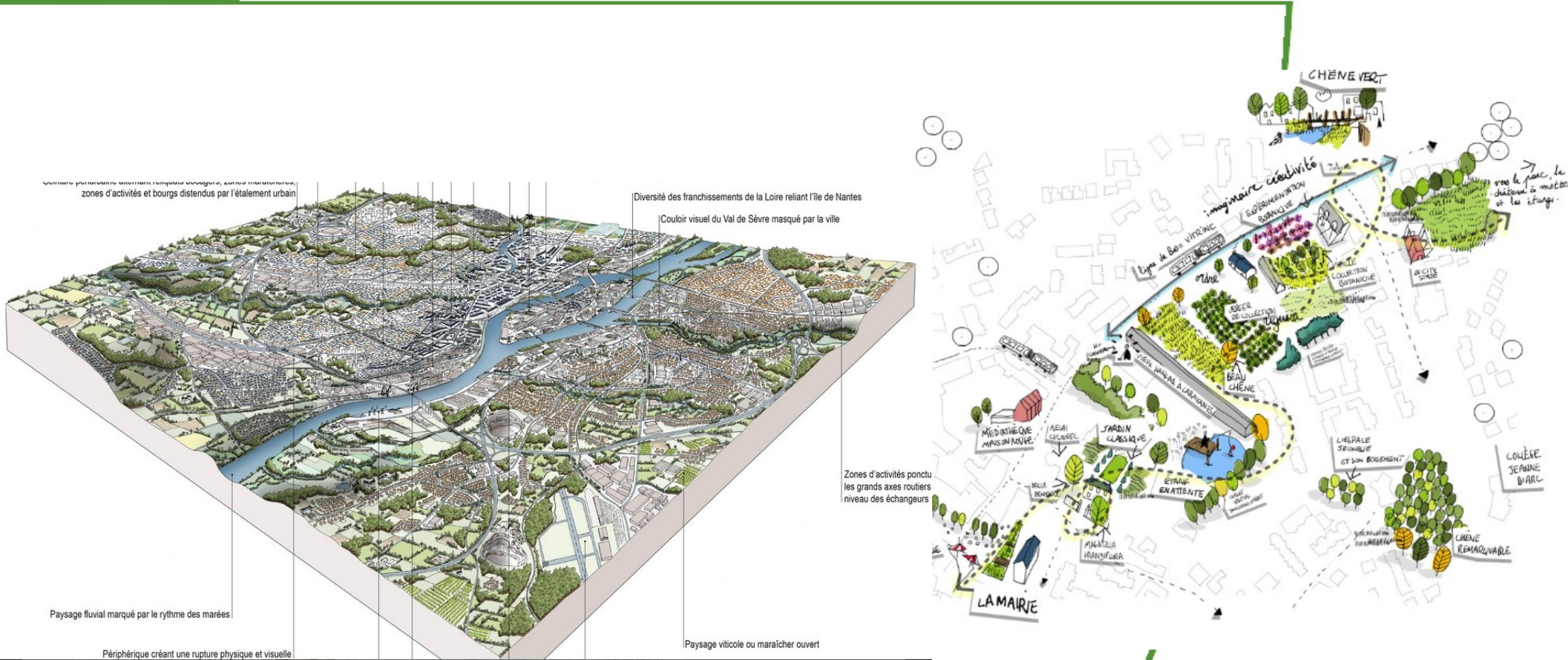


Club PLUi 16-86-87

Quelles formes de ville, de bourg, de quartier pour demain ?



