

PROPOSITIONS REGLEMENT PLUI

Jeudi 6 septembre 2018

SOMMAIRE

- 1) Les objectifs pour le règlement du futur PLUI
- 2) Etude comparative des règlements actuels de l'agglomération par zone

Constat sur les règlements d'urbanisme actuel de l'agglomération

CONSTATS	EXEMPLES	OBJECTIFS du PLUI
<p>ZONAGE ET REGLEMENTS COMPLEXES ET HETEROGENES</p>	<ul style="list-style-type: none"> Actuellement dans l'Agglomération : 20 zones types et 90 secteurs types. (Une première étude envisage de passer à 12 zones et 14 secteurs) 	<ul style="list-style-type: none"> Eviter la surréglementation (ABF, lotissement, PPRI...) Eviter l'interprétation et la subjectivité des règles Privilégier les supports graphiques à la règle écrite
<p>CERTAINES REGLES INADAPTEES A LA TYPOLOGIE DU TERRITOIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Volet architectural des documents d'urbanisme assez rigide (clôtures, toitures, matériaux...). Bande de constructibilité inadaptés (16,5 mètres à Bourges) 	<ul style="list-style-type: none"> Eviter les règles trop rigides bloquant les projets Permettre la densification et au tissu urbain existant de se développer

OBJECTIFS DEFINIS POUR LE REGLEMENT DU PLUI

L'analyse des différents règlements d'urbanisme de l'agglomération a permis d'identifier les points positifs de chacun d'entre eux ainsi que des évolutions à apporter dans le cadre de l'élaboration du futur règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Le bilan des règlements actuels permet d'identifier des objectifs pour le règlement du futur PLUI:

- 1) Ecrire le règlement du PLUI de manière synthétique, claire et précise,
- 2) Protéger les zones d'habitation des activités susceptibles de provoquer des nuisances,
- 3) Protéger les cœurs d'îlots des tissus résidentiels en maintenant une bande de constructibilité,
- 4) Inciter à un aménagement cohérent des opérations groupées / lotissement,
- 5) Permettre l'agrandissement mesuré des habitations et activités existantes,
- 6) Assouplir le règlement en matière d'implantation des constructions,
- 7) Adapter les besoins en réseau (EU/AEP/EP/élec) à la configuration des terrains,

L'ensemble des observations formulées fait l'objet d'un document de synthèse spécifique.

1) Mise en forme du futur règlement d'urbanisme

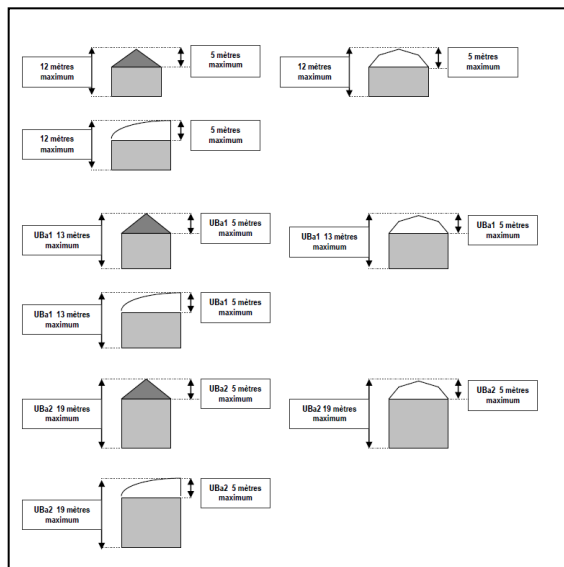
L'écriture du futur règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit offrir:

- Davantage de **lisibilité** pour les usagers. Le règlement doit être un document « communiquant ».
- Des **règles précises et claires**.

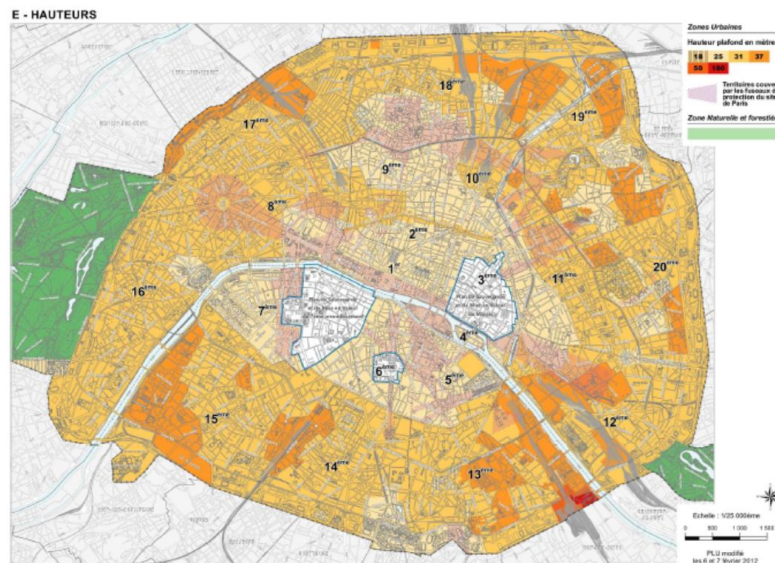
Concernant sa mise en forme, le futur PLUI pourrait:

