

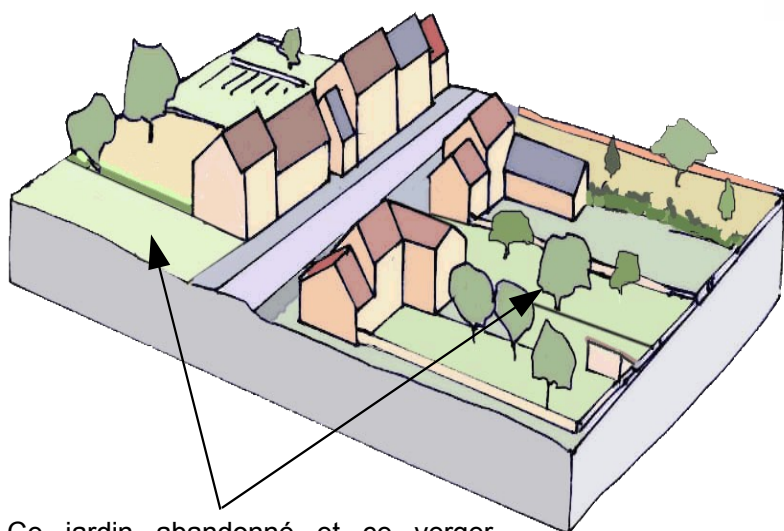
Adapter le règlement du P.L.U. pour densifier le bourg

Permettre la construction sur des petites parcelles

Bien regarder sa commune permet de comprendre ce qui en fait l'intérêt, la spécificité et ainsi de la mettre en valeur. Le centre du bourg comprend bien souvent des constructions sur des parcelles de petite taille. Aujourd'hui la préservation du foncier constructible et agricole nous demande de privilégier un



Parcelles bâties de 300 à 500m² dan



Ce jardin abandonné et ce verger devenus constructibles permettront de continuer le front bâti

Art 5 du règlement du PLU - Caractéristiques des terrains -

S'il n'est pas possible de fixer une taille minimum de parcelle, il faut remarquer que l'imposition de marges par rapport aux limites séparatives provoque, de fait, une augmentation de superficie. L'implantation des bâtiments en limite permet de réduire cette consommation d'espace et de construire sur des parcelles plus petites.

« Pourquoi dans le vieux bourg on trouve normal des constructions sur des parcelles de 300 m² et que dans les nouveaux quartiers on imposerait une norme à 1000 m² »

« Le lotissement date de 1970, on l'a fait sur des parcelles de 1500m². Aujourd'hui on souhaite pouvoir le densifier, alors on a supprimé une taille limite de parcelle dans le règlement »

Autoriser la construction en limite parcellaire

Encourager la mitoyenneté

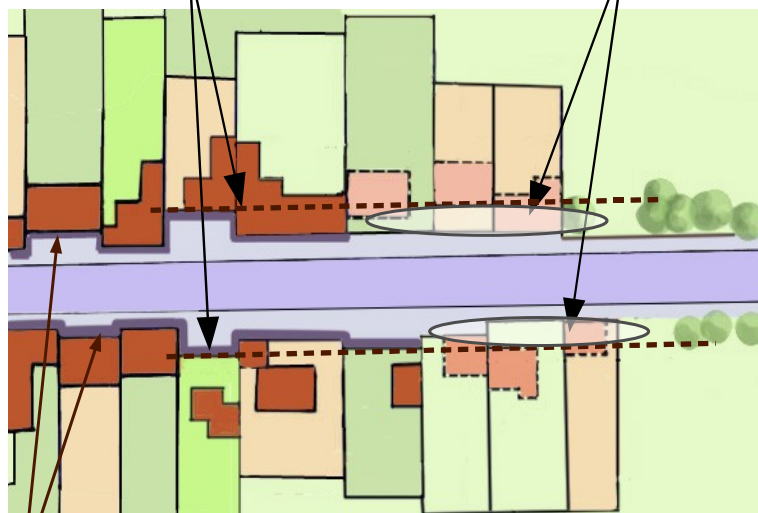
- Art.6 du règlement du PLU**
 - Distance par rapport au domaine public -
- Art.7 du règlement du PLU**
 - Distances par rapport aux limites séparatives -

Les articles 6 et 7 sont les seuls qui soient obligatoires. Les distances préconisées dans ces articles doivent permettre une certaine densité et assurer une harmonie dans les constructions de la rue. Les habitations participent davantage au paysage urbain existant.

