

PLU

2013

Règlement zone 1AUE

Projet de révision arrêté le 15 février 2013

Révision approuvée le 18 octobre 2013

Modification n°1 approuvée le 28 novembre 2014

Révision allégée : projet arrêté le 27 novembre 2015 / approuvé le 22 avril 2016



BOURGES

PREAMBULE

Sur le plan de son organisation, le règlement se divise en deux parties :
- Un chapitre très conséquent de dispositions générales : l'essentiel du règlement s'y trouve. Ce chapitre définit le contenu réglementaire des secteurs et sous-secteurs et de toutes les règles communes à l'ensemble du territoire. C'est un élément essentiel pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- Les dispositions réglementaires propres à chaque zone qui sont beaucoup plus réduites. Elles indiquent plus particulièrement les règles d'implantation et les exigences en matière de stationnement.

1- Les zones du PLU :

- Les zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE, UP ;
- Les zones à urbaniser : 1AU, 1AUE, 1AUD, 2AUE ;
- La zone naturelle : N ;
- La zone agricole : A.

2- Les secteurs :

Ces zones sont qualifiées en fonction de la constructibilité permise par l'emprise au sol et la hauteur.

En zone urbaine, l'emprise au sol est indiquée par un chiffre variant de 0 à 10, placé immédiatement après le nom de la zone. La hauteur est indiquée en mètres par l'exposant qui suit.



Les secteurs peuvent être subdivisés en fonction de leurs caractéristiques, des risques supposés, des limitations d'usage.

- « a » : secteur désignant des ensembles de parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement.
- « b » : secteur de biodiversité ;
- « c » : secteur où le camping est autorisé ;
- « f » : secteur désignant des parcelles où les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier et d'industrie sont interdites.
- « h » : secteur caractérisé par la présence de construction à usage d'habitation malgré l'environnement immédiat naturel ou agricole ;
- « i » : secteur désignant des parcelles où les activités commerciales ou d'hébergement hôtelier sont interdites.
- « j » : secteur de jardinage ou de maraîchage ;
- « k » : secteur désignant les parties du territoire où les activités artisanales et industrielles sont interdites.
- « L » : secteur d'activités de loisirs de plein air.
- « m » : secteur désignant les parties du territoire réservées au fonctionnement des armées, à l'industrie d'armement ou à la formation des militaires.
- « n » : secteur désignant des parties du territoire où toutes les activités relevant ou non de la législation des installations classées, à l'exception des activités commerciales ou d'hébergement hôtelier, sont autorisées.
- « o » : secteur où sont imposées des obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- « p » : secteur d'intérêt patrimonial (indiqués de p1 à p11) conformément à l'article L123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme.
- « q » : secteur désignant les pôles de quartier, existants, à conforter où la densification est souhaitée et définis conformément à l'article L123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme.
- « r » : secteur désignant des parcelles où des risques sont connus ou supposés.
- « s » : secteur désignant des parcelles où l'implantation en limites séparatives est interdite.
- « t » : secteur délimitant des parcelles situées dans le technopôle de Lahitolle.
- « u » : secteur désignant des parcelles concernées par une opération de renouvellement urbain, secteur de gel au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme.
- « v » : secteur désignant des parcelles desservies par un réseau d'assainissement eaux pluviales, situé en général dans la partie urbanisée du territoire communal.
- « z » : secteur désignant les parties du territoire classées par le SCoT en ZACom.

Attribut de morphologie urbaine

UA7¹²
p5r1z

Indice de secteur

3- Le règlement

Les dispositions sur les occupations du sol interdites ou autorisées figurent aux articles 1 et 2 du règlement. L'essentiel de ces règles se trouve dans les dispositions générales. Celles-ci exposent les prescriptions communes à l'ensemble du territoire de Bourges et à celles des secteurs et sous-secteurs. Les restrictions ou réserves à ces principes sont précisées en utilisant les notions de secteurs.

Cette démarche permet d'avoir une réglementation assez fine et plus adaptée aux caractéristiques du tissu urbain.

L'article 3 du règlement indique les règles s'appliquant à la desserte par une voie ou un accès en zone à urbaniser (largeur, emprise cyclable, plantations). L'article 4 du règlement du PLU précise les modalités de desserte en matière de traitement des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées. Le document graphique comporte une planche spécifique au traitement des eaux pluviales et fait état en zone urbaine des secteurs ne pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Par ailleurs, le règlement intègre au sein de l'article 16 les obligations de prise en compte des réseaux numériques.

L'article 5 du règlement ne comporte des prescriptions que dans les sous-secteurs où la mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel est nécessaire.

En matière d'implantation, le règlement précise dans les articles 6 et 7 les possibilités d'implantation par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

En matière de hauteur des constructions, deux notions sont utilisées :

- La notion de hauteur relative ;
- La notion de hauteur plafond : la hauteur plafond est inscrite dans le nom même du secteur sous la forme d'un exposant définissant la hauteur à l'égout de toiture, à la ligne de brisis dans le cas d'une toiture à la Mansart ainsi qu'au point le plus haut de la construction.

Le règlement du PLU précise en son article 11 la volumétrie générale des constructions, le traitement des façades et toitures, les exigences en matière de traitement des clôtures et des limites entre espaces public et privés, ainsi que la mise en œuvre des techniques de construction contribuant à la diminution des gaz à effet de serre.

L'article 12 du règlement définit les exigences en stationnements pour la construction neuve, la réhabilitation d'immeubles ou les transformations d'usage.

Les zones à urbaniser pour de l'habitat (1AUD) sont priorisées en fonction de l'existence d'infrastructures et de réseaux, de leur complexité foncière et de leur proximité avec le centre ville berruyer.

Ainsi, sont définies au document graphique du règlement :

- les zones de priorité 1 (1AUD1) : Val d'Auron (OAP n° 8 et 9), Beaugard (OAP n°10), Maréchal Juin (OAP n°12), Ecoquartier de la Bergerie (OAP n° 13), Turly (OAP n°14), Germigny (OAP n°15), les Breuzes (OAP n°19), Canal (OAP n°23) ;
- les zones de priorité 2 (1AUD2) : Asnières (OAP n° 1 à 7), Pierrelay (OAP n° 16 et 17), les Breuzes (OAP n°19) ;
- les zones de priorité 3 (1AUD3) : les Breuzes (OAP n°19).

DISPOSITIONS GENERALES

ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme comprend :

- > La présente pièce écrite,
- > Le document graphique dit "plan de zonage",
- > Le document graphique dit "plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales".

Les dispositions générales énoncent les prescriptions communes à l'ensemble du territoire de la commune. Elles donnent aussi les règles propres aux secteurs.

Le territoire de la ville de Bourges est divisé en zones :

- Les zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE, UP ;
- Les zones à urbaniser : 1AU, 1AUE, 1AUD, 2AUE ;
- La zone naturelle : N ;
- La zone agricole : A.

Ces zones sont qualifiées en fonction de la constructibilité permise par l'emprise au sol et la hauteur.

En zone urbaine, l'emprise au sol est indiquée par un chiffre variant de 0 à 10, placé immédiatement après le nom de la zone. La hauteur est indiquée en mètres par l'exposant qui suit

Des caractéristiques particulières définissent les secteurs suivants :

- Les secteurs indicés « a » désignent des ensembles de parcelles non desservis par le réseau public d'assainissement.
- Les secteurs indicés « b » désignent des secteurs de biodiversité.
- Les secteurs indicés « c » désignent des parcelles où le camping est autorisé.
- Les secteurs indicés « f » désignent des parcelles où les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier et d'industrie sont interdites.
- Les secteurs indicés « h » désignent des parcelles où des constructions à usage d'habitation sont présentes malgré l'environnement immédiat nature ou agricole.
- Les secteurs indicés « i » désignent des parcelles où les activités commerciales ou d'hébergement hôtelier sont interdites.
- Les secteurs indicés « j » désignent des parcelles utilisées pour le jardinage ou le maraîchage.
- Les secteurs indicés « k » désignent les parties du territoire où les activités artisanales et industrielles sont interdites.
- Les secteurs indicés « L » désignent des parcelles à usage d'activités de loisirs de plein air.
- Les secteurs indicés « m » désignent les parties du territoire réservées au fonctionnement des armées, à l'industrie d'armement ou à la formation des militaires.
- Les secteurs indicés « n » désignent des parties du territoire où toutes les activités relevant ou non de la législation des installations classées, à l'exception des activités commerciales ou d'hébergement hôtelier, sont autorisées.
- Conformément à l'article L123-1-5/7° du Code de l'Urbanisme ont été définis les secteurs suivants indicés de « p₁ » à « p₁₁ » :
 - Les secteurs indicés « p₁ » désignent des immeubles remarquables à préserver ;
 - Les secteurs indicés « p₂ » concernent le bourg d'Asnières et d'une manière plus générale les secteurs d'habitat rural ;
 - Les secteurs indicés « p₃ » concernent les quartiers Édouard Vaillant et Marx Dormoy ;
 - Les secteurs indicés « p₄ » concernent les faubourgs ;
 - Les secteurs indicés « p₅ » concernent des rues remarquables à proximité immédiate du secteur sauvegardé ;
 - Les secteurs indicés « p₆ » désignent certains ensembles bâtis le long des boulevards ;
 - Les secteurs indicés « p₇ » désignent des parcelles situées dans le périmètre inscrit des Marais ;

- Les secteurs indicés « p₈ » désignent les parcelles situées en périmètre classé des Marais ;
- Les secteurs indicés « p₉ » désignent les cités-jardins ;
- Les secteurs indicés « p₁₀ » désignent certains quartiers typiques d'un habitat individuel ouvrier ;
- Le secteur indicé « p₁₁ » désigne le quartier Air-Ville.

• Conformément à l'article L123-1-5/7°bis du Code de l'Urbanisme ont été définis les secteurs indicés « q » qui désignent les pôles de quartier, existants, à conforter où la densification est souhaitée.

• Les secteurs comprenant dans le nom un « r₁ », désignent les parcelles concernées par le risque d'inondation et par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

• Les secteurs indicés « r₂ » désignent les parcelles concernées par le risque de carrières ou de cavités souterraines.

• Les secteurs indicés « r₃ » désignent les parcelles concernées par le risque supposé de pollution.

• Les secteurs indicés « r₄ » désignent les parcelles concernées par un risque technologique.

• Les secteurs indicés « s » désignent les parcelles où l'implantation en limites séparatives est interdite.

• Les secteurs indicés « t₁ », « t₂ », « t₃ », délimitent les parcelles situées dans le technopôle de Lahitolle.

• Les secteurs indicés « u » désignent des parcelles concernées par une opération de renouvellement urbain, secteur de gel au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme.

• Les secteurs indicés « v₀ », « v₁ », « v₂ », désignent des secteurs desservis en totalité ou partiellement par un réseau d'assainissement eaux pluviales, situé en général dans la partie urbanisée du territoire communal ; le classement varie avec la réaction du réseau d'eaux pluviales face à une pluie d'intensité décennale.

• Les secteurs indicés « z », désignent les parties du territoire classées par le SCOT en ZACOM.

ARCHEOLOGIE

Bourges est une ville disposant d'un très important gisement archéologique. L'article R111-4 stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

La Ville de Bourges a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de la Région Centre n°2002-89 en date du 16 janvier 2002, définissant les zones de présomption de prescription d'archéologie préventive annexé au présent PLU¹.

Dans la zone A, toutes les demandes de permis de construire, de déclaration préalable, à l'exception des demandes concernant uniquement les toitures, les ravalements et les modifications de façade pour les immeubles postérieurs au 18^e siècle sont transmises au Préfet de Région pour avis.

Dans la zone B, les demandes de permis de construire, de déclaration préalable sont transmises pour avis au Préfet de Région pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 1000 m².

Dans la zone C, les demandes de permis de construire, de déclaration préalable sont transmises pour avis au Préfet de Région pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 10000 m².

Afin d'anticiper ces prescriptions, les pétitionnaires peuvent prendre en compte cette contrainte, s'informer auprès des autorités compétentes (Service Régional de l'Archéologie) sur la nécessité de réaliser un diagnostic.

La réalisation du diagnostic n'exonère pas d'éventuelles fouilles qui sont prescrites par le Préfet de Région dans un délai de trois mois suivant la remise du rapport de diagnostic. La réalisation de ces campagnes de fouilles préventives consécutives au diagnostic archéologique est à la charge de l'aménageur.

¹ Dispositions applicables selon le Code du Patrimoine et notamment son livre V en vigueur au 18/10/2013.

RISQUES - SECURITE - SALUBRITE

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation d'être exposé à de graves nuisances sonores.

Bruit :

La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou vibrations.

L'arrêté de classement des infrastructures terrestres en date du 17 février 2009 (n°2009-1-0347) est joint en annexe du présent PLU.

En outre, le décret n°98-1143 du 15 décembre 1998 stipule que les établissements recevant du public diffusant de la musique amplifiée, doivent faire réaliser une étude d'impact de façon à limiter le niveau de pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements.

Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont réalisées dans un secteur affecté par le bruit doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

Inondations :

La commune de Bourges est dotée d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2011. Conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intègre, dans son règlement, le zonage réglementaire du PPRI par l'indice « r₁ ». Néanmoins, il convient de souligner que cette intégration vise à faciliter la prise de connaissance de ce risque mais ne dispense pas d'une application du PPRI en vigueur qu'il convient de prendre en compte.

Argiles :

Au regard du risque relatif au gonflement d'argiles, la Ville de Bourges est concernée par les aléas « faible » et « moyen ». Des dispositions préventives sont à mettre en œuvre par les constructeurs et sont de leur responsabilité sur la base d'une étude de sol.

Carrières et cavités souterraines :

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, le document graphique intègre ce risque par l'indice « r₂ », en fonction des informations connues ; mais l'exhaustivité n'est pas assurée. Des dispositions préventives sont à mettre en œuvre par les constructeurs sur la base d'une étude de sol.

Séismes :

La Ville de Bourges est concernée par ce risque, aléa faible (accélération comprise entre 0.7 et 1.1m/s²).

Pollution :

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, le document graphique intègre ce risque par l'indice « r₃ » lorsque le risque de pollution est répertorié ou supposé en fonction de l'activité antérieure ou actuelle.

Risques technologiques :

La Ville de Bourges est concernée par l'établissement « Nexter Munitions » et marginalement par la Société Via Logistique, implantés sur la commune du Subdray.

Le Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT Nexter munitions approuvé le 21 décembre 2012) est annexé au présent PLU. Conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, le document graphique intègre ce risque par l'indice « r₄ ».

La Commune de Bourges est concernée par 3 sites SEVESO :

- Nexter munitions,
- Via logistique,
- DGA Techniques terrestres.

Protection de la ressource en eau :

En l'attente de la publication officielle de la servitude de protection de la station de captage de Saint Ursin, le projet de règlement est intégré en annexe du présent règlement de PLU et s'impose aux constructions situées dans les périmètres de protection.

TRANSPORT D'ENERGIE

Gaz :

La Ville de Bourges est concernée par le réseau de transport de gaz suivant :

- Antenne de Mehun-sur-Yèvre, DN150 (PSM67.7bar de catégorie B) ;
- Alimentation de l'usine Michelin DN 100 (PSM67.7bar de catégorie B et C).

Dans une bande de 100 mètres de la canalisation, les projets font l'objet d'une consultation auprès de GRT Gaz.

Électricité :

La Ville de Bourges est concernée par des installations nécessaires au transport d'électricité :

- Poste HTB/HTA de Mazières ;
- Lignes HTB :
 - 2x400kV Bayet-Marmagne 1 et 2 (sur support commun) ;
 - 90kV Buis-Marmagne-Mazières ;
 - 90kV Dun-Mazières-Orchidée ;
 - 90kV Marmagne-Saint-Doulchard 2 et Saint-Doulchard-Saint-Germain-du-Puy (sur supports communs) ;
 - 90kV Marmagne-Saint-Doulchard et Saint-Doulchard-Saint-Germain-du-Puy (sur supports communs) ;
 - 90kV Mazières-Nérondes ;
 - 90kV Mazières-Les Rivages.

Le service gestionnaire du réseau de transport d'électricité est consulté pour toute demande de permis de construire ou d'aménager afin de vérifier la compatibilité des projets de constructions ou d'aménagement avec les ouvrages de transport d'électricité (arrêté interministériel du 17 mai 2001).

ENVIRONNEMENT

Toute autorisation, quelles que soient les règles du présent PLU, peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elle est de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement. (Article R111-15 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire de la Ville de Bourges est concerné par :

- Les zones Natura 2000 FR2400516 (carrières de Bourges, directive habitat) et FR2410004 (Vallée de l'Yèvre, directive oiseaux) ;
 - Un arrêté de biotope en date du 6 juillet 2004 (Val d'Auron).
 - La ZNIEFF de type I n°240030343 « Pelouses marneuses des Garettes »
 - La ZNIEFF de type II n°240031305 « Vallée de l'Yèvre de Bourges à Vierzon »
- Le document graphique indique ces classements par l'indice « b ».

Le territoire de la Ville de Bourges est concerné par :

- Un site classé des franges des Marais de l'Yèvre. Ce classement est indiqué au plan de zonage par l'indice « p₇ » ;
- Un site classé des Marais de l'Yèvre. Ce classement est indiqué au plan de zonage par l'indice « p₈ ».

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES ET DES SECTEURS

Les règles des dispositions particulières aux zones venant se substituer ou compléter les présentes dispositions applicables à l'ensemble des zones et secteurs figurent dans les chapitres suivants.