Séverine Verdier DDT86

10 décembre 2020



PRÉFET
DE LA VIENNE

Liberté
Egalité
Fraternité

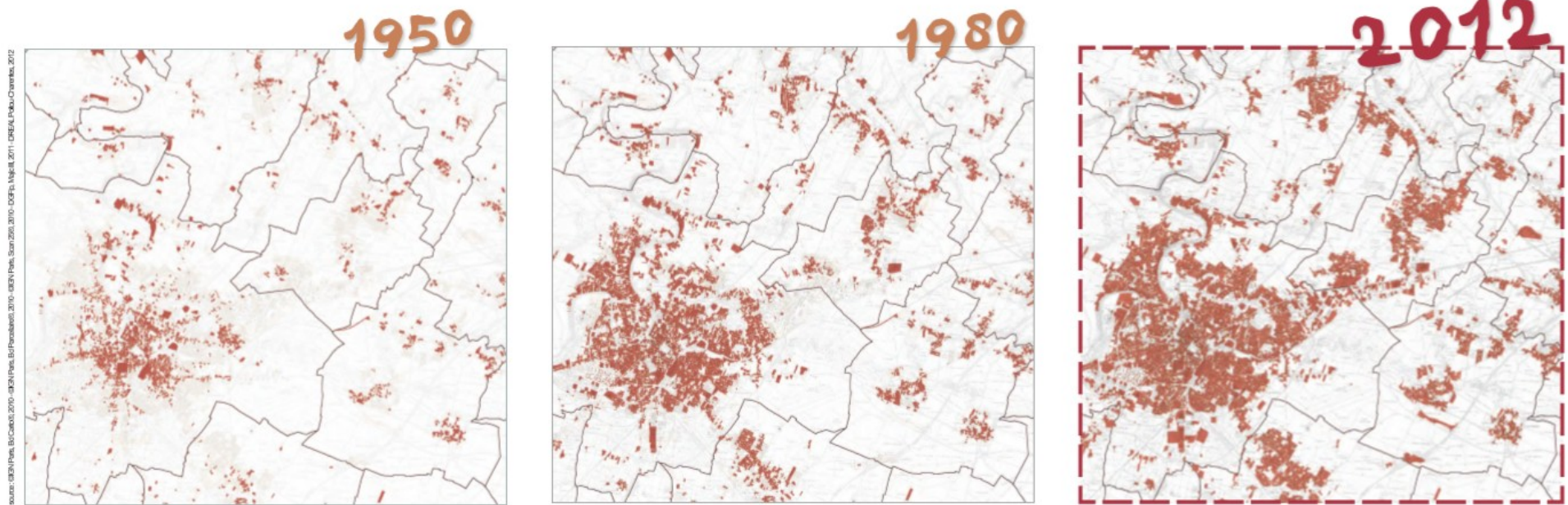
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA VIENNE





L'ÉTALEMENT URBAIN





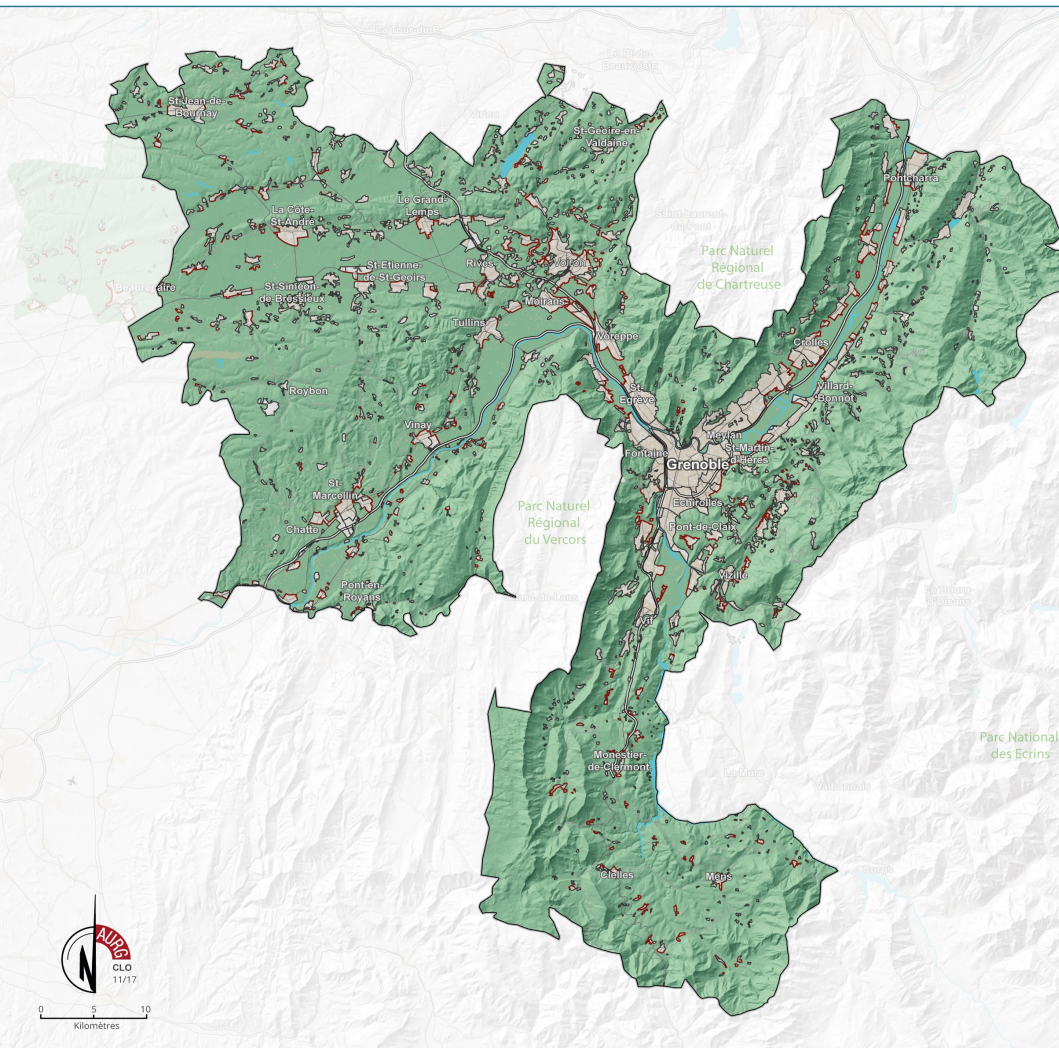
20 000 hectares de terres artificialisées chaque année en France, en moyenne entre 2006 et 2016, hors infrastructures de transport.