- Alléger au maximum les dispositions générales du règlement et privilégier l'usage de **schémas/croquis/cartes/tableaux ayant valeur réglementaire**.
- Permettre de consulter les **règles s'appliquant à un projet en une même partie du règlement**.
- Définir un **lexique/glossaire** partagé.

1) Mise en forme du futur règlement d'urbanisme



Extrait du règlement de Saint-Doulchard

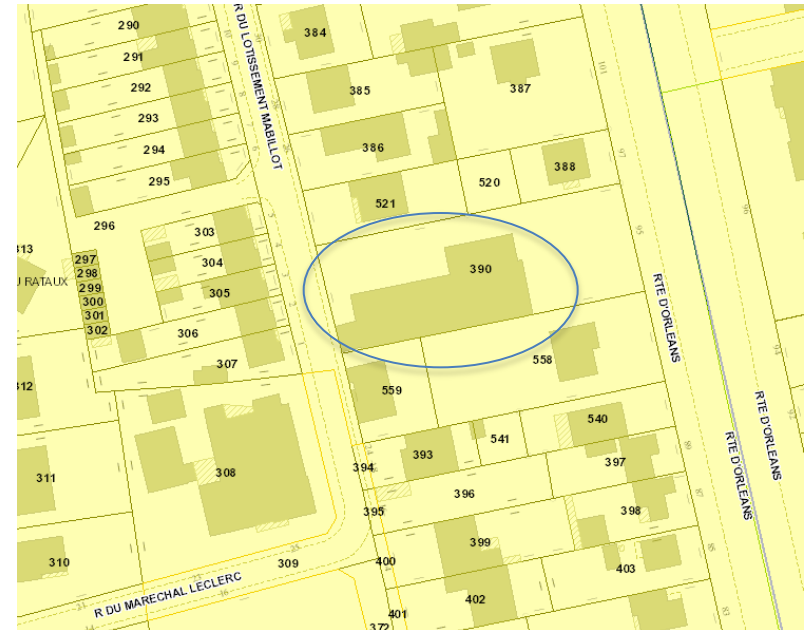


Règlement graphique des hauteurs autorisées, Paris

2) Protéger les zones d'habitation des activités susceptibles de provoquer des nuisances

Le futur règlement de PLUI pourrait en zone résidentielle:

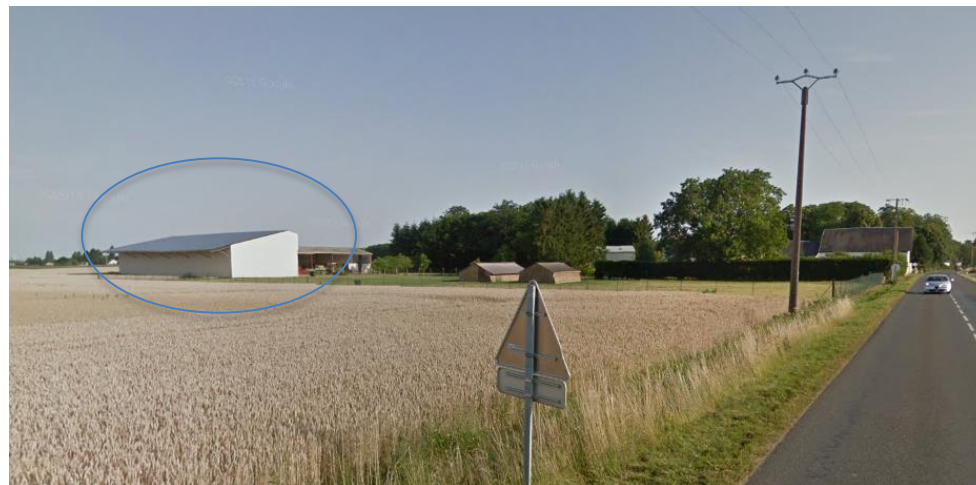
- Interdire les nouvelles constructions à usage industrielle, entrepôt, agricole, commerce de gros les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, caravane, HLL dans les zones d'habitation.
- Pour la construction de bâtiments d'activité / agricole en zone mixte, imposer une distance minimale de 5 à 10 mètres. (pour protéger les parcelles d'habitation).
- Entre une zone résidentielle et zone d'activité /agricole : imposer une distance minimale de 10 mètres par rapport aux zones d'habitation