Les règles s'appliquant à une parcelle résultent de la combinaison des présentes dispositions et des dispositions particulières de chacune des zones.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et les terrains de camping ainsi que les stationnements de caravanes, les constructions légères de loisirs et les constructions mobiles, sauf dans les secteurs indiqués « c » ou pour les motifs indiqués à l'article 2 ;
- Les carrières et les dépôts à l'air libre sauf en zone A et secteur indicé « n » ;
- Les décharges sauf dans le secteur indicés « n » ;

2. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives aux secteurs patrimoniaux :

Sont interdits :

- Dans les secteurs indicés « p7 » :
- La démolition d'installations ou de constructions liées à la présence de l'eau ou aux caractéristiques du site (lavoirs, margelles de puits, embarcadères...) sauf pour des raisons de sécurité publique ou s'il est démontré que leur réhabilitation est impossible sur le plan technique ou économique ;
- Les terrasses maçonnées ;
- Les tunnels froids ou serres.
- Dans les secteurs indicés « p8 », sauf s'ils sont aussi indicés « h », toute construction, installation ou aménagement qui n'est pas nécessaire au maraîchage ou au jardinage².

3. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives aux secteurs à risque « r1 » :

Sont interdits :

- Dans les secteurs indicés « r1 », les constructions, aménagements et installations interdites au règlement du PPRI.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après un sinistre depuis moins de 10 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU, conformément à l'article L 111-3 du code de l'Urbanisme, est autorisée, y compris dans les secteurs indicés « p7 », « p8 », « r1 ». La notion de reconstruction à l'identique s'entend en termes d'usages et de volumétrie générale, de surface de plancher et d'implantation.

Les constructions mobiles (ou aisément déplaçables), ne sont autorisées que lorsqu'elles se situent dans un secteur indicé « c » ou lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, au maintien du fonctionnement d'une activité pendant des travaux, ou à la commercialisation d'opérations immobilières.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que lorsqu'ils ont un rapport direct avec des travaux de construction, d'aménagement paysager des espaces libres, de création de bassin d'agrément ou de piscine ou qu'ils se situent en zone A ou dans un secteur indicé « n ».

La réhabilitation, l'extension des bâtiments existants, les travaux d'entretien et de confortation, sur des bâtiments existants et les changements d'usage pour des usages compatibles avec le règlement de la zone concernée par le projet sont autorisés, sous réserve des prescriptions spécifiques aux secteurs et sous-secteurs concernés.

Toutes les occupations du sol, constructions, installations ou tous les aménagements, générant des nuisances, notamment d'ordre olfactif, acoustique, affectant la commodité du voisinage, ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens ne sont autorisés qu'à condition d'être compatibles avec les lieux avoisinants.

La compatibilité avec les lieux avoisinants n'est pas exigée pour les occupations du sol, constructions, installations ou aménagements situés dans un secteur indicé « m » ou « n ».

A l'exception des espaces boisés classés figurant au document graphique du règlement, les défrichages ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités d'aménagement, de fonctionnement ou d'entretien, et si l'aspect paysager, boisé et la qualité des perspectives sont préservés.

Dans les espaces paysagers à protéger définis en application de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique du règlement, les constructions, ouvrages, aménagements, installations, défrichages ne sont autorisés qu'à condition de préserver, ou d'améliorer le caractère paysager de ces espaces.

2. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives à l'assainissement :

Sont autorisés sous conditions :

- Dans les secteurs indicés « a », toutes les constructions, installations ou aménagements autorisés par le règlement de la zone dans laquelle se situe le projet à condition d'être compatible avec un système d'assainissement autonome.

3. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives aux secteurs patrimoniaux :

Sont autorisés sous conditions :

- La démolition des immeubles repérés « p1 » au document graphique du règlement au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme à condition qu'il soit démontré que leur conservation est impossible.

- Dans les secteurs indicés « p1 », « p2 », « p3 », « p4 », « p5 », « p6 », « p7 », « p8 »³, « p9 », « p10 », « p11 » les extensions, les surélévations ou les modifications à condition d'être compatibles avec l'intérêt patrimonial du bâtiment remarquable ou du secteur concerné tel qu'il est décrit dans l'étude patrimoniale annexée au présent PLU et répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

- Dans les secteurs indicés « p3 », « p4 », « p5 », « p6 », le changement de destination d'un bâtiment à usage industriel, artisanal, de commerce ou d'entrepôt, sous réserve que la conservation du bâtiment ne soit pas de nature à porter atteinte à l'intérêt du secteur.

- Dans les secteurs indicés « p6 », les constructions, installations ou aménagements compatibles avec le règlement de la zone sous réserve que les façades ou les clôtures à l'alignement des boulevards fassent l'objet d'un traitement soigné.

- Dans les secteurs indicés « p7 », les constructions, installations et aménagements sont autorisés sous réserve de respecter le caractère du site inscrit des marais.

- Dans les secteurs répertoriés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et indicés « p11 », les démolitions uniquement si elles sont justifiées par des motifs de sécurité.

²⁻³ Il est conseillé au pétitionnaire de prendre connaissance de la Charte des usagers des Marais classés de Bourges (approuvée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement le 9 février 2011) et annexée au présent règlement (Annexe 1).

4. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives aux secteurs de risque :

Sont autorisés sous conditions :

Dans les secteurs indicés « r₁ », les constructions, aménagements et installations compatibles avec le règlement de la zone doivent également être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)⁴ et respecter les dispositions de son règlement.

- Dans les secteurs indicés « r₂ », toutes les constructions, installations ou aménagements compatibles avec le règlement de la zone, sous réserve de traitements compatibles avec le risque potentiel lié à la présence connue de carrières ou de cavités souterraines dans l'environnement proche.

- Dans les secteurs indicés « r₃ », les sous-sols et vide-sanitaires, toutes les constructions, installations ou aménagements compatibles avec le règlement de la zone sous réserve le cas échéant, de traitements préalables de dépollution ou de confinement conformes aux réglementations en vigueur, et sous réserve d'un usage de la construction envisagée compatible avec la présence éventuelle de pollution.

Dans les secteurs indicés « r₄ », les constructions, aménagements et installations compatibles avec le règlement de la zone doivent également être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)⁵ et respecter les dispositions de son règlement.

5. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives à l'activité commerciale (secteurs « k », « q », « z »).

- Les ensembles commerciaux dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 5000 m² sont autorisés uniquement dans les secteurs indicés « k », « q », « z » et dans les secteurs non interdits de la zone UE.

- Les ensembles commerciaux de plus de 5000 m² sont autorisés uniquement lorsqu'ils se situent dans les secteurs indicés « z ».

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Sauf dans les secteurs indicés « t₁ », « t₂ », « t₃ », qui font l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble dans le cadre de la réalisation du technopôle de Lahitolle, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, au nombre de véhicules, et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des véhicules de services (enlèvement des ordures ménagères...).

- Les voies nouvelles doivent être conformes aux prescriptions définies dans chaque zone et aux règlements relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite conformément au décret n°2006/1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité des voies et espaces publics.

- Les voies nouvelles doivent être équipées en éclairage public.

- Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Pour les voies existantes desservant des constructions, il n'est pas fixé de largeur minimum dès lors que celles-ci permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie.

2. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives à l'assainissement :

Dans les secteurs indicés « a », toutes les constructions, installations ou aména-

gements autorisés par le règlement de la zone dans laquelle se situe le projet à condition d'être compatible avec un système d'assainissement autonome.

3. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives aux secteurs patrimoniaux :

Dans les secteurs indicés « p₃ », les voies et accès nouveaux ou existants, doivent répondre aux seules règles de la sécurité routière et de la protection contre l'incendie.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Eau potable :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable d'une capacité adaptée aux activités envisagées. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution de l'eau sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.

Les constructions, la transformation des immeubles existants ou installations qui n'ont pas été légalement autorisées ne peuvent être raccordés définitivement au réseau d'eau.

Electricité :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par le réseau public d'électricité d'une capacité adaptée aux activités envisagées.

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.

Les constructions, la transformation des immeubles existants ou installations qui n'ont pas été légalement autorisées ne peuvent être raccordés définitivement au réseau d'électricité.

Gaz :

Les constructions, la transformation des immeubles existants ou installations qui n'ont pas été légalement autorisées ne peuvent être raccordés définitivement au réseau de gaz.

Télécom :

Les constructions, la transformation des immeubles existants ou installations qui n'ont pas été légalement autorisées ne peuvent être raccordés définitivement au réseau de téléphone.

Eaux usées :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics d'assainissement sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.

Dans les secteurs indicés « a » en l'absence de systèmes d'assainissements collectifs, des systèmes d'assainissement autonome doivent être mis en place en accord avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conforme aux réglementations en vigueur.

⁴ Le PPRI valant servitudes d'utilité publique, ses dispositions s'appliquent sur son périmètre respectif, même dans le cas où le secteur concerné ne serait pas indicé « r1 ».

En cas de différence entre les dispositions du Document graphique du règlement et celles du PPRI, ce sont les plus contraignantes de ces dispositions qui s'appliquent.

⁵ Le PPRT valant servitudes d'utilité publique, ses dispositions s'appliquent sur son périmètre respectif, même dans le cas où le secteur concerné ne serait pas indicé « r4 ».

En cas de différence entre les dispositions du Document graphique du règlement et celles du PPRT, ce sont les plus contraignantes de ces dispositions qui s'appliquent.

Eaux pluviales :

En sus des paragraphes suivants relatifs aux eaux pluviales, le pétitionnaire se référera à l'avis hydrogéologique afférent aux périmètres de protection des captages du champ captant de Saint Ursin en date du 7 décembre 2010 et annexé au présent règlement (Annexe 2).

Sauf pour les aménagements dont la superficie n'excède pas 40 m² et sauf pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

- Les imperméabilisations nouvelles doivent donner lieu à la mise en place de dispositifs permettant la collecte, l'infiltration ou la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.
- Le constructeur prend les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces privés conformément au règlement d'assainissement eaux pluviales annexé au présent règlement. Sous réserve des dispositions de l'article 13, il peut mettre en œuvre des solutions collectives ou individuelles, à ciel ouvert tels que bassins de rétention, espaces paysagers de retenues d'eau, des fossés, noues paysagères, zones humides, puits..., ou enterrées.
- Dans le cas d'un lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager et d'une manière plus générale, dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble (quelle que soit la procédure mise en place), le réseau interne à l'opération, est implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement, le projet d'aménagement doit nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales. Les possibilités d'infiltration à la parcelle doivent faire l'objet d'étude de perméabilité des sols. Pour le dimensionnement des ouvrages, variant selon les secteurs indicés « v₀ », « v₁ », « v₂ », le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Cela signifie que les ouvrages doivent présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale. Dans la mesure du possible, la mutualisation des ouvrages de régulation des eaux pluviales est privilégiée. Dans ce cas, le dimensionnement peut intégrer les surfaces imperméabilisées des futurs projets.
- Les installations susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent répondre aux exigences d'intérêt général, de bon état général des installations, et d'accès permettant d'assurer leur entretien.
- En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé. L'autorisation de branchement dépend des capacités hydrauliques du réseau.
- Les coefficients d'imperméabilisation maximum sont fixés à l'article 13 de chaque zone.
- Dans les secteurs indicés « p », il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation maximum. Des solutions de stockage des eaux pluviales à la parcelle doivent être mise en œuvre conformément au règlement d'assainissement eaux pluviales (cf. paragraphe suivant).
- Le débit de fuite autorisé, les volumes de rétention, sont précisés par le règlement d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU :
 - Dans les secteurs du plan de zonage assainissement eaux pluviales indicés « v₀ », le réseau d'eaux pluviales mis en place est raccordé, dans la mesure du possible, au réseau d'eaux pluviales existant. Les possibilités d'infiltration à la parcelle doivent quand même être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée.
 - Dans les secteurs du plan de zonage assainissement eaux pluviales indicés « v₁ » le réseau d'eaux pluviales mis en place est raccordé, dans la mesure du possible, au réseau d'eaux pluviales existant. Les possibilités d'infiltration à la parcelle doivent être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Lorsque l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le volume de rétention nécessaire est de 35 l par m² imperméabilisé, le débit de fuite accepté est au maximum de 5 l/s/ha.

- Dans les secteurs du plan de zonage assainissement eaux pluviales indicés « v₂ », le réseau d'eaux pluviales mis en place est raccordé, dans la mesure du possible, au réseau d'eaux pluviales existant. Les possibilités d'infiltration à la parcelle doivent être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Lorsque l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le volume de rétention nécessaire est de 50 l par m² imperméabilisé, le débit de fuite accepté est au maximum de 3 l/s/ha.

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements...), le débit de fuite sera examiné à l'échelle de l'opération.
- Dans le cas où un dossier loi sur l'eau existe, le pétitionnaire devra intégrer les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le projet.
- S'il s'avère que l'infiltration à la parcelle n'est pas possible et qu'aucune des techniques alternatives puisse être techniquement mise en place, alors le pétitionnaire doit obtenir une dérogation pour une autre solution.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions relatives à l'assainissement :

Dans les secteurs indicés « a », les constructions et installations permises par l'article 2 ne sont autorisées que si la surface de leur terrain d'assiette est suffisante et la qualité du sous-sol adaptée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences du SPANC et aux réglementations en vigueur.

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Dans toutes les zones du territoire communal les prescriptions de l'article 6 s'appliquent aux espaces publics ou privés ouverts à la circulation qu'elle soit piétonne, à deux roues ou automobile et ayant le caractère d'une voie urbaine.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies, l'alignement peut être considéré sur une seule de celles-ci.

Dans le cas d'une voie privée la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. Dans le cas d'un permis d'aménager, la voie future sert de référence pour l'application de cette règle.

Dans le cas où le PLU indique, au moyen d'un emplacement réservé, la création ou l'élargissement d'une voie, c'est l'alignement futur qui est pris en compte.

Les prescriptions de l'article 6 de chaque zone ne font pas préjudice de la réglementation des surplombs de l'espace public tels que définis dans le règlement de voirie.

Dans le cas d'une construction dont la façade principale est implantée en retrait de l'alignement, les éléments de saillie architecturale (balcons, escaliers extérieurs, etc.) ou de modénature peuvent être situés dans les marges de retrait.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, légalement implanté avant l'approbation du présent PLU en retrait de l'alignement, les dispositifs d'amélioration des performances thermiques (exemple : isolation par l'extérieur) peuvent être réalisés dans les marges de retrait par rapport à l'alignement.

Le long de certaines voies à grande circulation est instituée une marge de recul obligatoire de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie ou de 10 mètres depuis l'alignement. Cette marge est indiquée au document graphique du règlement.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Les dispositions prévues dans l'ensemble des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas applicables aux petites constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages enterrés.

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile dont la largeur est inférieure à 8 mètres (et dans le cas où l'application du règlement de la zone autoriserait une implantation à une distance inférieure à 4 mètres de l'axe de la voie), une implantation à une distance minimum de 4 mètres de l'axe peut être imposée.

2. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions propres aux secteurs patrimoniaux :

Dans les secteurs indicés « p₂ » ou « p₃ », lorsque le plan de zonage indique une prescription spéciale d'implantation obligatoire, définissant des cours communes, aucune construction, ni installation ne sont autorisées en avant de la limite d'implantation obligatoire.

Dans les secteurs indicés « p₃ » les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à l'alignement indiqué au plan de zonage, d'une limite à l'autre.

Dans le secteur indicé « p₁₁ », pour des raisons d'insertion, lorsque le plan de zonage indique une prescription spéciale d'implantation obligatoire, aucune construction, ni installation, ni clôture ne sont autorisées entre la limite d'implantation obligatoire et l'alignement de la voie.

Dans les secteurs indicés « p₄ » et « p₁₀ », afin de préserver les cœurs d'îlots, au-delà d'une bande de 16,50 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie :

- Seuls des constructions, installations et aménagements annexes aux constructions principales sont autorisés.
- Les extensions des constructions principales réalisées légalement avant l'approbation du présent règlement sont autorisées dans la limite de 30% de leur emprise au sol, en une ou plusieurs fois.

3. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions propres aux risques :

Dans les secteurs indicés « r₁ », lorsque les terrains sont concernés partiellement par un risque d'inondation, afin de permettre l'implantation des constructions en dehors de la zone inondable délimitée par le PPRI que n'autoriseraient pas les règles édictées par chaque zone, les constructions peuvent être implantées en limite de la zone inondable.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles définies à l'article 7 de chaque zone s'appliquent au volume général de la construction. Les éléments décoratifs, les garde-corps, les escaliers extérieurs et les éléments techniques sont admis en dépassement de la règle d'implantation.

1. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Lorsque la parcelle est bordée par une rivière ou un fossé drainant, la rive est prise comme limite séparative.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, légalement implanté avant l'approbation du présent PLU en retrait des limites séparatives, les dispositifs d'amélioration des performances thermiques (exemple : isolation par l'extérieur) peuvent être réalisés dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

Une implantation à une distance inférieure à 3 mètres est autorisée dans le cas d'une construction annexe d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres en tous points du bâtiment.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

Les dispositions prévues dans l'ensemble des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux petites constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages enterrés.

Le long des voies ferrées, en plus des règles applicables à la zone ou au secteur concerné, les implantations des constructions, les aménagements, y compris en sous-sol doivent respecter les dispositions de la loi du 15 juillet 1945.

2. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions propres aux secteurs patrimoniaux :

Dans les secteurs indicés « p₃ », lorsqu'elle est utilisée à l'article 7 du règlement de la zone concernée, la notion de bande de 16,50 mètres comptée à partir de l'alignement n'est pas applicable.

3. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions propres aux pôles de quartier :

Dans les secteurs indicés « q » les hauteurs autorisées résultant des dispositions applicables à la zone peuvent être augmentées de 2 mètres lorsque le rez-de-chaussée est consacré à l'activité commerciale.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sur le territoire de Bourges.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Toutes les règles relatives à l'emprise au sol, dans toutes les zones du présent PLU sont applicables sous réserve des limites fixées dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) indicés « r₁ ».

Toutes les règles relatives à l'emprise au sol, dans toutes les zones du présent PLU sont applicables sous réserve des limites fixées dans les secteurs « v₀ », « v₁ », « v₂ », du règlement d'assainissement eaux pluviales et des coefficients maximums d'imperméabilisation précisés à l'article 13 de chaque zone.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, légalement implanté avant l'approbation du présent PLU, les dispositifs d'amélioration des performances thermiques (exemple : isolation par l'extérieur) peuvent être réalisés en dépassement des limites d'emprise au sol définies au présent article.

2. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune, l'emprise au sol des constructions est plafonnée comme suit :

Pour les constructions, installations ou aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

A l'exception des secteurs indicés « **b** », « **c** », « **j** », « **h** », « **L** », et des zones UE et UP, l'emprise au sol maximum des constructions est exprimée par un chiffre :

- Dans les secteurs indicés « **2** » placé immédiatement après le nom de la zone, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20% ;
- Dans les secteurs indicés « **3** » placé immédiatement après le nom de la zone, l'emprise au sol maximum autorisée est de 30% ;
- Dans les secteurs indicés « **4** » placé immédiatement après le nom de la zone, l'emprise au sol maximum autorisée est de 40% ;
- Dans les secteurs indicés « **5** » placé immédiatement après le nom de la zone, l'emprise au sol maximum autorisée est de 50% ;
- Dans les secteurs indicés « **7** » placé immédiatement après le nom de la zone, l'emprise au sol maximum autorisée est de 70% ;
- Dans les secteurs indicés « **10** » placé immédiatement après le nom de la zone, l'emprise au sol autorisée est de 100%.

3. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions propres aux pôles de quartier :

Dans les secteurs dont le nom comprend un « **q** », il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions à usage d'activité quelle que soit l'emprise au sol autorisée dans le secteur.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Sauf dans les secteurs indicés « **t₁** », « **t₂** », « **t₃** » la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la chaussée ou des espaces publics existant avant l'opération.

Dans le cas d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments construits sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée par tranche n'excédant pas 25 mètres, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques réalisés sur un immeuble existant, légalement implanté avant l'approbation du présent PLU, les dispositifs d'amélioration des performances thermiques (exemple : isolation par l'extérieur) peuvent être réalisés en dépassement des limites de hauteur définies au présent article.

Les règles ci-après s'appliquent au volume général de la construction, les débords de toitures, balcons, éléments décoratifs, garde-corps, éléments techniques étant admis en dépassement de la hauteur limite sous réserve d'une insertion harmonieuse⁷ :

Il n'est pas fixé de hauteur plafond pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages de transports et de distribution d'énergie, ni pour les ouvrages de transmissions hertziennes ou électromagnétiques ni pour les ouvrages d'infrastructure et les réseaux.

A l'exception des secteurs indicés « **c** », « **h** », « **j** », « **L** » et des secteurs indicés « **t₁** », « **t₂** », « **t₃** » les hauteurs plafond des constructions, installations ou aménagements autorisés par le règlement de la zone, sont exprimées dans le nom des secteurs par un exposant chiffré. Lorsqu'il n'y a pas d'exposant, il n'y a pas de hauteur plafond.

Dans les secteurs dont le nom comprend un exposant « **4** », la hauteur plafond est de 4 mètres à l'égout de toiture, et de 8 mètres au point le plus haut. Dans les secteurs dont le nom comprend un exposant « **6** », la hauteur plafond est de 6 mètres à l'égout de toiture et de 10 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs dont le nom comprend un exposant « **9** », la hauteur pla-

fond est de 9 mètres à l'égout de toiture et de 13 mètres au point le plus haut. Dans les secteurs dont le nom comprend un exposant « **12** », la hauteur plafond est de 12 mètres à l'égout de toiture et de 16 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs dont le nom comprend un exposant « **15** », la hauteur plafond est de 15 mètres à l'égout de toiture et de 19 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs plafond indiquées au présent article peuvent être dépassées pour permettre l'extension satisfaisante sur le plan technique ou architectural de bâtiments existants légalement autorisés avant l'approbation du présent règlement. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne peut être supérieure à la hauteur maximale existante.

Les hauteurs plafond au point le plus haut indiquées au présent article peuvent être augmentées de 2 mètres pour les constructions ou installations :

- Avec des combles à la Mansart, si cette forme de toiture permet de respecter l'unité d'aspect du bâti du secteur,
- Ou dont le dernier niveau est en attique, et à condition que le retrait observé soit supérieur à 1,40 mètres. Dans ce cas la partie en retrait doit être accessible et aménagée.

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages de transports et de distribution d'énergie, les ouvrages de transmissions hertziennes ou électromagnétiques, les ouvrages d'infrastructure et les réseaux, la surface de plancher comprise entre le point bas et le point haut ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction ou de l'installation.

2. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions propres aux secteurs patrimoniaux :

Dans les secteurs indicés « **p₅** » la différence de hauteur prise au point le plus haut entre deux bâtiments contigus (constructions annexes ou bâtiments non significatifs du tissu urbain environnant exclus) doit être la plus réduite possible. En tout état de cause, elle ne pourra pas excéder 2 mètres.

3. En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions propres aux pôles de quartier :

Dans les secteurs indicés « **q** » les hauteurs autorisées résultant des dispositions applicables à la zone peuvent être augmentées de 2 mètres lorsque le rez-de-chaussée est consacré à l'activité commerciale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

1. Volumétrie générale architecture, façade, toiture :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume aux immeubles voisins.

Prescriptions propres aux secteurs patrimoniaux :

Dans les secteurs indicés « **p₂** », le caractère rural du bâti existant doit être autant que possible préservé.

Dans les secteurs indicés « **p₃** », « **p₄** », « **p₅** », les éléments de modénature, l'aspect des façades sont préservés. Les constructions nouvelles doivent se conformer au caractère architectural des constructions environnantes. Les lucarnes sont privilégiées et doivent être de facture traditionnelle. Les fe-

nêtres de toit sont en nombre réduit, leurs dimensions limitées à 78 X 98 cm, et sont implantées dans le sens de la hauteur.

Dans les secteurs indicés « p7 » et « p8 » (sites inscrits et classés des marais), les constructions sont réalisées de manière à s'intégrer au paysage caractéristique des marais et de leurs abords. Dans les secteurs indicés « p7 », les extensions au bâti existant devront être maçonnées.

Dans les secteurs indicés « p9 » ou « p11 », seules des toitures terrasses sont autorisées.

En complément des dispositions particulières aux zones, prescriptions propres aux pôles de quartier :

Dans les secteurs indicés « q » les toitures terrasses sont autorisées pour couvrir un niveau de rez-de chaussée dans la limite de 30% de la surface de plancher avant opération, en une ou plusieurs fois, s'il s'agit d'une extension. Si la terrasse est aménagée, cette limite peut-être dépassée.

⁷ La hauteur limite des constructions est définie dans le glossaire du présent règlement.

⁸ Cette règle implique la conservation des lucarnes et l'exclusion des volets roulants ou le recours à des menuiseries ou clôtures de style ou matériaux inadaptés au caractère des lieux (PVC par exemple).

⁹ Il est conseillé au pétitionnaire de prendre connaissance de la Charte des usagers des Marais classés de Bourges (approuvée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement le 9 février 2011) et annexée au présent règlement (Annexe 1).

2. Espaces paysagers protégés :

Dans les espaces paysagers en application de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, toute construction doit être réalisée avec des matériaux permettant d'assurer discrétion et insertion dans le paysage.

3. Voies à grande circulation :

Le long de certaines voies à grande circulation lorsque le plan de zonage indique une marge de recul obligatoire, les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

4. Matériaux et couleurs, ouvrages techniques (cages d'ascenseurs, dispositifs de ventilation ou de climatisation) :

L'emploi de nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, permettant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie à usage domestique (pompes à chaleur,...) est autorisée dans toutes les zones mais peut faire l'objet de prescriptions destinées à assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Pour les constructions neuves, lorsque des capteurs solaires sont posés sur une toiture, celle-ci doit être de couleur ardoise. Pour les constructions existantes, les capteurs solaires en toiture doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture. La dissimulation de ces dispositifs sera privilégiée. L'habillage en vue de leur dissimulation en toiture ou en façade pourra également être mis en œuvre.

Les dispositifs techniques installés en toiture (ventilations, cages d'ascenseurs, capteurs solaires...) doivent systématiquement faire l'objet d'un traitement assurant une insertion harmonieuse, en particulier dans les cas où la toiture est visible d'un point haut. La dissimulation de ces dispositifs sera privilégiée. L'habillage en vue de leur dissimulation pourra également être mis en œuvre.

Prescriptions propres aux secteurs patrimoniaux :

Dans les secteurs indicés « p3 », « p6 », « p7 » et « p8 »¹⁰, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, permettant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie à usage domestique peut

être refusée au motif que le projet ne permet pas d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5. Aménagement des abords, clôtures, limites espaces publics et privés :

Le traitement des abords des constructions neuves doit être intégré au projet.

La délimitation de l'espace privé et de l'espace public doit être clairement marquée par un dispositif de clôture ou un traitement adapté au sol sauf dans les secteurs indicés « p4 ».

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement garantissant une insertion harmonieuse dans l'environnement. L'emploi de matériaux à l'état brut alors qu'ils sont destinés à recevoir un traitement de finition (enduit, peinture, revêtement divers...) est interdit.

Les clôtures seront de préférence constituées par un muret surmonté d'une grille.

Les différents dispositifs de comptage¹¹ (coffrets de raccordement aux réseaux), boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise sont intégrés avec soin dans les murs de la construction ou dans la clôture ou dans un muret technique (maçonné ou non).

Dans toutes les zones ou secteurs, le long des voies ferrées en fonctionnement, pour des motifs de sécurité, une clôture pleine d'une hauteur maximum de 2 mètres est autorisée.

Prescriptions propres aux secteurs patrimoniaux :

Dans les secteurs indicés « p2 », les clôtures situées le long d'une sente peuvent ou non comprendre un muret. Dans le cas où elles sont constituées d'un muret, celui-ci est d'une hauteur maximum de 0,60 mètres. Il doit être surmonté d'une partie ajourée.

Dans le cas où elles sont constituées d'un grillage, celui-ci est doublé d'une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 2 mètres.

Dans les secteurs indicés « p9 », les clôtures doivent être végétalisées. Dans les secteurs indicés « p11 », les clôtures sont obligatoirement maçonnées.

Dans les secteurs indicés « p3 », « p4 », « p5 », et « p6 », la délimitation de l'espace privé et de l'espace public doit être clairement marquée par un dispositif de clôture constitué d'un muret et d'une grille.

Prescriptions relatives aux secteurs de risque :

Dans l'ensemble du territoire de la commune, lorsque le projet se situe dans un secteur indicé « r1 », les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone doit être assuré sur le terrain ou dans son environnement proche, dans un rayon de 300 mètres, en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est rappelé qu'en application de la réglementation en vigueur, la délivrance du permis de construire peut toujours être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

La suppression d'espaces de stationnement existants doit trouver une compensation.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être délimitées précisément sur le plan d'aménagement des abords.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places doivent comporter en leur point bas un dispositif de dépollution adapté permettant de rejeter les eaux pluviales sans impacter la qualité du milieu récepteur.

En ce qui concerne la surface de stationnement affectée à un commerce ou à une salle de cinéma, il sera fait application de l'article L111-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les maisons individuelles, il doit être prévu au minimum une place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher, plafonnée à 2 places par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation aidées par l'État, il doit être prévu une place pour 100 m² de surface de plancher plafonnée à 1 place par logement.

¹⁰ Il est conseillé au pétitionnaire de prendre connaissance de la Charte des usagers des Marais classés de Bourges (approuvée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement le 9 février 2011) et annexée au présent règlement (Annexe 1).

¹¹ Cette intégration a pour objectif la dissimulation des réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie et du matériel afférent à la distribution du courrier.

Dans le cas de réhabilitation et d'extension conduisant à la création de logements aidés par l'État, ces obligations ne sont pas applicables aux travaux de création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf dans les secteurs indicés « o », il n'y a pas d'exigence d'aires de stationnement automobile et deux roues pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les besoins destinés à l'accueil du public et du personnel peuvent être assurés dans des parcs de stationnement ou sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (moins de 300 mètres), le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant pour les places manquantes, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc ouvert au public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir satisfaire cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, dans les conditions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. En plus des dispositions particulières aux zones, sur l'ensemble du territoire de la commune :

Lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, le traitement des abords doit être intégré au projet.

1.1. Imperméabilisation des sols :

Les espaces totalement perméables sont des espaces dont le sol a conservé ou retrouvé son état initial en termes de capacité d'infiltration. Ces espaces doivent recevoir un traitement végétal et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m². Ils peuvent être aménagés de telle sorte qu'ils puissent jouer le rôle d'un bassin d'orage permettant d'accueillir une pluie décennale.

Dans le cas d'un lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager, le pétitionnaire précise dans le règlement les surfaces maximum imperméabilisées, lot par lot et après avoir déduit les surfaces des parties collectives imperméabilisées. Si le projet est amené à évoluer les surfaces imperméabilisées maximum doivent faire l'objet d'une révision.

Les espaces semi-perméables sont constitués des toitures végétalisées ou d'espaces aménagés avec des matériaux laissant la possibilité d'une infiltration des eaux de pluie.

Les espaces imperméables sont les surfaces qui ne sont ni perméables, ni semi-perméables.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est la somme de la surface des espaces totalement imperméables et de la moitié des surfaces des espaces semi-perméables rapportée à la surface de l'emprise foncière du projet. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements...), le coefficient maximum d'imperméabilisation est calculé à l'échelle de l'opération.

Il n'y a pas de coefficient maximum d'imperméabilisation pour les opérations de renouvellement urbain (réhabilitation, aménagement d'espaces de pieds d'immeubles, démolition / reconstruction).

Néanmoins, dans le cas où le coefficient d'imperméabilisation avant opération dépasse le coefficient autorisé dans la zone, il est interdit d'augmenter les surfaces imperméabilisées ; dans le cas inverse, le coefficient de la zone ne peut être dépassé.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.

1.2. Dispositifs de gestion des eaux pluviales :

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, fossés, bassins de rétention) doivent être plantés et s'intégrer de manière harmonieuse. Les surfaces de rétention peuvent être utilisées comme espaces publics paysagers ou de jeux.

1.3. Aires de stationnement :

Sauf pour les espaces publics des secteurs indicés « t₁ », « t₂ », « t₃ », les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 125 m² d'aire de stationnement (espaces de manœuvre compris) répartis harmonieusement, dans une ou plusieurs fosses de plantations d'emprise minimum de 13 m², de telle sorte que leur pérennité soit garantie.

Ils sont aménagés de telle sorte que les surfaces imperméabilisées soient limitées au maximum (cf. paragraphe imperméabilisation des sols).

1.4. Voies classées à grande circulation :

Le long de certaines voies à grande circulation et lorsque le document graphique indique une marge de recul, la partie du terrain comprises dans une largeur de 20 mètres comptée à partir de la partie circulée de la voie doit obligatoirement être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 200 m². Les espaces de stationnement doivent être dissimulés par des plantations.

1.5. Aires de stockage extérieures :

Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts, décharges, déchèteries.... Ces structures végétales sont composées, pour au moins la moitié, d'arbustes ou d'arbres à feuilles persistantes et pour le reste d'arbustes ou d'arbres à feuilles caduques.

1.6. Espaces paysagers protégés :

Tous travaux réalisés dans les espaces paysagers à protéger définis en application l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage doivent être accompagnés de mesures adaptées à la préservation et à la mise en valeur de leur caractère paysager.

1.7. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.8. Serres, ou tunnels froids :

Les serres ou tunnels froids doivent être dissimulés par des plantations adaptées au site et permettant une bonne intégration paysagère hiver comme été.

2. prescriptions relatives à l'assainissement :

Dans les secteurs indicés « a », aucune plantation ne doit être réalisée à l'emplacement des dispositifs d'assainissement autonome.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols sur le territoire de Bourges.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Les voies nouvelles doivent être réalisées de telle sorte que les constructions qu'elles desservent puissent être raccordées aux réseaux à venir ou existants de téléphonie, de fibre optique...

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Les dispositions applicables dans la zone sont constituées des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et secteurs et du présent règlement de zone.

Il s'agit des parties du territoire destinées à une urbanisation future. La zone 1AUE a vocation à devenir une zone urbaine permettant l'accueil d'activités économiques.

La zone 1AUE est constructible dans le cadre d'un aménagement d'ensemble conforme aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et sur la totalité du périmètre concerné.

La zone 1AUE comprend les secteurs indicés « r₁ » et « r₃ ».

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs :

Les constructions à usage d'habitation sauf si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités autorisées sont interdites.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

D'une manière générale en zone 1AUE, sont autorisées toutes les constructions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 1AUE 1 dans la mesure où elles sont en cohérence avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Dans toute la zone 1AUE, sauf dispositions spécifiques à des secteurs :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les défrichages ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités d'aménagement, de fonctionnement ou d'entretien et si l'aspect paysager, boisé ou largement arboré de ces espaces est maintenu.

ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans toute la zone 1AUE, sauf dispositions spécifiques à des secteurs :

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies principales doivent comporter des alignements d'arbres et se conformer au règlement de voirie.
- Elles peuvent être limitées au passage d'un véhicule et présenter une plate-forme de 3,50 mètres, sous réserve des règlements de sécurité routière.

ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Dans toute la zone 1AUE, sauf dispositions spécifiques à des secteurs :

1. Assainissement :

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

2. Déchets :

Les containers nécessaires à la collecte des déchets doivent être installés dans un lieu adapté permettant une insertion harmonieuse de ces dispositifs²³.

3. Eaux pluviales :

Le réseau d'eaux pluviales mis en place peut être raccordé, dans la mesure du possible, au réseau d'eaux pluviales existant. Les possibilités d'infiltration à la parcelle doivent être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le volume de rétention nécessaire doit être de 55 l par m² imperméabilisé, le débit de fuite accepté est au maximum de 3 l/s/ha.

ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription particulière supplémentaire à celles édictées dans les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs.

²³ L'insertion harmonieuse de ces dispositifs a pour objectif de les rendre invisible depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone 1AUE, sauf dispositions spécifiques à des secteurs :

Sauf dans les secteurs indicés « t₁ », « t₂ », « t₃ », les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement (cf fig. 1).

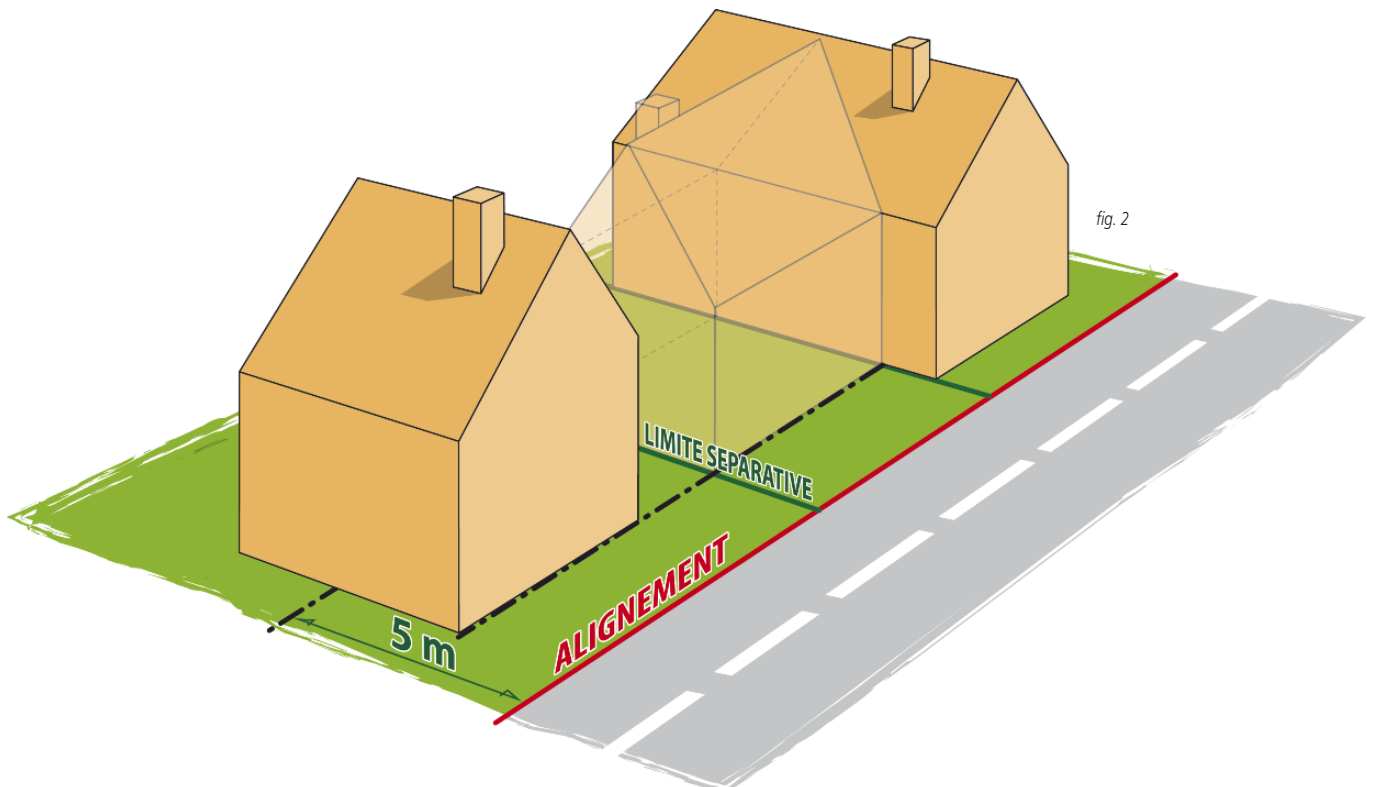
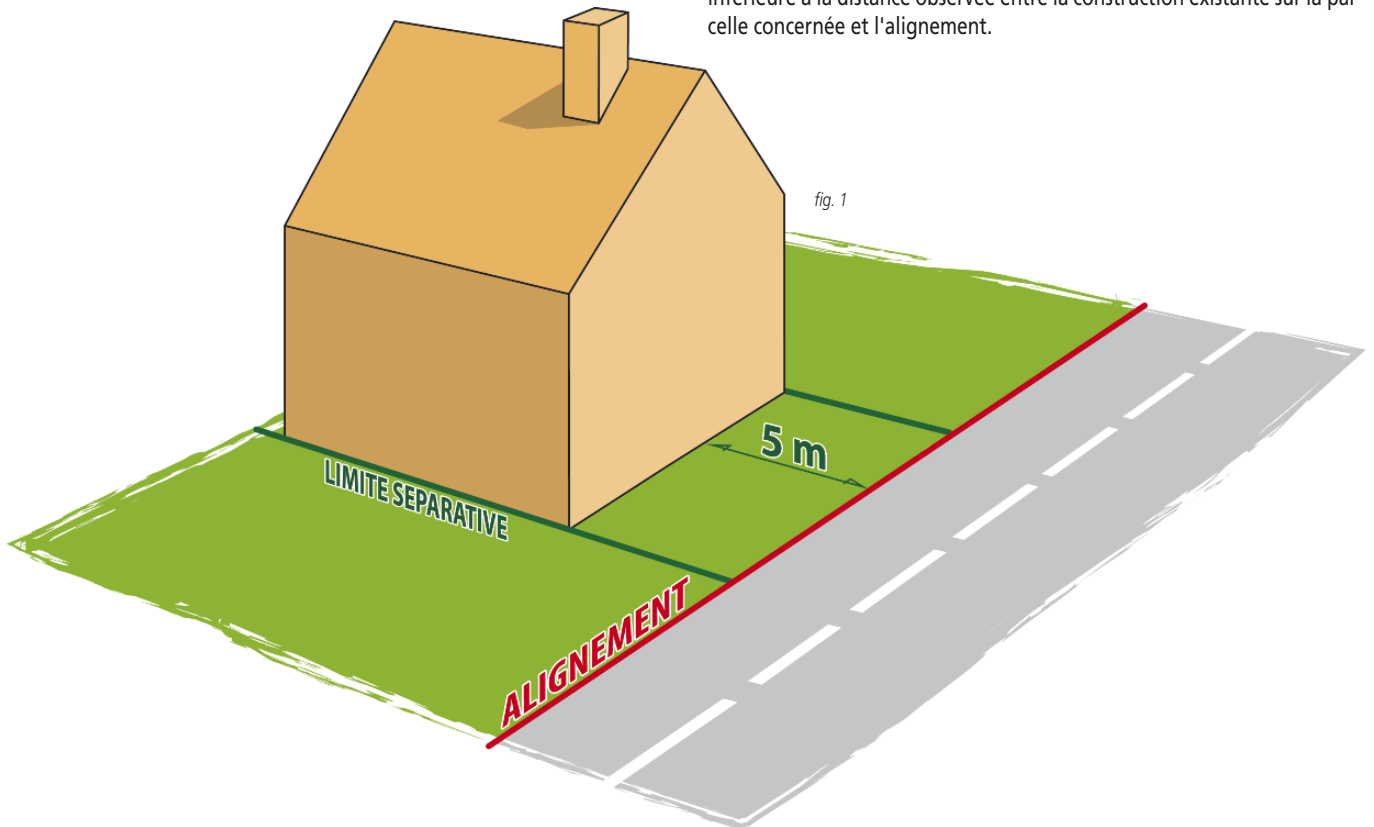
Toutefois, une implantation à une distance inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

1. Constructions voisines :

Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, la distance jusqu'à l'alignement, ne peut être inférieure à la plus grande des distances observées entre les constructions existantes sur les parcelles contiguës et l'alignement (cf fig. 2).

2. Extension des bâtiments existants :

Lorsque l'extension des bâtiments légalement construits à une date antérieure à l'approbation du présent règlement ne peut être réalisée de manière satisfaisante sur le plan architectural ou technique tout en respectant les règles du présent article, la distance jusqu'à l'alignement ne peut être inférieure à la distance observée entre la construction existante sur la parcelle concernée et l'alignement.



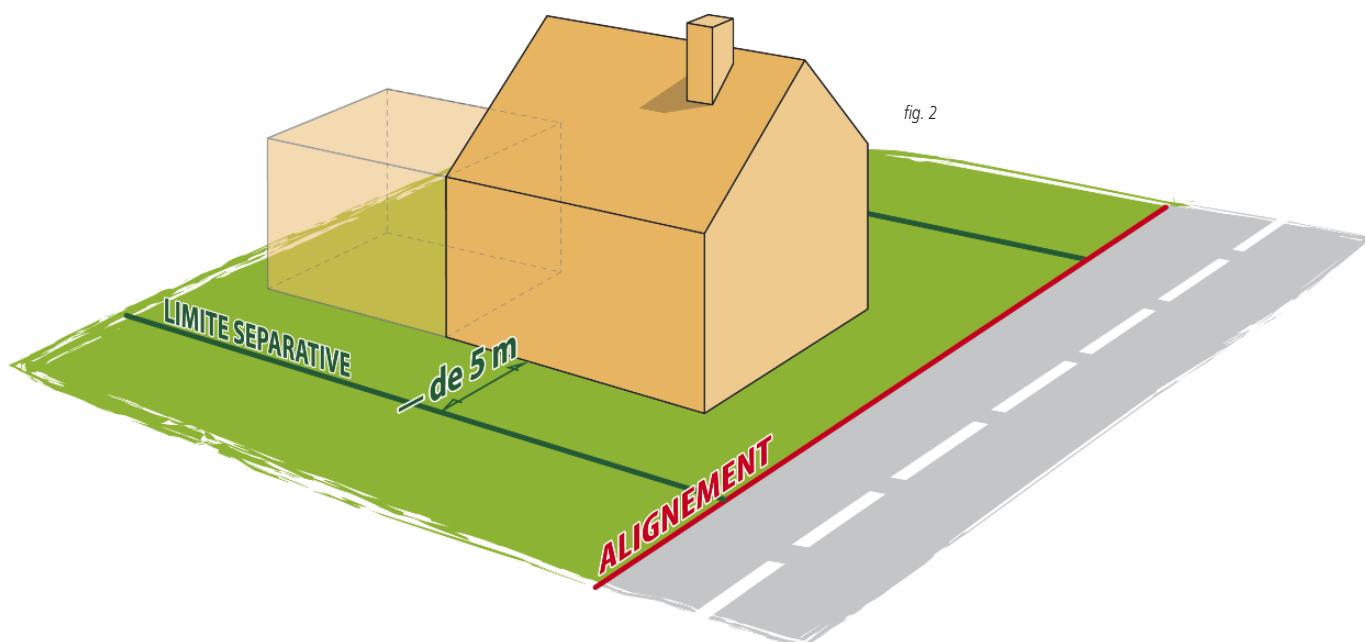
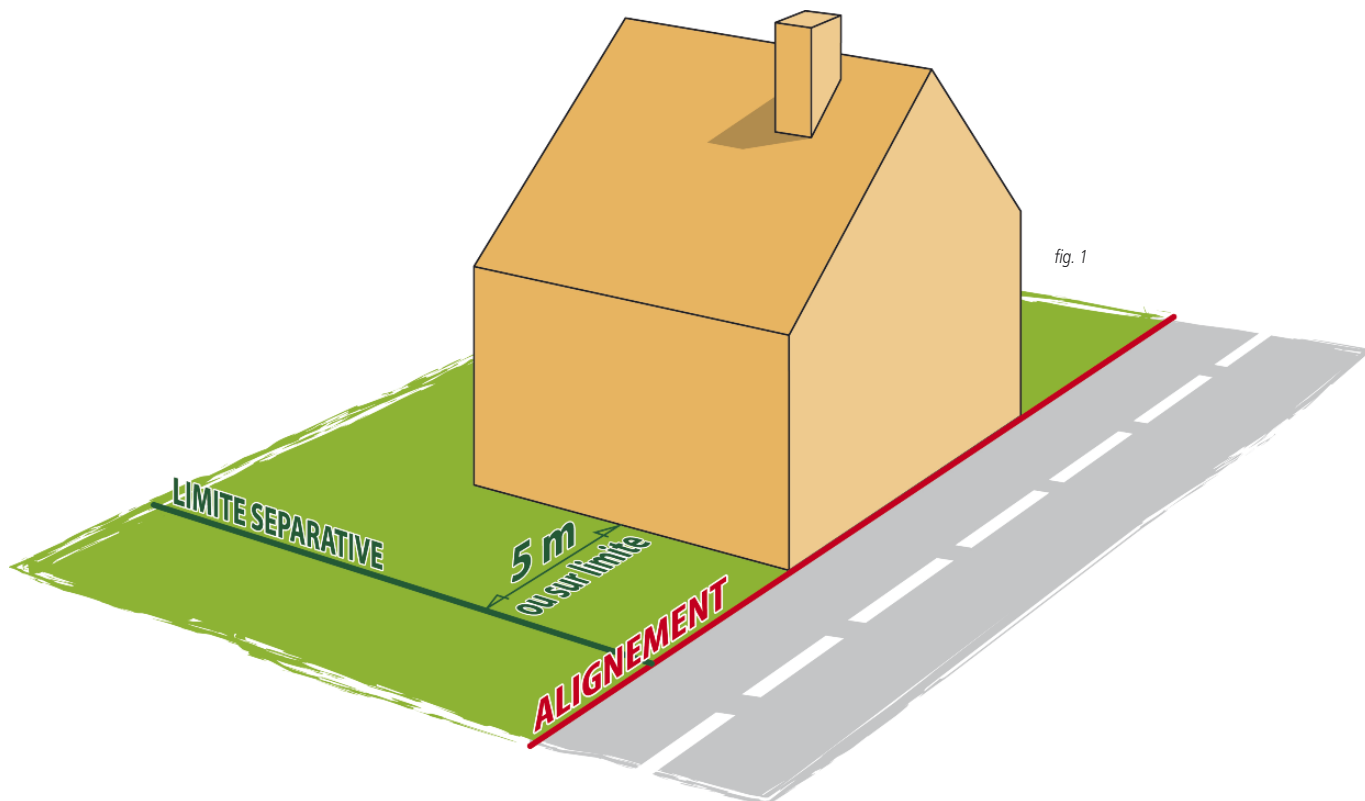
ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone 1AUE, sauf dispositions spécifiques à des secteurs :

L'implantation en limite séparative est admise.

En cas de retrait total ou partiel, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres (cf fig. 1).

Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres (y compris en limites séparatives) sont possibles pour permettre l'extension de bâtiments existants légalement autorisés avant la publication du présent règlement. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre le bâtiment créé et la limite séparative ne peut être inférieure à la distance comptée horizontalement entre le bâtiment existant et la limite séparative (cf fig. 2).



ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription particulière supplémentaire à celles édictées dans les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription particulière supplémentaire à celles édictées dans les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone 1AUE, sauf dispositions spécifiques à des secteurs :

Sauf dans les secteurs indicés « t₁ », « t₂ », « t₃ », ou lorsque la parcelle est située dans une perspective sur la cathédrale indiquée dans les orientations d'aménagement, il n'est pas fixé de plafond de hauteur.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aucune prescription particulière supplémentaire à celles édictées dans les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs.

ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En complément des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs :

1. Stationnement automobile pour la construction neuve :

Pour les logements (hors maison individuelle), il doit être prévu au minimum une place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher, plafonné à 2 places par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier sauf pour les secteurs indicés « t », il doit être prévu au minimum une place par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts sauf pour les secteurs indicés « t », les espaces de stationnement prévus doivent répondre aux besoins de l'activité.

2. Stationnement deux roues pour la construction neuve :

Pour une construction à usage de bureaux, d'une surface de plancher supérieure à 300 m², il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé d'une surface d'au moins 1 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Pour une construction à usage commerces, hébergement hôtelier d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé d'une surface d'au moins 1 m² par tranche complète de surface de plancher avec un minimum de 10 m².

Autres lieux d'activité : Sans objet.

3. Pour la réhabilitation d'immeubles existants ou les transformations d'usage :

Parties existantes de l'immeuble : Sans objet.

Pour les parties neuves de l'immeuble, les besoins en stationnement sont calculés sur la base des ratios définis aux paragraphes 1 et 2.

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toute la zone 1AUE, sauf dispositions spécifiques des secteurs :

Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70%. Il comprend l'emprise des constructions, des voies et de tout espace imperméabilisé. Il est calculé conformément à l'article 13 des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs.

Pour la gestion des eaux pluviales afin que les rejets dans le réseau respectent les valeurs plafond, des mesures de compensation doivent être trouvées, calculées en fonction des valeurs de la zone fixées à l'article 1AUE 3.