En France, l'artificialisation est supérieure à la moyenne européenne et elle augmente plus rapidement que la population.

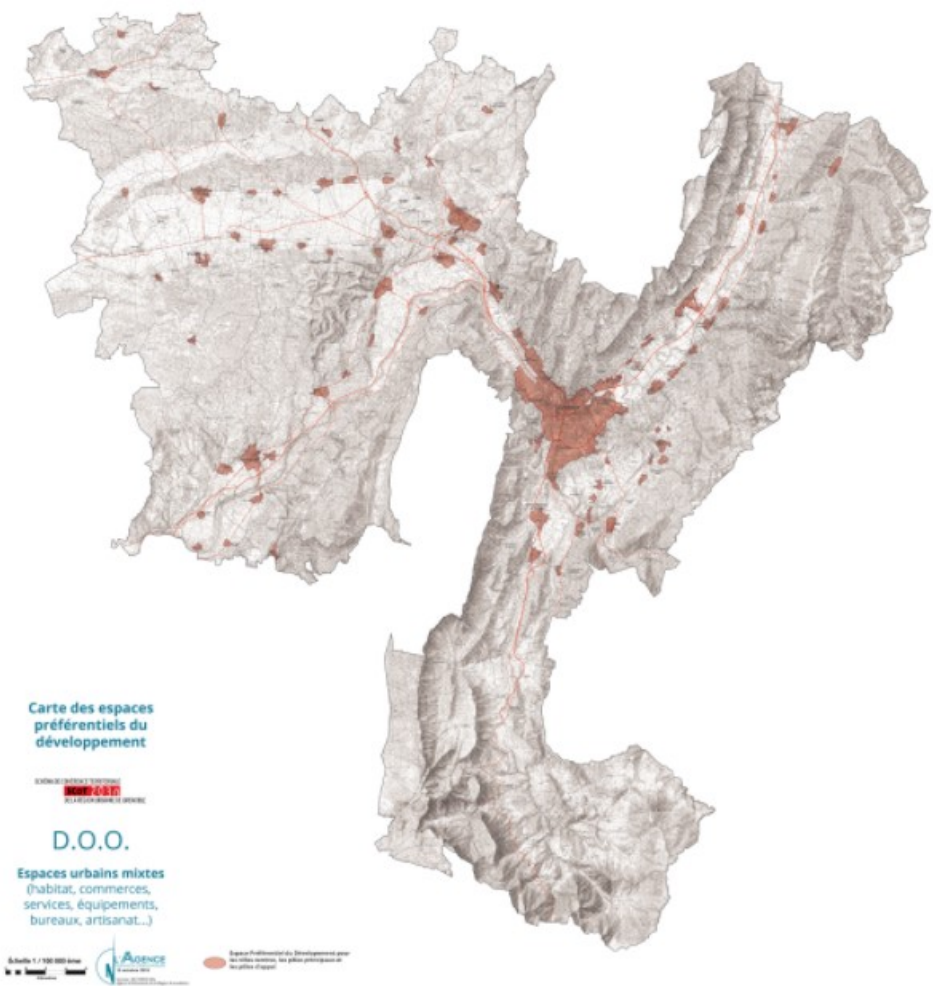


- Pourquoi le phénomène se poursuit alors que les conséquences sont connues ?
- Uniquement le souhait de la plupart des ménages d'accéder au rêve pavillonnaire ?
- Comment articuler ce souhait avec une gestion économe de l'espace et un aménagement durable des territoires ?
- Nécessité de repenser notre rapport au territoire, nos modes de vie
- Intensification urbaine, densité.

Carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



- LÉGENDE**
- Espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Espaces urbains occupés et espaces potentiels du développement à long terme
 - Limites stratégiques
 - Limites de principes à long terme



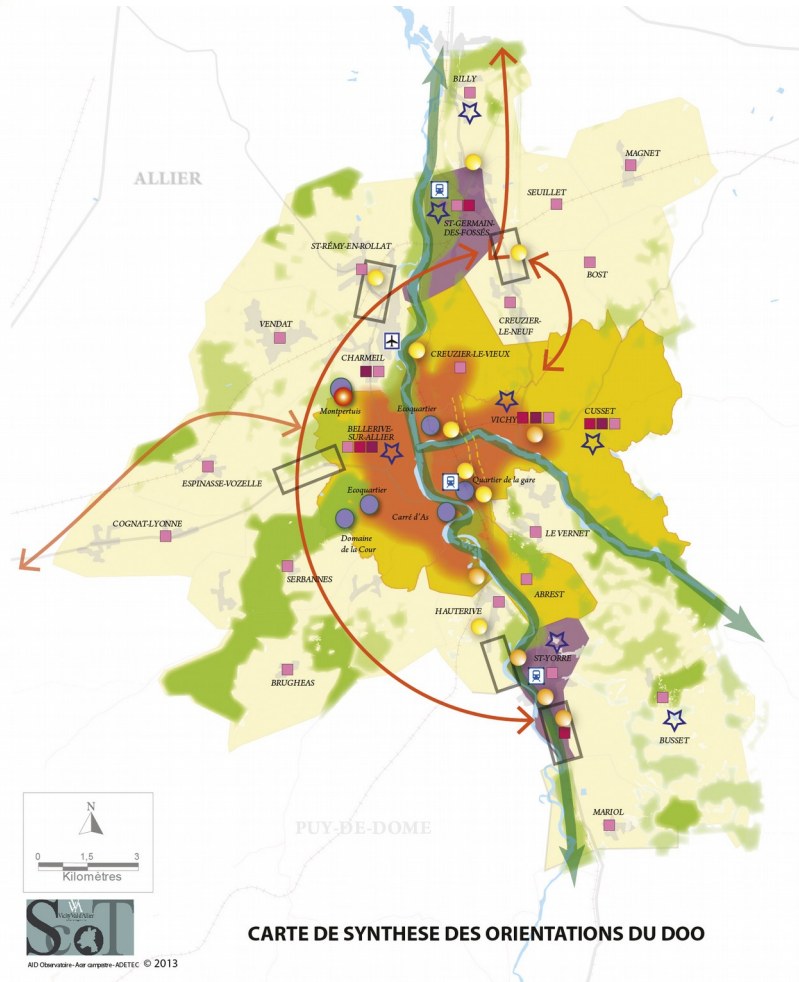
Carte des espaces préférentiels du développement

D.O.O.

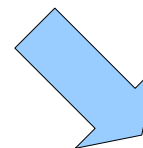
Espaces urbains mixtes
(habitat, commerces, services, équipements, bureaux, artisanat...)