St Doulchard – route d'Orléans – ACS

2) Protéger les zones d'habitation des activités susceptibles de provoquer des nuisances

- Limiter l'impact visuel des installations provoquant des nuisances (agricole, industrie, entrepôts) : possibilité de masquer avec un écran végétal les bâtiments ou installations (exemple : centrale panneaux photovoltaïques)
- Pour les terrains d'activité et agricoles (industrie, bureaux, commerce, entrepôt) les 5 premiers mètres par rapport à l'alignement doivent faire l'objet d'un traitement végétal. (PLU de la Chapelle St Ursin)

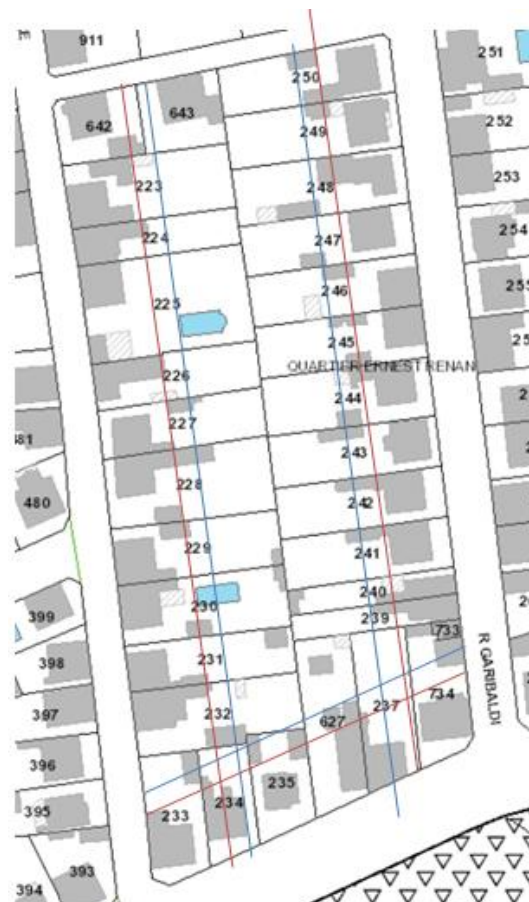
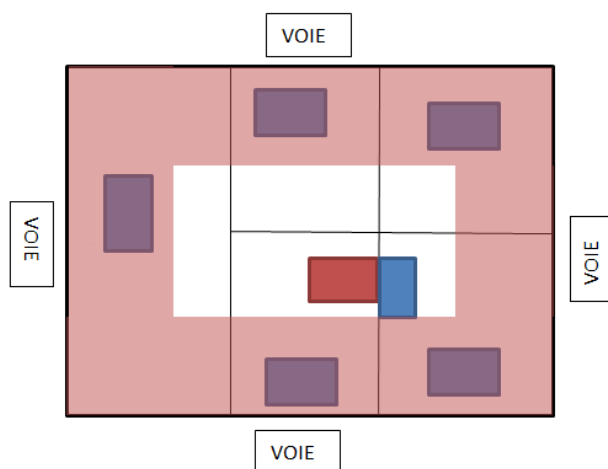


sortie d'Arçay D73, entrée de l'Agglomération Bourges Plus

rue Louis Billant, La Chapelle Saint Ursin

3) Protéger les cœurs d'îlots des tissus résidentiels en maintenant une bande de constructibilité

- Etablir la bande de constructibilité de 25 mètres par rapport à l'alignement pour protéger les cœurs d'îlot (sauf zone de centre-ville (UA) et zone économique (UE)).
- Au-delà de la bande de constructibilité, possibilité de construire en limite séparative, avec une hauteur inférieure à 3m50 ou si le projet s'adosse à une construction légalement autorisée et de dimensions égales ou supérieures sur le terrain voisin.

