stationnement accru sur la voie publique et encombrement des trottoirs par les nouveaux bacs à ordures

Si on ne peut pas faire grand-chose pour limiter les divisions foncières, on doit pouvoir fixer dans le PLU des règles plus strictes concernant les accès, les places de stationnement et la présentation des ordures ménagères.

### **Propositions concernant les accès** (déviations charretières)

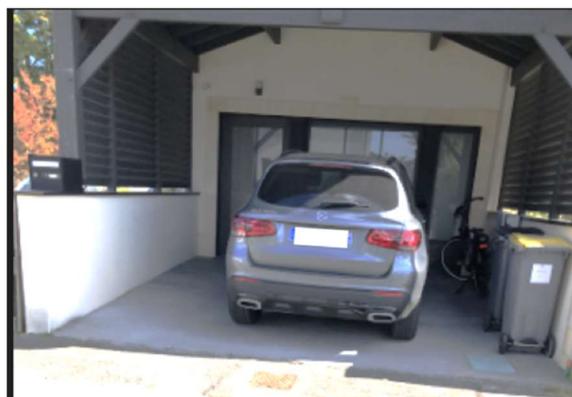
§ trouvé dans un PLU pour limiter la perte de places de stationnement sur voirie :

**ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE** : « En cas de division foncière, de division de propriété bâtie, de création de lot ou logement supplémentaire de quelque manière que ce soit sur une parcelle existante ou remembrée, l'utilisation de l'accès existant ou d'accès mutualisés sera obligatoire pour desservir l'ensemble des lots ou logements ». Variante observée : « Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés en fonction de la sécurité et de la visibilité ».

### **Propositions concernant le stationnement** :

- La règle imposant une largeur de 240cm pour une longueur de 500cm est à compléter dans un certain nombre de cas particuliers où les emplacements sont positionnés entre le bâtiment et la voirie. Sur la photo de gauche, l'emplacement fait 5 m de long mais le véhicule fait 4,75m et le propriétaire n'a pas voulu risquer d'endommager son parechoc. Sur la photo de droite, la construction (qui ne possède aucune annexe) issue d'une division offre apparemment un espace de 5m de large et 2 places de stationnement mais il est impossible d'y garer 2 voitures car cela condamnerait la porte d'entrée de l'habitation. La 2<sup>ème</sup> voiture est donc stationnée dans la rue !

Pour ces situations (stationnement en façade), on devrait imposer une longueur minimale de 5,50m voire 6m et interdire le stationnement sur l'accès des piétons à l'habitation.



- Par ailleurs, pour limiter le stationnement sur voirie, on pourrait compléter l'article 12 (STATIONNEMENT DES VEHICULES) de chaque zone de la façon suivante : « Dans le cas d'une division en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière (division

*en vue de construire, division de propriété bâtie ...), chaque lot devra disposer des places de stationnement afférentes ».*

### **Propositions concernant les ordures ménagères**

en cas de division de terrain, imposer un *aire de présentation des Ordures Ménagères* à partir de 2 lots. Exemple de rédaction trouvée dans un PLU ( Gujan-Mestras) :

*ARTICLE 4 - RÉSEAUX DIVERS -ORDURES MENAGERES – « Dans les nouvelles opérations créant 2 lots ou logements et plus, ou dans les opérations ayant pour effet de créer 2 lots ou logements par division de la propriété d'origine comportant déjà un ou plusieurs logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie sur le terrain d'assiette de l'opération pour la collecte des ordures ménagères de l'ensemble des lots ou logements créés et existants ». Pour éviter toute contestation, on pourrait ajouter « sans empiéter sur les accès prévus à l'article 3 », c'est-à-dire sur la voie d'entrée/sortie des véhicules.*

## **6. Autres remarques et propositions concernant le règlement du PLU :**

- **Périmètre de Délimité des Abords**

Lors du Conseil Municipal du 29 juin 2021 (voir p 457 au sein de la délibération DEL2021-06-296) il était rappelé que la ville avait donné accord par lettre en date du 23 janvier 2018 pour remplacer la Servitude AC1 (périmètre de 500 m autour du monument) par un périmètre délimité des abords (PDA) dont les cartes avaient été présentées.

Or, par arrêté municipal n°2024-478 du 03 mai 2024, la commune a procédé à la mise à jour n°5 du PLU actualisant les périmètres de protection autour des monuments historiques, conformément aux arrêtés préfectoraux en date des 16 janvier 2001, 18 février 2011 et 11 avril 2004 portant inscription à l'inventaire des monuments historiques les « Villa Thétys », « Villa Geneste » et « Hôtel de Baleste ».

Le PDA fera-t-il bien l'objet d'une incorporation dans le PLU ?

- **Annexes**

Il faudrait aligner la définition des annexes sur celle du lexique national de l'urbanisme- avec notamment la possibilité d'être « *accolées ou non à la construction principale sans disposer d'accès direct depuis la construction principale* ».

Par ailleurs, la modification du PLU du 12/9/2013 avait porté à 4m la distance entre constructions. C'est justifié pour les constructions principales mais on cherche encore l'intérêt de la mesure pour les annexes.

Il faudrait donc ramener à 2m, pour l'implantation des annexes, la distance minimale à respecter par rapport aux autres constructions.