Les espaces totalement perméables doivent être plantés (pelouse, arbustes, arbres). Ils peuvent être affectés à la gestion des eaux pluviales à condition d'être aménagés de telle sorte qu'ils soient adaptés à un double usage de détente ou de gestion des pluies d'orage.

Des écrans de végétation doivent être prévus pour intégrer harmonieusement les espaces de stockage et de dépôts divers.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune prescription particulière supplémentaire à celles édictées dans les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs.

ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune prescription particulière supplémentaire à celles édictées dans les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs.

GLOSSAIRE

Accès

L'accès correspond au cheminement du véhicule du point d'entrée sur le terrain et à l'intérieur de ce terrain (article 3 du règlement).

Alignement

L'alignement est la limite entre un fond privé et les voies, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation. Cette limite est utilisée dans l'article 6.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans l'application de l'article 6, on pourra être amené à distinguer l'alignement des emprises publiques, en particulier en secteur urbain.

Pour les voies en zone rurale, il s'agit tout simplement de la limite entre l'espace public et privé. Dans ce cas on appliquera les dispositions de l'article 6 les constructions ou installations seront édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

En secteur urbain, par alignement il s'agit de la limite entre espace public et privé avec une condition supplémentaire : il faut qu'il s'agisse aussi d'une voie existante ou à créer ayant le caractère d'une voie urbaine qu'elle soit piétonne, à deux roues, ou automobile. Dans ce cas on appliquera les dispositions de l'article 6 les constructions ou installations seront édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

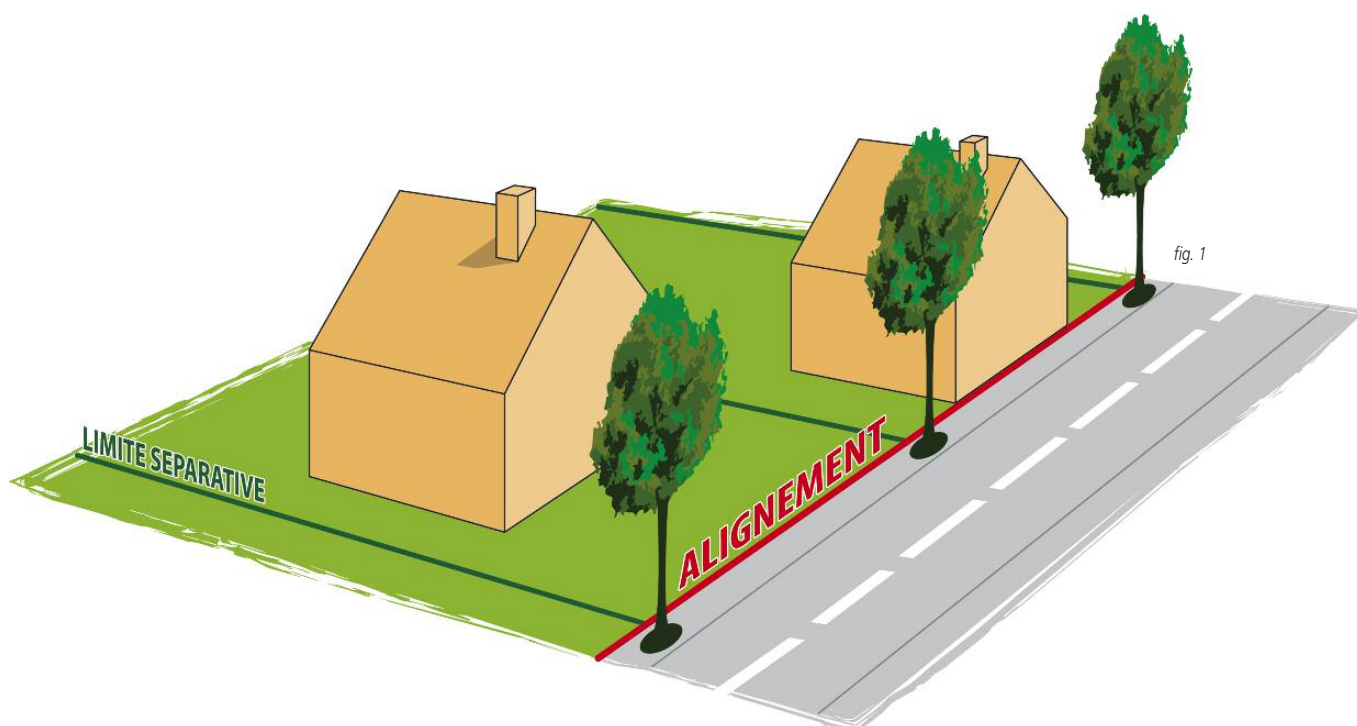
Un espace vert, dans certains cas une sente, une cour d'école (ou toute autre espace public de ce type) sont bien des emprises publiques mais elles n'ont pas le caractère d'une voie urbaine. Pour définir les marges de retrait par rapport à ces emprises publiques, on se référera aux dispositions de l'article 7 (cf fig. 1).

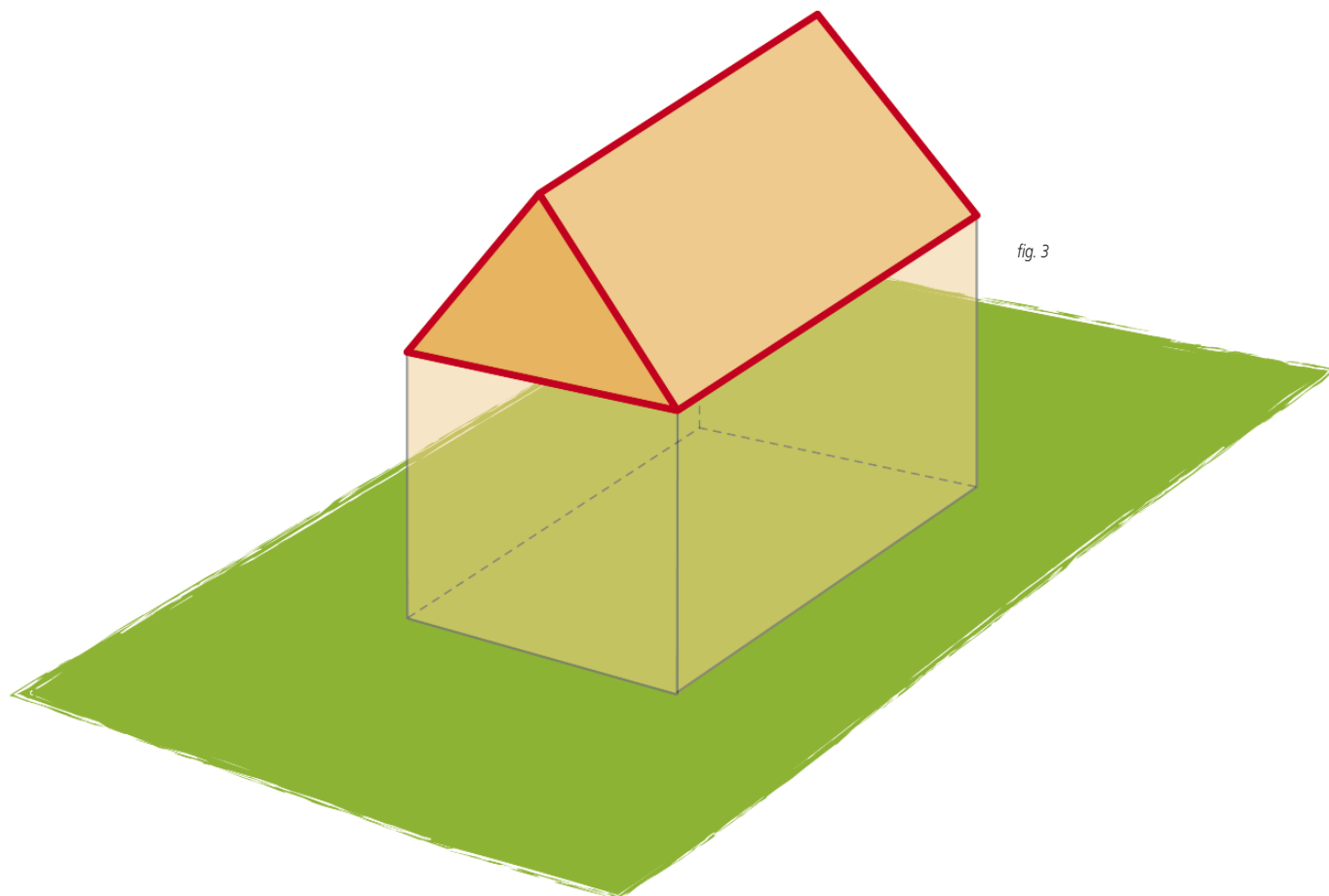
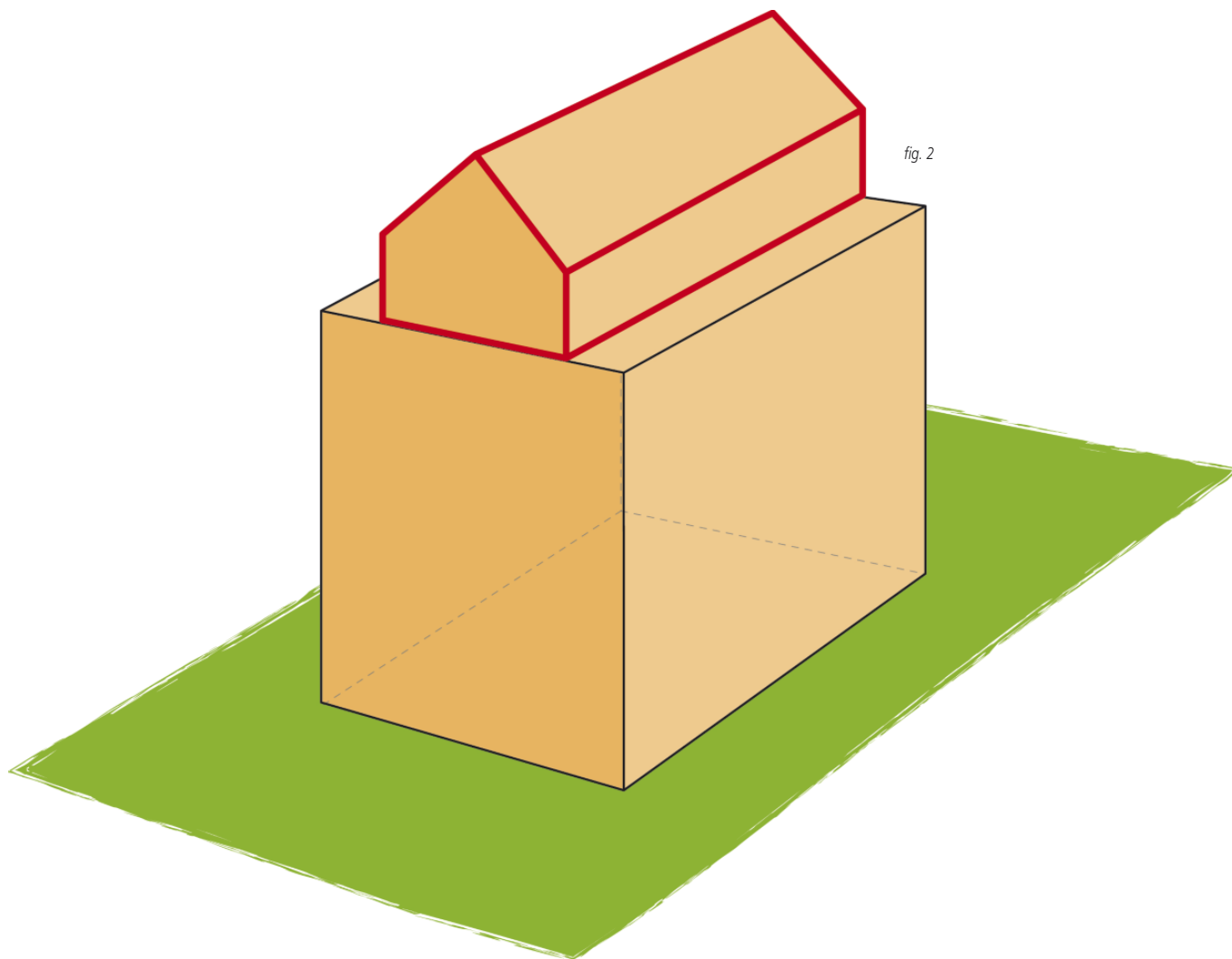
Attique

Dernier(s) niveau(x) d'un édifice, disposé(s) en retrait. Voir « gabarit du dernier niveau » (cf fig. 2).

Combles

Les combles sont le volume du bâtiment compris entre le dernier plancher et sa toiture. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles aménagés, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher. Voir « gabarit du dernier niveau » (cf fig. 3).





Construction Annexe

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que le bâtiment principal et qui respecte les deux conditions suivantes :

- Pas d'usage d'habitation ou d'activité ;
- Pas de contiguïté avec une construction principale. Remarque : un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Exemple de construction annexe : garage, abri de jardin, abri à vélo,....

- les terrasses sur terrain naturel,
- les terrasses sur constructions dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement végétalisé,
- les constructions annexes de moins de 12 m².

L'article 9 du règlement définit l'emprise au sol maximale constructible. Celle-ci est exprimée en pourcentage du terrain d'assiette et /ou par une surface plafond (m²). Les emplacements réservés et les espaces boisés classés ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale constructible (cf fig. 1).