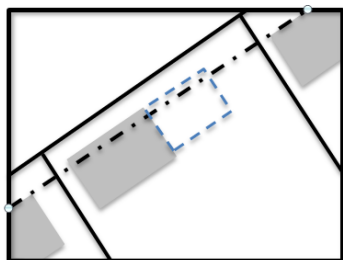
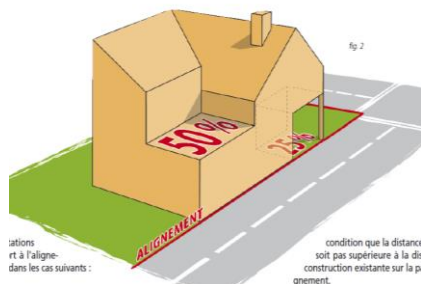
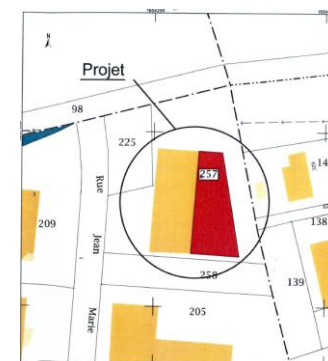


Bourges (quartier Ernest Renan)

- Bande de constructibilité à 16,50 m.
- Bande de constructibilité à 20 m.

4) Permettre l'agrandissement mesuré des habitations et activités existantes

- Zones mixtes : permettre l'extension ou la surélévation des bâtiments industriels, commerce de gros ou tertiaires existants (ex: 30 % de l'emprise existante en 1 fois).



- Alignement : Possibilité de retrait partielle sur 25 % du linéaire de la façade.
- Alignement : la distance de l'extension projetée jusqu'à l'alignement peut-être supérieure à celle autorisée pour tenir compte de l'implantation existante des bâtiments.

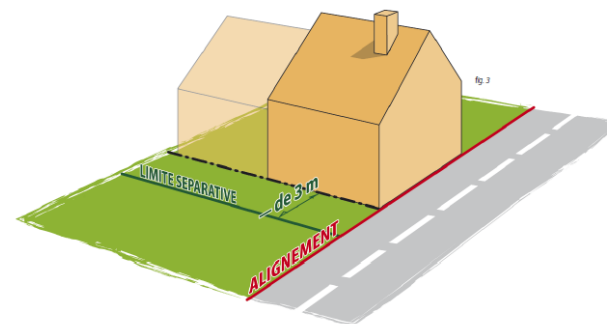
4) Permettre l'agrandissement mesuré des habitations et activités existantes

- Alignement : la distance jusqu'à l'alignement ne peut être supérieure à la plus petite des distances observées entre les constructions principales existantes sur les parcelles contiguës et l'alignement.



Projet Nexity: immeuble logements collectif, rue Emile Martin

- Limites séparatives : L'extension de bâtiments existants peut être autorisée avec un recul moindre sans pouvoir être inférieur à celui constaté entre la limite séparative et la construction existante.



4) Permettre l'agrandissement mesuré des habitations et activités existantes

- Emprise au sol : 20 % d'emprise au sol supplémentaire pour les extensions (par rapport à l'emprise du bâtiment à la date d'approbation du PLUI en 1 ou plusieurs fois)
- Zones A et N : Permettre la surélévation, l'extension mesurée (ex: 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU, max 40 m² de SDP), les annexes, les changements de destination des constructions existantes dont la destination n'est pas admise dans la zone (PLU de Marmagne). Les constructions nouvelles non admises, sauf si création d'une STECAL.
- Stationnement : Pour les changements de destination et la création de logements dans le bâti existant, pas besoin de places supplémentaires.
- Stationnement : Si suppression d'une place de stationnement, principe de compensation d'une place sur le terrain.



Transformation d'une grange en logement, et extension autorisée en zone « STECAL » au Subdray

5) Assouplir le règlement en matière d'implantation des constructions



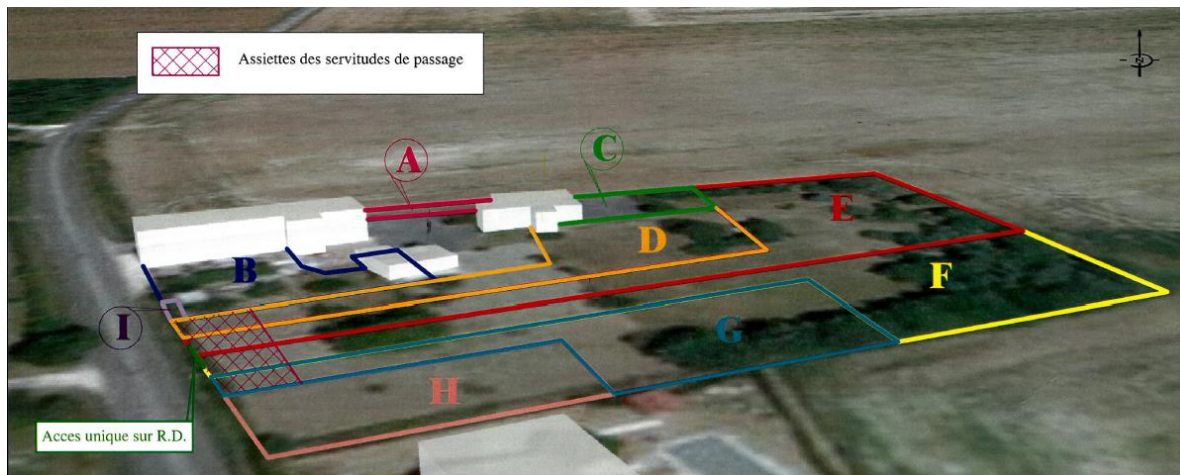
- Une implantation à une distance inférieure à 3 mètres est autorisée pour les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres.
- Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives et à l'alignement ne s'appliquent pas aux ouvrages enterrés (ex: piscine)
- Ne pas imposer de règles particulières en matière de distance entre 2 constructions sur un même terrain