Agence
Départementale de l'Urbanisme et de l'Équipement Territoriaux

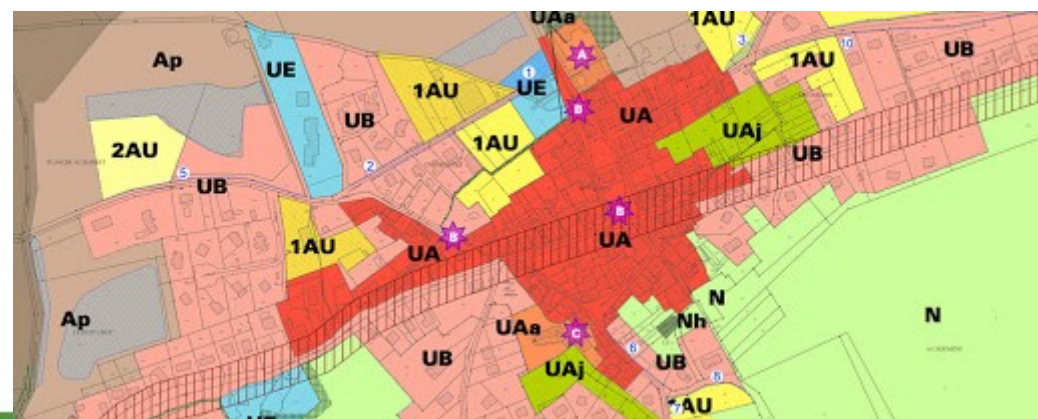
Échelle 1:1 000 000



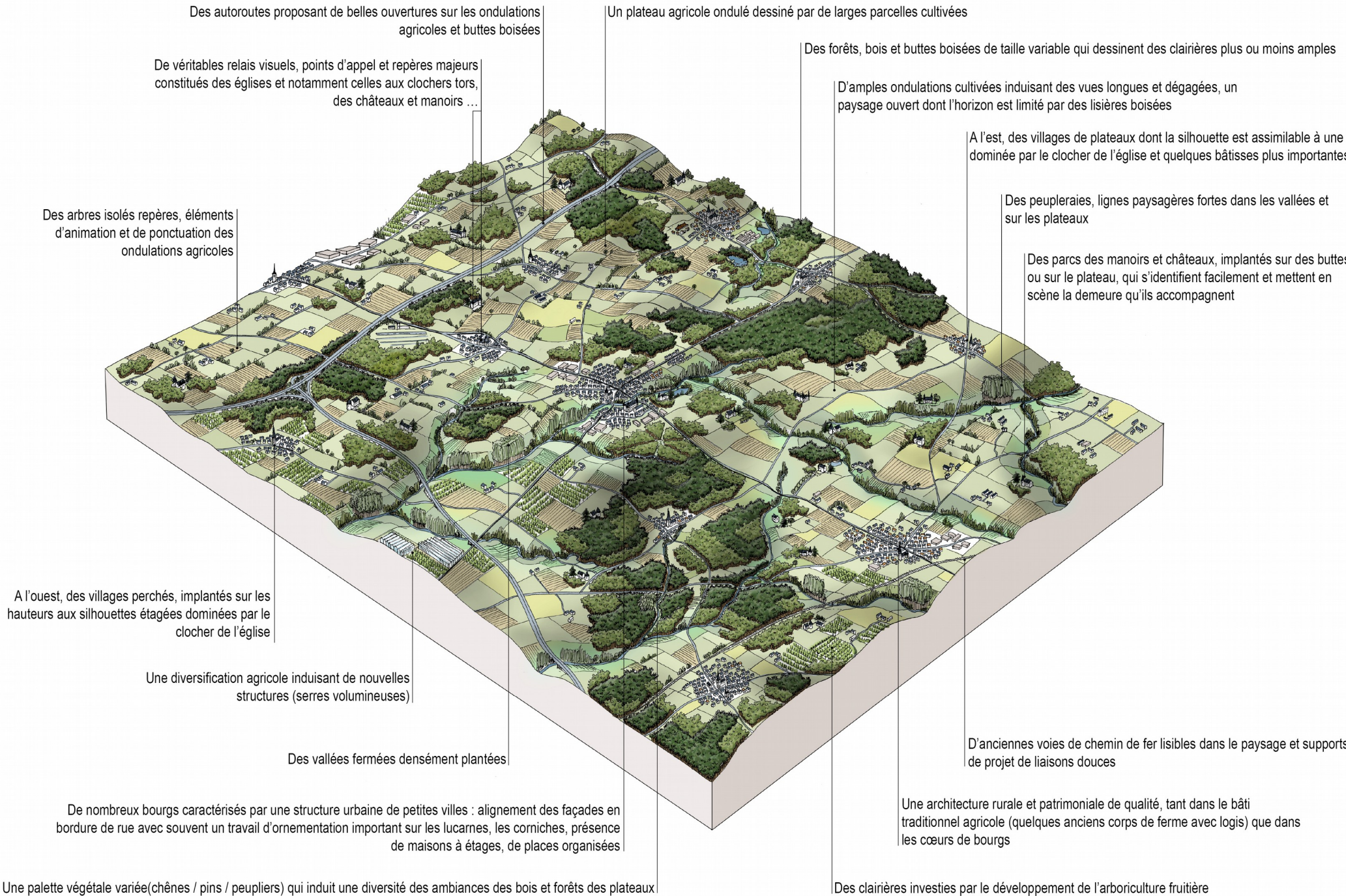
CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU DOO