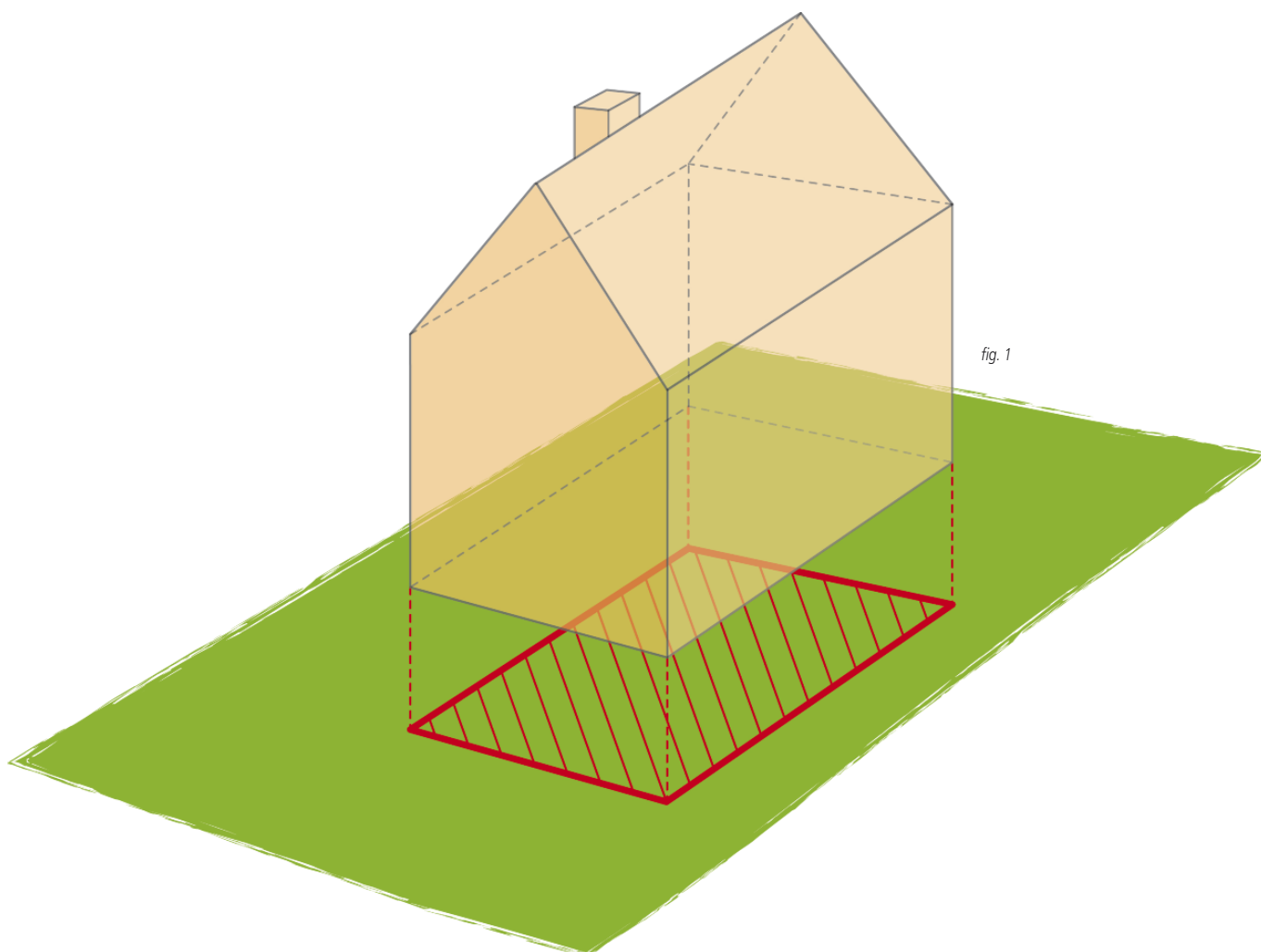
Emprise au sol

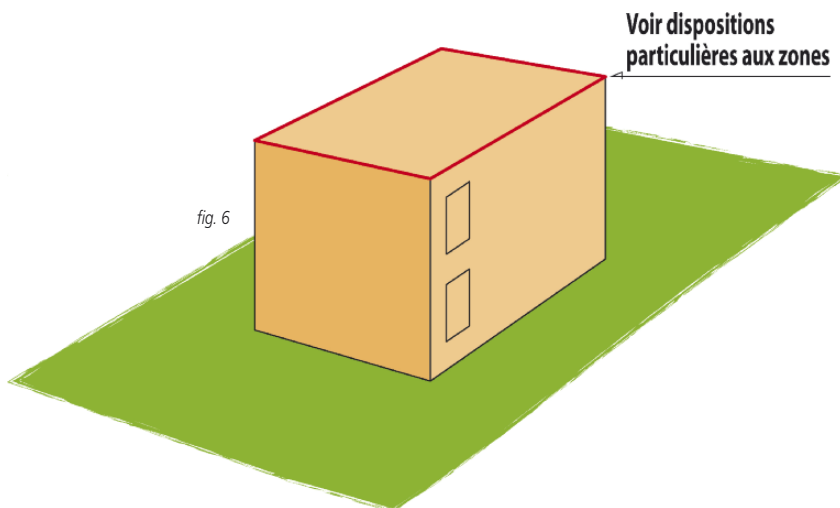
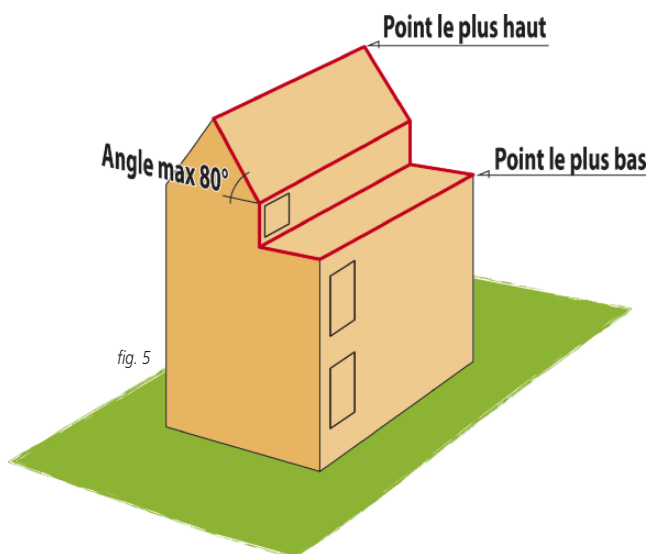
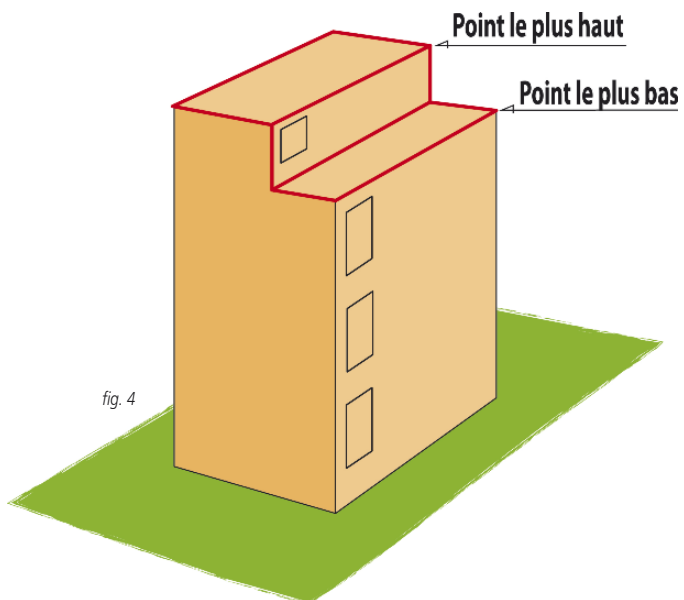
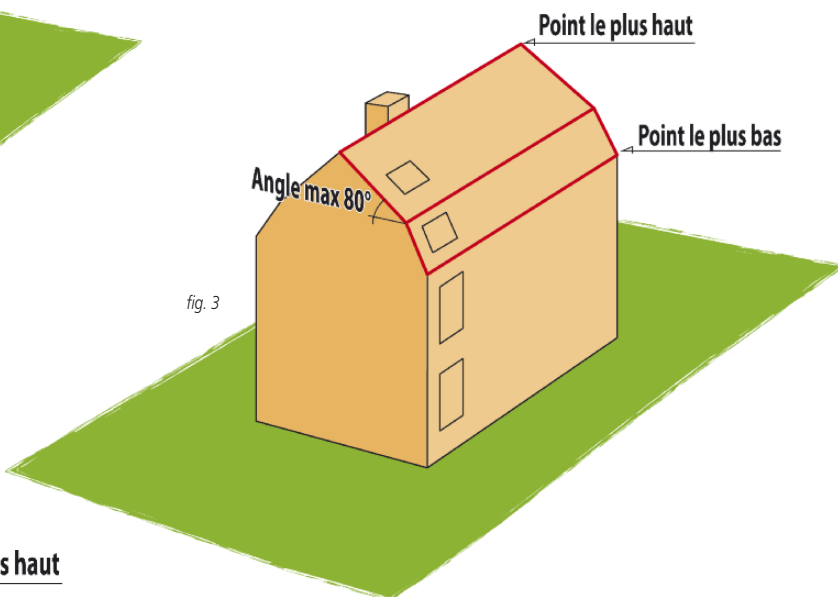
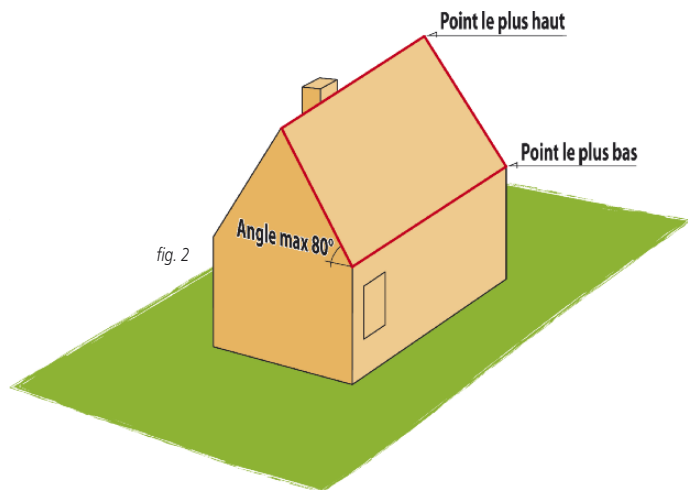
L'emprise au sol des constructions ou installations correspond à leur projection verticale au sol qu'elle soit ou non génératrice de surface de plancher, que le sol soit imperméabilisé ou non. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou architecturaux inférieurs ou égaux à 50 centimètres de débord (oriels, balcons, débords de toiture...),
- les bassins de piscine non couverts,

Gabarit des derniers niveaux et hauteurs plafonds

La hauteur est, sauf exceptions, définie par l'article 10 des dispositions générales par le point le plus haut et un point bas appelé « niveau à l'égout de toiture ». Cela permet de définir un gabarit maximum pour le dernier niveau comprenant éventuellement la toiture. Le dernier niveau comprenant la toiture doit satisfaire aux conditions suivantes : la hauteur au point bas, la hauteur au point le plus haut (indiquées dans le règlement) et un angle maximal de 80° (cf fig. 2, 3, 4, 5 et 6).





Hébergement hôtelier

Au titre du présent règlement, les résidences de services sont considérées dans la catégorie hébergement hôtelier à condition que celles-ci cumulent tout ou partie des équipements communs suivants :

- hall d'accueil,
- un ou deux salons (bibliothèque, salle de jeux, salle de télévision...),
- espace d'activités de bien être (gymnastique, ateliers manuels, kinésithérapie...),
- locaux destinés à l'exploitant (bureaux, vestiaires...),
- salle de restaurant ouverte ou non au public extérieur,
- espace infirmerie.
- etc.

L'essentiel des superficies consacrées aux espaces de service commun doivent représenter au minimum 5 m² par logement.

Retrait

Le retrait correspond à la distance entre la construction et une limite séparative ou l'alignement. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à ces limites (cf fig. 1).

Rez-de-chaussée

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au sol naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur plafond supérieure à celle qui est couramment admise pour un niveau d'habitation, notamment pour permettre l'implantation d'activités commerciales ou artisanales voire pour des motifs architecturaux ou techniques.

Il peut également comprendre un plancher intermédiaire partiel (mezzanine) avec des ouvertures (cf fig. 2).

Sentes

Les sentes sont des voies de faible largeur (chemin, sentier...), elles peuvent être goudronnées.

Surfaces imperméabilisées

Les espaces imperméabilisés sont des espaces qui ne laissent plus l'eau de pluie s'infiltrer, un dispositif de gestion des eaux de pluies est nécessaire

Surfaces semi- perméables

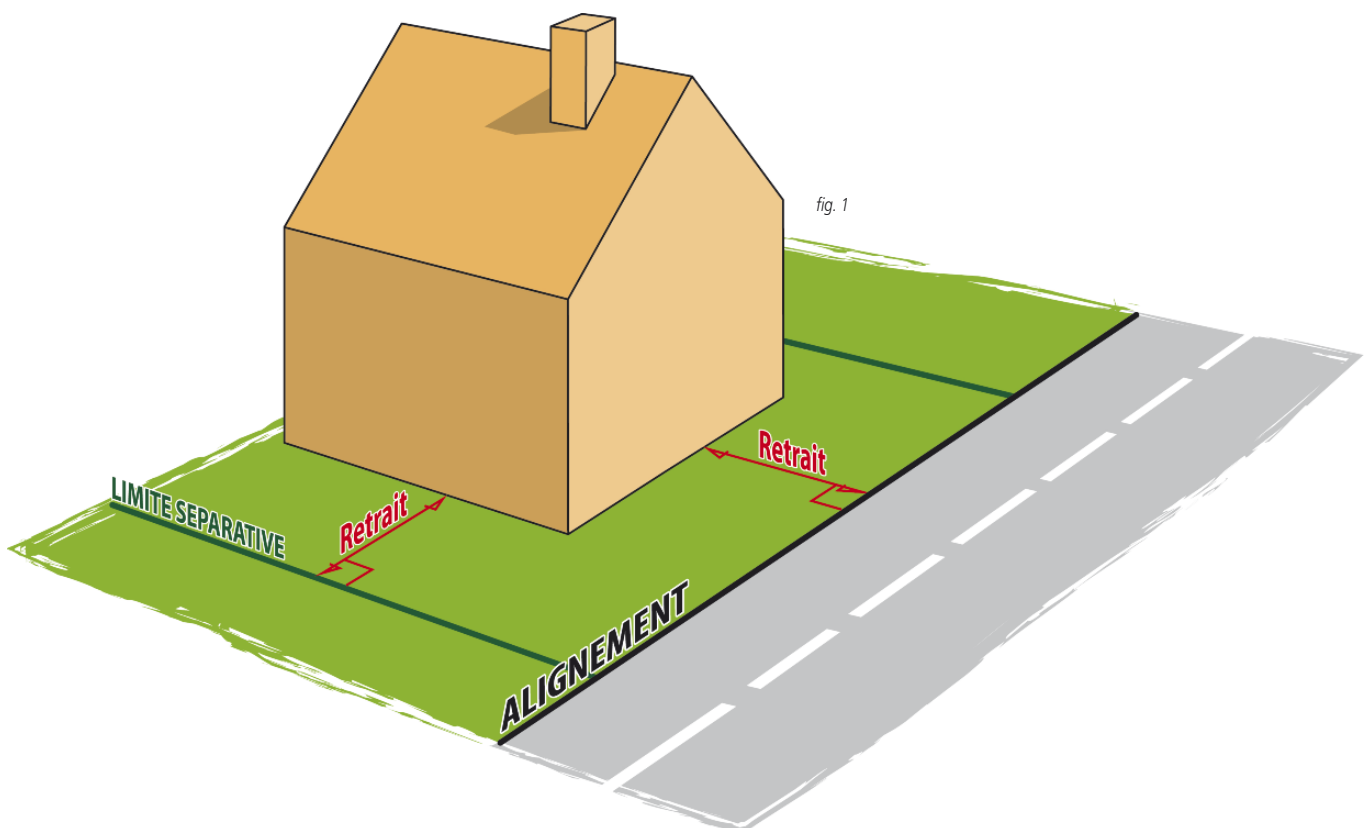
Les espaces semi perméables sont des espaces dont le revêtement permet une infiltration des eaux de pluies ou bien des toitures végétales.

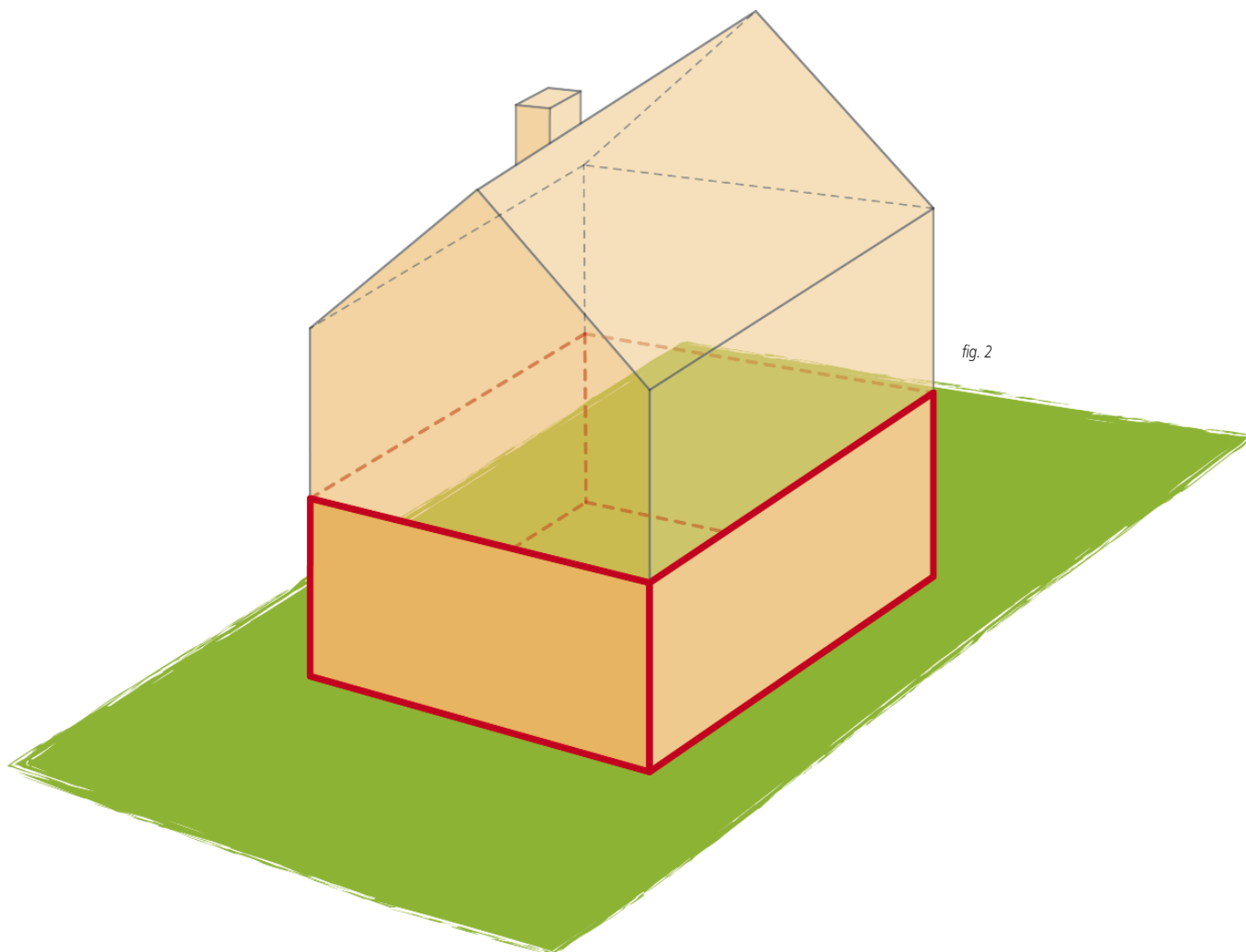
Surfaces totalement perméables

Les surface totalement perméables sont les surfaces dont le sol n'a pas été modifié ou a retrouvé ses qualités naturelles en termes de capacité d'infiltration.

Stationnement (calcul des surfaces)

Pour les aires de stationnement avec les aires de retournement il faut compter une place pour 25 m²





CHARTRE DES USAGERS DES MARAIS CLASSÉS DE BOURGES

La présente charte a été rédigée par un groupe de travail, réunissant l'Association pour la Sauvegarde des Marais classés de Bourges - héritière du groupement d'étude «*Association pour l'étude générale des marais de Bourges classés et inscrits*» - et les services de l'État.

La présente charte s'applique à chaque usager des marais des Bourges, défini comme suit. Toute personne parcourant le site classé des Marais de Bourges (propriétaire, locataire, visiteur) devient son usager et s'engage à respecter les règles générales, définies ci-dessous.