PC3b - Coupe BB sur terrain sur jardin - façade sud
Avenue du Maréchal Juin, projet France Loire

6) Inciter à un aménagement cohérent des opérations groupées / lotissements

- Accès : les opérations groupées de plus de 2 lots doivent avoir un accès commun groupé // les « drapeaux » successifs sont interdits.
- Stationnement : au-dessus de 4 lots, 1 place "visiteur" non privative à aménager pour l'aménagement de 5 lots.
- Sur certains secteurs où la densification est souhaitée, imposer un nombre minimal/maximal de lots à l'hectare / imposer un « aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone » pour les zones à urbaniser (AU).
- Implantation non contraignante pour les PC groupés et/ou lotissement (La règle d'implantation est déterminée par le projet).
- Pour les opérations neuves de plus de 2 logements/lots, un emplacement devra être réservé pour les bacs d'ordures ménagères. La clôture devra être aménagée pour permettre son implantation.



Route de Vouzeron, St Douichard, projet Clarantoine

7) Adapter les besoins en réseau (EU/AEP/EP/élec) à la configuration des terrains

- zonage eau pluvial intercommunal. Infiltration à la parcelle avec possibilité de rejet sur le réseau en cas d'impossibilité technique
- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement. Si pas de réseau d'assainissement à moins de 100 mètres du bien à desservir, un ANC est possible

Extraits des PLU de St Doulichard et Bourges

4.2 Eaux usées :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe et s'il est suffisamment dimensionné, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

Dans les secteurs repérés par l'indice "nc", les constructions nouvelles non raccordées à un réseau d'assainissement collectif ne seront autorisées que si elles sont assainies par un dispositif sur l'unité foncière adapté au terrain et techniquement réalisable conforme aux avis de l'autorité compétente concernée.

1. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire sauf dans le secteur indicé « a ».

ETUDE COMPARATIVE DES REGLEMENTS ACTUELS DE L'AGGLOMERATION PAR ZONE ET SECTEURS

- Objectif: comparer les règles actuelles entre communes sur une même zone type et définir une proposition pour le PLUI

Exemple pour la zone UA (centre ville dense):

	ZONAGE ACTUEL		proposition ZONAGE FUTUR PLUI	Justification
	Bourges : Zone UA	Saint-Doulchard : Zone UAa	Zone UA	Tissus urbains identiques en continuité
Hauteur (à l'égout)	9 à 15 m	15 m	15 m	Pôle centre dense
Emprise au sol	70 à 100 %	30 %	100 %	Pôle centre dense
Limites séparative	Limite ou H/2 min 3 m	Limite ou H/2 min 3 m	Limite ou H/2 min 3 m	Maintien règles existantes
Limite des voies	Alignement	Alignement	Alignement	Implantation majoritaire des bâtiments existants

ETUDE COMPARATIVE DES REGLEMENTS ACTUELS DE L'AGGLOMERATION PAR ZONE ET SECTEURS

Etablir le règlement en fonction de la nature du bâti sans tenir compte des limites communales dans les zones limitrophes:

Exemple pour la zone UD :

	ZONAGE ACTUEL		proposition ZONAGE FUTUR PLUI
	Bourges : Zone UD	Trouy Zone Ud	Zone UD
Hauteur (à l'égout)	6 m	7 m	7 m
Emprise au sol	40 – 50 %	-	50 %
Limites séparative	Limite ou H/2* min 3 m Bande de 16,5	Limite (si H < 6 m) ou min 3 m Pas de bande	Limite ou H/2 min 3 m* Bande de 25 m
Limite des voies	0 – 3 m min*	0 - 5 m min	3 m min*