Les autres articles facultatifs du règlement du PLU (art 8-distances par rapport aux autres constructions sur la parcelle ; art 9 - emprise au sol des constructions ; art 14-coefficient d'occupation du sol) offrent moins d'intérêt pour les petites communes sauf peut-être pour un quartier patrimonial.

Limites de retrait maximum définies par les alignements du bâti existant

Zones d'implantation des façades ou pignons de la maison ou de son annexe.



Les maisons construisent la rue

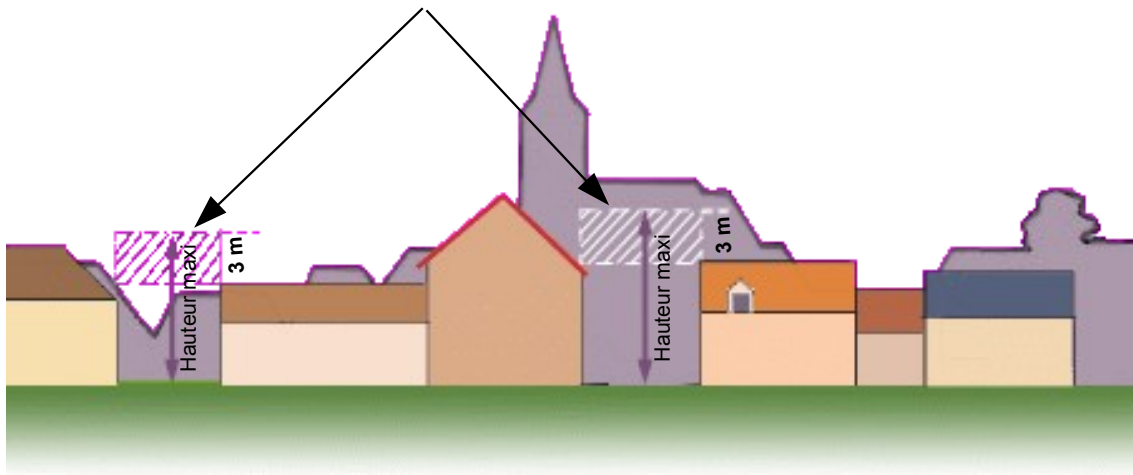
Front bâti existant

«Lorsque l'on a voulu densifier dans le bourg on s'est rendu compte que le PLU ne nous le permettait pas, on avait mis trop de règles, on a été obligé de le réviser »

Adapter les volumes à l'architecture du bourg

Concilier densité et harmonie des volumes

Exemple : La hauteur maximale de la future construction n'excédera pas de plus de 3m celle de la construction principale la plus proche et la plus basse



Le gabarit de hauteur des constructions maintient la hiérarchie des monuments dans la silhouette du bourg

Art 10 : hauteur des constructions : la réglementation des hauteurs des constructions doit se faire en tenant compte de la hiérarchie des monuments du bourg généralement dominée par la silhouette de l'église. Elle doit aussi prendre en compte l'harmonie des bâtiments à l'échelle de la rue et l'habilité des constructions (volume utile) sans perdre de vue la possibilité de densifier.

« Dans le nouveau quartier, on a permis une hauteur maximale de 9m pour permettre aux habitants d'avoir un étage »

« La prise en compte de la silhouette du bourg a permis de densifier tout en préservant son cachet »

Ne pas empêcher toute innovation Réglementer avec souplesse



Le règlement ne doit pas empêcher toute innovation. Il n'est pas fait pour instaurer le plagiat de l'architecture du XIXème et doit permettre de créer aussi le patrimoine du XXIème.

L'expérience montre que la plupart des règlements des articles 11 du PLU sont trop restrictifs ou normatifs. En dehors des secteurs patrimoniaux il paraît plus simple aujourd'hui de ne pas remplir l'article 11 du PLU, sachant que de toute façon l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui permet d'encadrer l'insertion architecturale des nouvelles constructions s'applique.

Différents styles architecturaux peuvent se côtoyer moyennant quelques règles de simple composition.

Penser au développement durable : le règlement doit permettre l'évolution technologique exigée par le développement durable et donc ne pas empêcher systématiquement les panneaux solaires, la construction bois....

Toute règle doit être justifiée dans le rapport de présentation du PLU

« Deux règles ont suffi pour garder au bourg son caractère : les nouvelles constructions respectent le sens de faitage et l'implantation en limite de rue »