Les usagers des Marais classés de Bourges,

Conscients de la valeur d'un patrimoine dont ils sont les héritiers et des devoirs qui leur incombent pour en assurer la transmission aux générations qui, à leur tour, et dans le même esprit, devront en assurer la sauvegarde intégrale et la transmission, Conscients de la situation unique de Marais au plein cœur d'une ville historique de renom et au pied même d'une cathédrale classée par le même UNESCO au Patrimoine mondial de l'Humanité,

Conscients en outre que ce paysage classé est à la rencontre du monde biologique dont la bio-diversité spécifique doit être conservée voire restaurée d'une part, et du monde culturel d'autre part et qui en font à ce double titre un lieu de mémoire remarquable, Conscients de l'existence d'un droit coutumier dont leur génération est partiellement la dernière héritière directe à la suite de la disparition du maraîchage professionnel (1976),

Soucieux de conserver l'esprit des lieux tels que définis par la *Déclaration de Québec* (4 octobre 2008) notamment en prenant garde à ce que ne soient dévoyés ni la mémoire ni le travail de ceux grâce au labeur desquels nous sont parvenus les MCB, Faisant suite aux recommandations et suggestions de ce groupe d'experts et désireux de les mettre en œuvre pour la sauvegarde, la conservation, la protection et la mise en valeur de ce site,

Adhérent fondamentalement à la «*Déclaration sur les Responsabilités des Générations actuelles envers les Générations futures*» (UNESCO 29^{ème} session - 12 novembre 1997) et faisant leur son principe selon lequel «*chaque génération ne dispose (...) du patrimoine qu'à titre viager*» et qu'«*elle est responsable de sa transmission aux générations futures*»,

Vu les chartes de l'UNESCO et de l'ICOMOS, notamment :

- La Charte Internationale sur la Conservation et la Restauration des Monuments et des Sites (*Charte de Venise* – 1964),

CHARTRE DES USAGERS DES MARAIS CLASSÉS DE BOURGES

- La Charte des Jardins Historiques (*Charte de Florence* – 1981),
- La Charte Internationale pour la Sauvegarde des Villes Historiques (*Charte de Washington* – 1987),
- La *Charte internationale du Tourisme Culturel* (1999),

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L 215-14 à L 215-16, l'article L 216-1 et L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Bourges,
Vu le décret de classement du site des Marais de Bourges, en date du 24 juillet 2003, pris au titre de la réglementation sur les sites et monuments naturels (loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement) et reconnaissant le caractère remarquable des paysages de ce site ;

Dans le respect des connaissances historiques, les usagers des Marais Classés de Bourges s'accordent sur l'importance des points suivants et conviennent :

D) L'EAU

L'eau est le bien commun des usagers du Marais. Elle irrigue le Marais et sert de voie privilégiée de transport et d'échanges dans les MCB.

HYDRAULIQUE

Le marais est sorti du marécage par le travail initial de l'Homme, guidé lui même par une savante conception de l'hydraulique.

Les usagers observent que les marais s'insèrent dans un système fluvial complexe – amont et aval - qui dépasse les seules limites des MCB.

Pour leur part, les usagers du MCB garantiront partout la libre circulation de l'eau. Ils s'interdiront donc d'obstruer, de barrer ou de modifier les voies d'eau. Ils s'interdiront – en particulier – les « piquages » (prises d'eau) qui altèrent l'intégrité fonctionnelle des digues et créent des courants d'eau étrangers aux concepteurs. Ils s'interdiront les fermetures des coulants et fossés par des barrages pour la création de viviers ou autres, les busages, les comblements de fossés.

Lors des opérations de faucardage, on prendra garde à ce que les produits de cette opération ne dérivent pas au fil de l'eau et soient remis sur la parcelle elle-même. Les produits du curage annuel des voies d'eau seront remis sur la parcelle selon les pratiques en usage. Sauf motif légitime, nul ne pourra s'y opposer.

Les usagers conscients des problèmes généraux de l'eau en quantité et en qualité s'engagent, en ce qui concerne la quantité à une utilisation raisonnable de l'eau notamment en période de basses eaux. Ils se conformeront aux arrêtés de prescription de limitation de l'usage de l'eau. En ce qui concerne la qualité, ils s'engagent à une approche raisonnable de l'utilisation de l'ensemble des produits phytosanitaires (désherbants et autres). En conformité à la loi, ils s'interdisent l'utilisation des désherbants même systémiques dans la bande des 5 mètres des points d'eau (*cf. infra*).

ANNEXE 1

CHARTRE DES USAGERS DES MARAIS CLASSÉS DE BOURGES

Les berges seront restaurées et entretenues selon les modes traditionnels d'intervention : battage, tunage, fascinage. Dans le cas où des soutènements sont nécessaires, on favorisera la pose de palplanches ou la réalisation de fascines, celles-ci au moyen de pieux verticaux (acacias ou châtaigner) et de perches horizontales tirées du recepage des saules. Pour des raisons techniques – fort courant principalement -, la pose de gabions pourra être envisagée. On proscriera les tôles. Le cas échéant, elles devront rester masquées, habillées par un rideau de palplanches ou de fascines.

TRANSPORT SUR LES VOIES D'EAU.

Le chaland

Respect des règlements généraux en vigueur

Au delà du seul moyen de transport, la barque - ou chaland – mue au moyen d'une « bourde¹ » est l'économie du marais ; elle en maintient l'équilibre sans en brider les évolutions techno-économiques. Elle en est la mesure de distance et de temps. Au cours des siècles, elle a acquis ses caractéristiques et elle est aujourd'hui parfaitement adaptée au paysage maraîcher des MCB. Mieux, elle est partie intégrante et intégrée de ce paysage classé.

Les usagers des MCB observent que la barque traditionnelle, plate, à proue et poupe indifférenciées permet sans difficulté le transport et les débarquements et embarquements du matériel même lourd de motoculture. Permettant une adaptation parfaite aux pratiques culturelles locales, la barque traditionnelle est *donc* un élément essentiel du patrimoine

Pour ces raisons, les usagers des MCB favorisent et promeuvent les chalands de type traditionnel. Ils bannissent l'utilisation d'embarcations de type plastique et résine.

Pour des raisons également esthétiques, mémorielles mais encore techniques, les usagers des MCB bannissent l'utilisation des barques à moteur – même électriques, même de très petite cylindrée – dans les MCB. Les courants de convection et clapots - même minimes pour une seule hélice - détériorent à la longue les ouvrages et contribuent à la détérioration des berges.

Ils s'interdisent la création de passerelle qui sont, précisément, des entraves à la circulation. Ils se conforment à la réglementation en vigueur (demande d'autorisation spéciale de travaux).

LES PLACES À BATEAUX

Les usagers des MCB respectent des règlements en vigueur et les habitudes coutumières.

Hormis des cas particuliers (actes de propriétés d'emplacements définis comme propriétés privées), ils observent qu'il n'y a pas de places attitrées pour les chalands dans les MCB. Les usagers s'engagent à ne pas occuper inutilement un emplacement communal notamment par une barque coulée –à l'exception d'une barque immergée pour le temps d'une réfection – *a fortiori* abandonnée.

¹ Terme local désignant la longue perche – généralement de saule - utilisée pour la conduite des chalands des MCB.

CHARTRE DES USAGERS DES MARAIS CLASSÉS DE BOURGES

PÊCHE, ICHTYOFAUNE

Les usagers des MCB s'engagent au respect des règlements en vigueur ;
Ils s'interdisent l'introduction d'espèces exogènes et, pour mémoire, la création de viviers, notamment en barrant les fossés.

LES PLANTES AQUATIQUES ENVAHISSANTES

Les usagers des MCB s'engagent

d'une part à ne pas introduire d'espèces végétales aquatiques exogènes envahissantes ou non,

- à restituer autant que possible la flore aquatique locale par arrachage systématique et récurrent des espèces envahissantes listées – savoir, à ce jour, le Myriophylle (*Myriophyllum aquaticum*) et la Jussie (*Ludwigia L.*)

- à procéder à leur élimination, loin des berges des parcelles, par brûlage ou par compostage.

- à se conformer aux prescriptions de gestion des espèces envahissantes telles qu'elles sont édictées par les groupes régional et départemental « plantes invasives ».

II) LA TERRE

LES PARCELLES

Les MCB sont divisés en terres de cultures maraîchères dont le parcellaire lui-même est une des composantes du patrimoine paysager.

Les usagers des MCB s'engagent au respect des règlements en vigueur (pour les berges voir *supra*);

Ils observent que les parcelles des MCB sont de 2 types :

- les 1500 parcelles privées (nombre approché),

- les « allées » plantées autrefois sur leurs deux rives d'arbres de moyenne et de grande hauteur, principalement des saules et des aulnes mais également, en reliques, de quelques peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*),.

Les usagers des MCB sont conscients que ce parcellaire fait lui même partie intégrante du paysage maraîcher des MCB. En conséquence, ils s'engagent, à le conserver. Toutefois, conscients de l'actuelle évolution qui tend à multiplier le nombre de propriétés à partir d'une parcelle unique, et de façon à maintenir au moins visuellement cette unicité paysagère – elle même constante du parcellaire -, ils bannissent très particulièrement la création de haies et autres clôtures pour séparer ces nouvelles propriétés. Ces dernières restent soumises à autorisation spéciale.

CHARTRE DES USAGERS DES MARAIS CLASSÉS DE BOURGES

FORME ET FONCTION DES PARCELLES

Produit de la création initiale et des vicissitudes de l'histoire, la forme des parcelles devra pareillement être conservée en l'état, car ces formes constituent elles-mêmes une des composantes du parcellaire.

En conséquence,

On s'interdira en particulier d'agrandir sa parcelle en comblant des fossés.

On s'interdira de remblayer sa parcelle par l'apport de matériaux extérieurs aux marais classés de Bourges.

Le classement patrimonial est le classement d'un paysage maraîcher. L'économie, l'esthétique, la célébration de la mémoire de ceux qui par leur labeur nous le donnent en héritage, concourent à affirmer l'inaliénable pérennisation de cette fonction – le maraîchage ou jardinage –. Pour tenir compte de l'évolution, une petite partie de chaque parcelle pourra cependant être consacrée à la détente et au loisir dans la mesure où ces activités ne portent pas atteinte à l'esprit des lieux. On observe en effet que pour les familles maraîchères, les parcelles étaient également un lieu de détente dominicale. Mais on s'interdira les installations des barbecues construits, on limitera l'installation à demeure des balancelles, toboggans, mini (et autres) piscines même hors-sol, etc. On s'interdira, en particulier, de laisser à demeure des structures même légères (ex. armatures de « barnum ») qui renvoient à une image symbolique étrangère à l'esprit des lieux.

Les usagers veilleront à conserver une activité principale de maraîchage et de jardinage, en évitant une utilisation exclusive des parcelles en zone de loisir, de résidence secondaire immobilière ou mobilière (camping).

Les usagers des MCB s'interdisent l'accès des automobiles sur les parcelles. Ils s'interdisent en particulier d'engraveler, d'empierrier, de bétonner ou de goudronner une quelconque partie – si minime soit-elle – d'une parcelle pour favoriser l'accès aux véhicules automobiles.

On s'interdira toute exploitation commerciale des parcelles autres que celle des productions maraîchères, horticoles, et arboricoles.

CABANES ET CLÔTURES

Les usagers des MCB s'engagent à respecter la réglementation en vigueur et notamment, solliciter avant tout commencement de travaux, les autorisations requises auprès de la Mairie de Bourges.

Les clôtures naturelles des MCB sont les fossés, coulants et voies d'eau. Les clôtures devront rester limitées, notamment au cas de la protection de parcelles mitoyennes des voies piétonnes.

PLANTATIONS

Soucieux de la conservation du paysage maraîcher, les usagers des MCB encouragent les propriétaires des parcelles à éliminer et ne pas remplacer, les espèces végétales exogènes savoir, les résineux, les espèces ornementales, les espèces exotiques, (énumération non limitative). A ce sujet ils se conforment aux recommandations du Responsable des Espaces verts de la Ville de Bourges et aux publications afférentes au sujet.

CHARTRE DES USAGERS DES MARAIS CLASSÉS DE BOURGES

Ils encouragent la plantation des arbres fruitiers de haute-tige, par exemple les poiriers de haute-tige qui constituaient –il y a encore 50 ans – des éléments très spécifiques des MCB. Ils encouragent également la plantation d'espèces fruitières de vieilles variétés locales. Ils s'engagent à entretenir bisannuellement les arbres têtards.

LES VOIES DE COMMUNICATION TERRESTRES

LES PÉNÉTRANTES

Les usagers des MCB bannissent toute circulation motorisée des quads, trials et autres véhicules à 2 roues motorisés d'une cylindrée égale ou supérieure à 125cc. En outre, ils encouragent les déplacements de tous à pied et en vélo. Observant la création des parkings – en particulier Chaussée de Chappe – ils demandent que les visites touristiques des MCB se fassent uniquement à pied, sinon dans leur voiture spécialisée pour les personnes handicapées (hors véhicules VSL et ambulances). Leur demande inclue la clientèle des restaurants.

LES « ALLÉES » DES MARAIS DU HAUT

Redécouvertes assez récemment comme biens communaux, les usagers des MCB observent que ces « allées » sont désormais régulièrement entretenues par la Commune.

Les usagers du Marais souhaitent leur pérennisation dans leur forme et dans leur statut.

- a) dans leur forme : les usagers du MCB souhaitent que soient bannis les empiètements de parcelles privées que l'on observe ici et là. Cela non seulement au titre du respect de la Mémoire, de l'esthétique, mais encore des contraintes de l'hydraulique et de la libre circulation dans les voies d'eau ;
- b) dans leur statut : bien communal, ces « allées » ne porteront ni plantation ni construction privatives. Elles ne sont pas reliées par des passerelles aux parcelles de propriétés privées. Leur gestion ne peut-être que communale. Toutefois le recépage des saules peut-être exécuté par des usagers privés.

III) GENERALITES

LES SOUHAITS POUR LA GESTION PERENNE

Régulation des espèces aviaires introduites et des mammifères nuisibles

Les usagers des MCB ont observé l'introduction volontaire ou involontaire d'espèces aviaires jadis inconnues dans les Marais de Bourges à savoir : les cygnes, et les canards. Ils constatent également la recrudescence des pigeons désormais dans l'ensemble des marais.

L'augmentation du nombre des espèces nuisibles pour les cultures exigent désormais une étude zoographique et une contention dans des limites acceptables pour les activités traditionnelles du Marais.

Avec la LPO, les maraîchers établissent un suivi de ces populations et en informent les services concernés de l'Etat (DDT, ONCFS) en vue de possibles actions de régulation.

Par ailleurs, certains mammifères nuisibles (ragondins, rats musqués) posent de réels problèmes quant à la stabilité des berges et causent des dégâts aux cultures pratiquées

CHARTRE DES USAGERS DES MARAIS CLASSÉS DE BOURGES

dans les marais. Les maraîchers doivent contribuer à la lutte contre ces espèces par le piégeage, en le pratiquant eux-mêmes ou en facilitant l'intervention des piégeurs agréés.

Les usagers des MCB condamnent les affichages sauvages où que ce soit dans le périmètre des MCB et s'interdisent la prolifération des panneaux en dehors de ceux autorisés réglementairement au bénéfice des Associations.

ÉCOLOGIE

Conscients de la grande fragilité de la zone humide, incertains même que sa surface relique de 135 ha atteignent le seuil critique de préservation naturelle de certaines espèces animales en particulier,

Conscients que cette fragilité est sans doute elle même accrue du fait de la localisation même de ces marais au cœur d'une ville,

Conscients du défi écologique que ces facteurs font peser sur la sauvegarde des MCB, ses usagers veulent favoriser et mettre en œuvre toutes les actions spécifiques que requiert cette situation très particulière. Notamment :

1. Ils s'interdisent les opérations de curage et de faucardage en dehors des périodes prescrites, celles de la reproduction des espèces ;
2. Ils s'informent sur les espèces protégées et participent à leur protection,
3. Ils s'obligent à évacuer en dehors des MCB les déchets encombrants et non biodégradables, se conforment aux indications produites sur les emballages des produits phytosanitaires notamment et précisément pour l'élimination de ceux-ci. Ils s'assurent que les produits polluants sont stockés de telle sorte qu'ils ne polluent pas les eaux en cas d'inondation.
4. Ils s'interdisent l'utilisation de l'ensemble des produits phytosanitaires (désherbants et autres) dans la zone de non-traitement définie par la loi, notamment dans la bande des 5 m par rapport au point d'eau,
5. Ils s'interdisent d'introduire dans les MCB des végétaux (Renouée du Japon (*Fallopia japonica*), bambous) et des animaux allogènes et reconnus envahissants, ils proscrivent l'élevage des espèces animales à l'exception de quelques lapins et petites volailles strictement limités à la consommation familiale ;
6. Ils favorisent l'utilisation des produits bio, les pratiques du compostage et du broyage. Ils se conforment aux périodes de brûlage,
7. Ils prennent un intérêt particulier pour les friches comme lieu de reproduction et de refuge des espèces pour autant que ces friches – atout indispensable pour la biodiversité - ne soient pas un abandon prolongé des parcelles – pour quelle que raison que ce soit. Les friches ainsi sélectionnées sont soumises aux mêmes règlements d'entretien des berges et des coulants que les parcelles « ordinaires ».

TOURISME

Conscients du bonheur que leur procurent les MCB et après en avoir analysé les composantes, les Usagers des MCB sont heureux de le partager. Toutefois, le sachant fragile, les usagers des MCB sont partisans d'un tourisme contrôlé et guidé qui se réfère aux aspects culturels et écologiques qui en font la spécificité. Celui-ci passe d'abord par le respect de la nature et de l'environnement (cf. supra). Ils favorisent le tourisme éducatif.

Toutefois, les usagers des MCB tiennent au respect de la propriété privée et laissent à chaque propriétaire le droit de réserver au grand nombre l'accès ou non à sa(ses) parcelle(s) respective(s), hormis les parties de la parcelle occupée par les voies d'eau qui restent ouvertes à la circulation générale des chalands.

Ils promeuvent le respect au silence qui est un des biens recherché dans le Marais et source de leur bonheur dans ces lieux ; ils bannissent fermement l'utilisation des radios et autres appareils de production sonore de masse ;

Les chiens doivent être tenus en laisse.

AVIS HYDROGÉOLOGIQUE AFFÉRENT AUX PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES DU CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN EN DATE DU 7 DÉCEMBRE 2010

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

Périmètre de protection immédiate

Limites

Cf. annexe 14.

Elles sont constituées par l'enclos actuel cadastré BO – 199 et 200. Cependant, on devra exclure l'ancienne maison du gardien (si elle demeure une habitation).

Prescriptions générales

- Pleine propriété de la Collectivité.
- Clos parfaitement jusqu'à une hauteur minimale de 1,75 m.
- Portail fermé avec clé.
- Clôture et portail ne devront pas être traversés par des animaux de la taille d'un chien (mailles inférieures ou égales à 10 cm).
- L'enclos ne doit être accessible que par les personnes autorisées pour le fonctionnement et l'entretien du captage et de la station de traitement.
- Sol mis en herbe. Interdiction d'y épandre engrais ou désherbants. Un goudronnage est à proscrire.
- Installations, constructions ou activités doivent se rapporter uniquement à l'exploitation et à l'entretien de la station.
- Interdiction de tout dépôt de matériel ou produits quel qu'ils soient, et de tout épandage, déversement.
- Tête de puits et enclos doivent être équipés d'une télé-alarme.

Prescriptions particulières

- Voies de circulation : il faut prévoir leur remplacement par un recouvrement de calcaire ou par un revêtement cimenté dès qu'une réfection se révèlera nécessaire.
- La maison occupée autrefois par le gardien ne peut rester dans l'enclos si elle garde sa fonction d'habitation. Elle devra alors être séparée du reste par une clôture identique à celle qui existe et avec une entrée indépendante.
- Aire de remplissage de fioul : les conditions actuelles devront être modifiées d'urgence : aménagement d'une aire cimentée avec recueil du ruissellement vers un réceptacle séparateur d'hydrocarbures pouvant être nettoyé facilement en cas d'accident de remplissage et égouttement, sans relation avec le drainage extérieur.
- Tuyau de drainage : il faudra veiller à ce qu'un grillage empêche l'introduction d'animaux sur le site.
- Piézomètres :
 - Pz-2 n'est d'aucune utilité. Il devra être neutralisé et comblé suivant un programme précis répondant aux règles de l'Art.
 - Pz-1 pourrait garder son rôle de contrôle et d'alerte pour une pollution superficielle, à la condition que son équipement de surface soit revu (étanchéité de la partie supérieure, protection du tube au sol).

Périmètres de protection rapprochée :

Cf. annexe 15.

On définira 2 périmètres, le premier à contraintes fortes étant destiné à préserver le forage de pollutions brutales, non diluées, trop rapides pour être décelées à temps.

P.R.1 :

Limites :

Elles sont comprises dans le cône d'appel dans les conditions optimales qui correspondent à peu près à la vitesse maximale de transfert pour une durée de 1 mois ou la vitesse minimale sur 3 mois. Elles incluent l'extension du cône de rabattement du pompage.

**AVIS HYDROGÉOLOGIQUE AFFÉRENT AUX PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES
DU CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN EN DATE DU 7 DÉCEMBRE 2010**

Les anciens dépôts militaires situés en amont (à l'Est) du champ captant occupent une très vaste parcelle qui devra être divisée suivant des bornes existantes en périphérie.

Prescriptions générales :

Sont interdits :

- L'extension de la zone d'activité et toute nouvelle construction industrielle, artisanale, sans considération de seuil de déclaration en ICPE.
- Les stationnements de nomades, sans considération de délai pour une évacuation.
- Tout dépôt sur le sol à l'air libre ou enterré de produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux (ordures ménagères, déchets divers, ...) quel que soit le volume, à l'exception de produits dans des contenants fermés et transportables et conteneurs spécialement adaptés.
- Tout nouveau stockage de produit liquide ou soluble de plus de 5 m³ susceptible d'altérer la qualité des eaux.
- L'implantation d'oléoducs ou de nouvelle distribution collective d'hydrocarbure.
- Les cimetières et les inhumations privées, l'enfouissement d'animaux.
- Les excavations pérennes.
- Puits et forages, quelque soit leur profondeur et leur utilisation, sauf pour un captage public d'alimentation en eau potable ou un ouvrage public destiné au contrôle de la nappe souterraine.
- Tout ouvrage d'infiltration dans le sol.
- La construction d'installation collective d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles.
- L'épandage d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, de lisier.
- L'emploi de produits phytosanitaires chimiques.
- Les rejets dans le milieu naturel d'eaux usées, de stations d'épuration collective ou individuelle, de lavage.

Prescriptions particulières :

Sur la surface du centre commercial « Carrefour » :

- Tous les produits commercialisés susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines sont stockés dans les locaux couverts à sol étanche. On veillera à ce qu'il n'y en ait aucun à l'extérieur, à l'exception des bouteilles de gaz stockées dans des racks sécurisés à la station de distribution de carburants.
- Les contrôles de qualité des eaux dans les « piézomètres » et au niveau des séparateurs doivent revenir à une fréquence mensuelle (modification à apporter à l'article de 9.2.4 de l'arrêté du 2 août 2010), afin d'être en rapport avec le temps de réaction pris pour l'extension du périmètre de protection.
- On devra s'assurer du bon état des voies de circulation et de son réseau de drainage d'eaux de ruissellement pour éviter toute infiltration dans le sol.
- Une surveillance devra empêcher toute intervention mécanique ou remplissage de réservoir de véhicule sur les aires de stationnement et d'une façon générale à l'air libre.
- Il n'y aura pas d'extension de citernes d'hydrocarbures. Les citernes existantes devront être mises aux normes dans le délai le plus bref.
- Les aires de remplissage d'hydrocarbures devront être absolument imperméables et avoir un drainage propre avec séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné pour éviter toute fuite accidentelle à l'extérieur de cette aire.
- Il n'y aura pas d'aire de lavage de véhicules.
- Il n'y aura pas d'atelier ouvert de vidange et stockage d'huile et autres produits toxiques.
- Le réaménagement de locaux existants est accepté sous réserve de respect des prescriptions précitées.
- Les « piézomètres » de Carrefour devront être réhabilités pour les protéger de tout ruissellement, choc et accès par des personnes étrangères au service de contrôle : cimentation de la partie supérieure annulaire du tube, fermeture étanche à clé, protection contre les véhicules pour le piézomètre situé dans le parc de stationnement.
- La construction d'une surface commerciale (jardinerie) contre le périmètre de protection immédiate des captages est malvenue, car les travaux perturberaient très vraisemblablement la qualité de l'eau des captages et le stockage de produits phytosanitaires introduirait un risque supplémentaire.

AVIS HYDROGÉOLOGIQUE AFFÉRENT AUX PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES DU CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN EN DATE DU 7 DÉCEMBRE 2010

Hors de la zone commerciale :

- Toute construction (habitation ou autre) sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Voie ferrée et boulevard ne devront pas être traités par des herbicides chimiques.
- Partie occidentale de l'ancienne zone industrielle militaire : la cession des terrains à la Ville de Bourges aurait été faite sans diagnostic du sol et sous-sol ; ceci est à vérifier et éventuellement à faire, afin de remédier à la pollution persistante au champ captant de Bourges-Plus.
- Jardins des marais :
 - Il est impératif qu'il n'y ait aucun puits perçant les alluvions.
 - Une information doit être faite avec accusé de réception auprès de tous les jardiniers pour le respect des prescriptions générales.

Note: Ces prescriptions s'appliquent aux captages dans la nappe des calcaires du Jurassique supérieur et pour des ouvrages en bon état. En cas de détérioration des ouvrages (perforation de la colonne, infiltration d'eaux superficielles, ...) ces prescriptions deviendraient obsolètes. Leur état devra donc être contrôlé régulièrement.

P.R.2 :

Limites :

Elles sont circonscrites dans l'isochrone « 3 mois » présentée en annexe 8, jusqu'à l'affleurement du banc marneux qui coiffe le réservoir médian, et couvre les plaines alluviales de l'Yèvre et du Langis respectivement en rive droite et gauche.

Prescriptions générales :

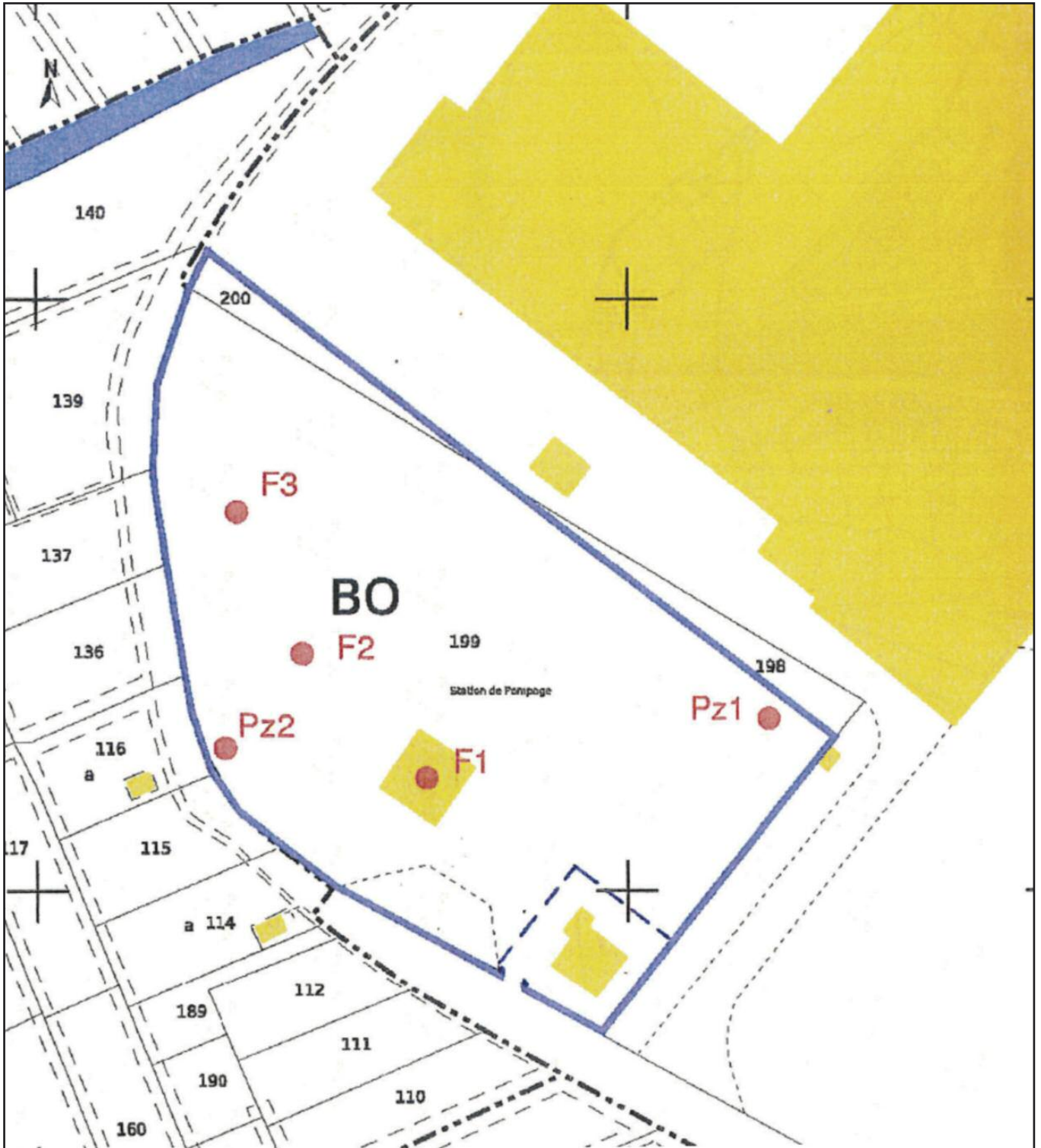
Sont interdits :

- La création de nouvelles zones industrielles ou l'extension de zones existantes.
- Tout dépôt de produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux (ordures ménagères, produits de traitement agricole, engrais, hydrocarbures), entrant dans la catégorie d'établissement classé.
- Tout déchet, quel qu'il soit, à l'air libre, ou sur le terrain naturel (déchèteries entre autres).
- Les cimetières.
- Les excavations pérennes atteignant le calcaire.
- De nouveaux captages (puits et forages) atteignant le même aquifère, quelque soit leur utilisation, sauf pour un captage public d'alimentation en eau potable.
- Tout ouvrage d'infiltration dans le sol.
- La construction d'installation collective d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles.

Prescriptions particulières :

- On veillera particulièrement à ce que les pratiques culturelles suivent les règles de la zone vulnérable.
- Les accotements de la voie ferrée ne devront pas être traités par des herbicides chimiques.
- Tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines ne doit pas être exposé directement aux intempéries ou être stocké dans les locaux couverts à sol étanche.
- Les aires de remplissage d'hydrocarbures dans des cuves de plus de 5 m³ (sans considération d'équivalence) devront être absolument imperméables et avoir un drainage propre avec séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné pour éviter toute fuite accidentelle à l'extérieur de cette aire.
- Les puits non utilisés pour l'alimentation en eau seront comblés suivant les règles de l'Art. Les puits utilisés seront diagnostiqués afin d'être réhabilités si nécessaire pour éviter toute introduction d'eau superficielle vers la nappe.
- L'assainissement collectif devra être étudié en vue d'une généralisation dans toute la zone urbaine et industrielle.
- Un diagnostic de l'état du sol et du sous-sol doit être demandé pour l'ancienne zone militaire, en vue d'une dépollution éventuelle. La partie encore active doit suivre les prescriptions générales.

ANNEXE 2

CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN
PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE

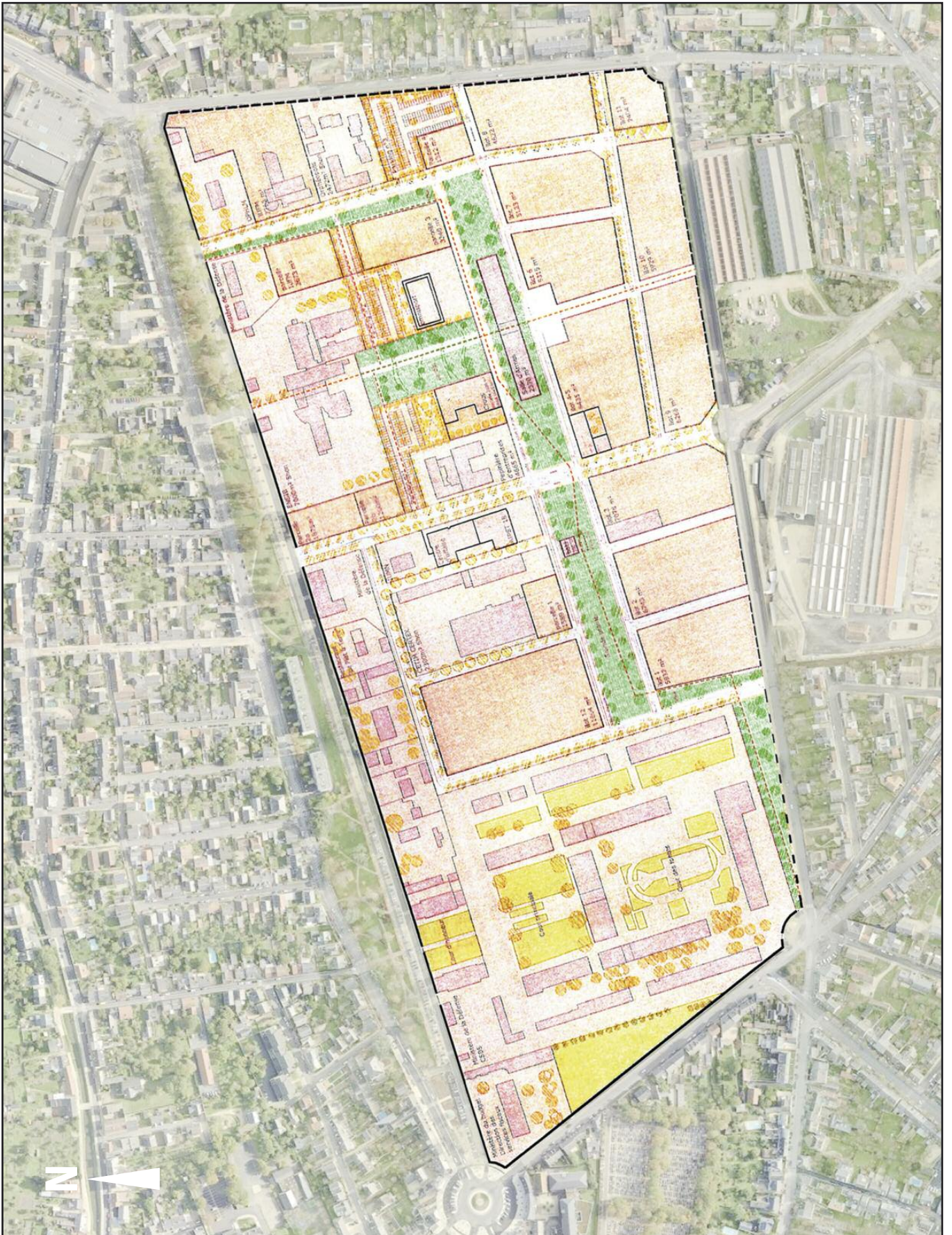
ANNEXE 2

CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE



ANNEXE 3

PLAN D'AMENAGEMENT DU TECHNOPOLE DE LAHITOLLE





**Secteurs de Renouveau Urbain
définis par le PLU**