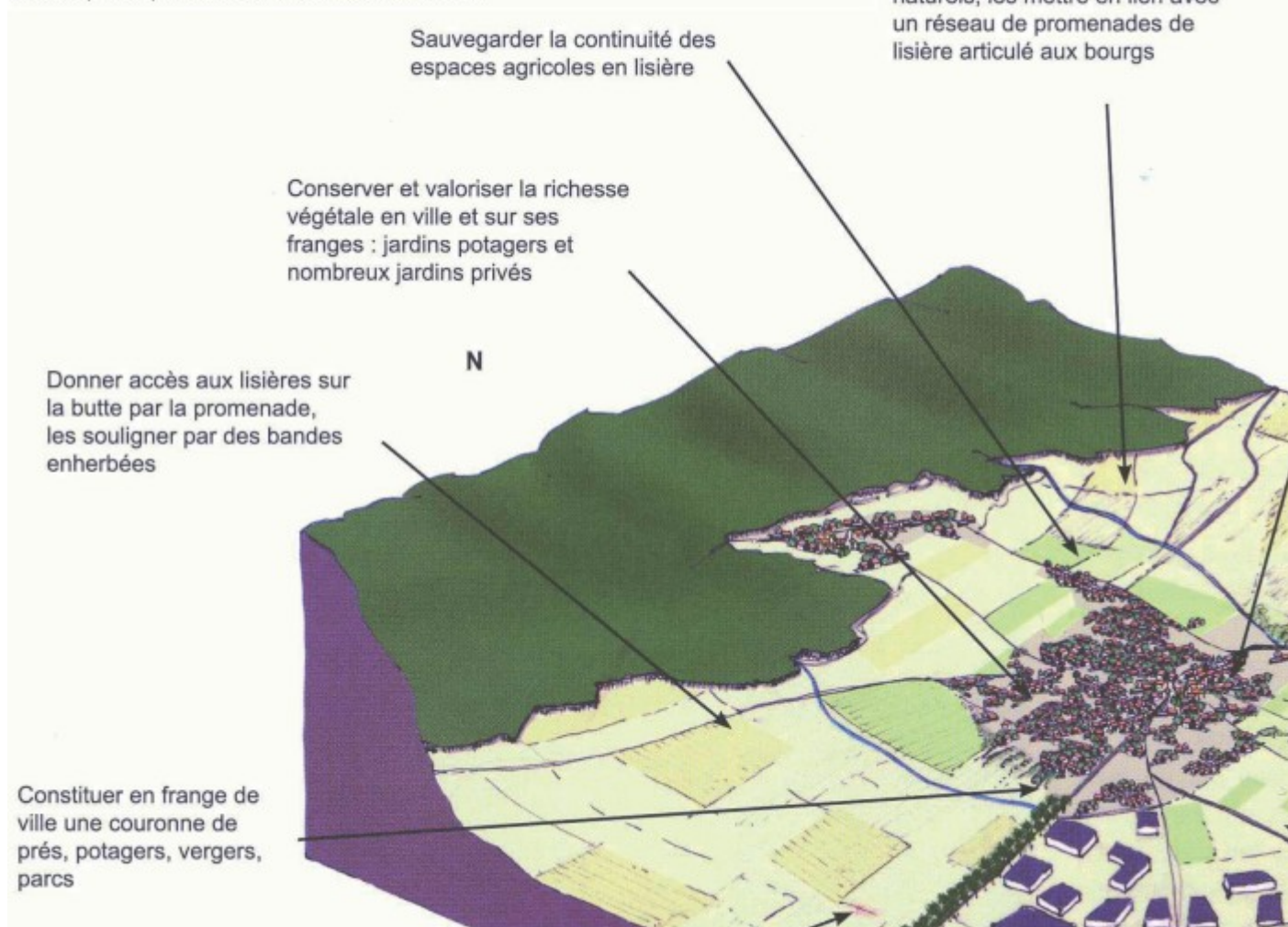
AID Observatoire - Asie complète - ACETE-C © 2013



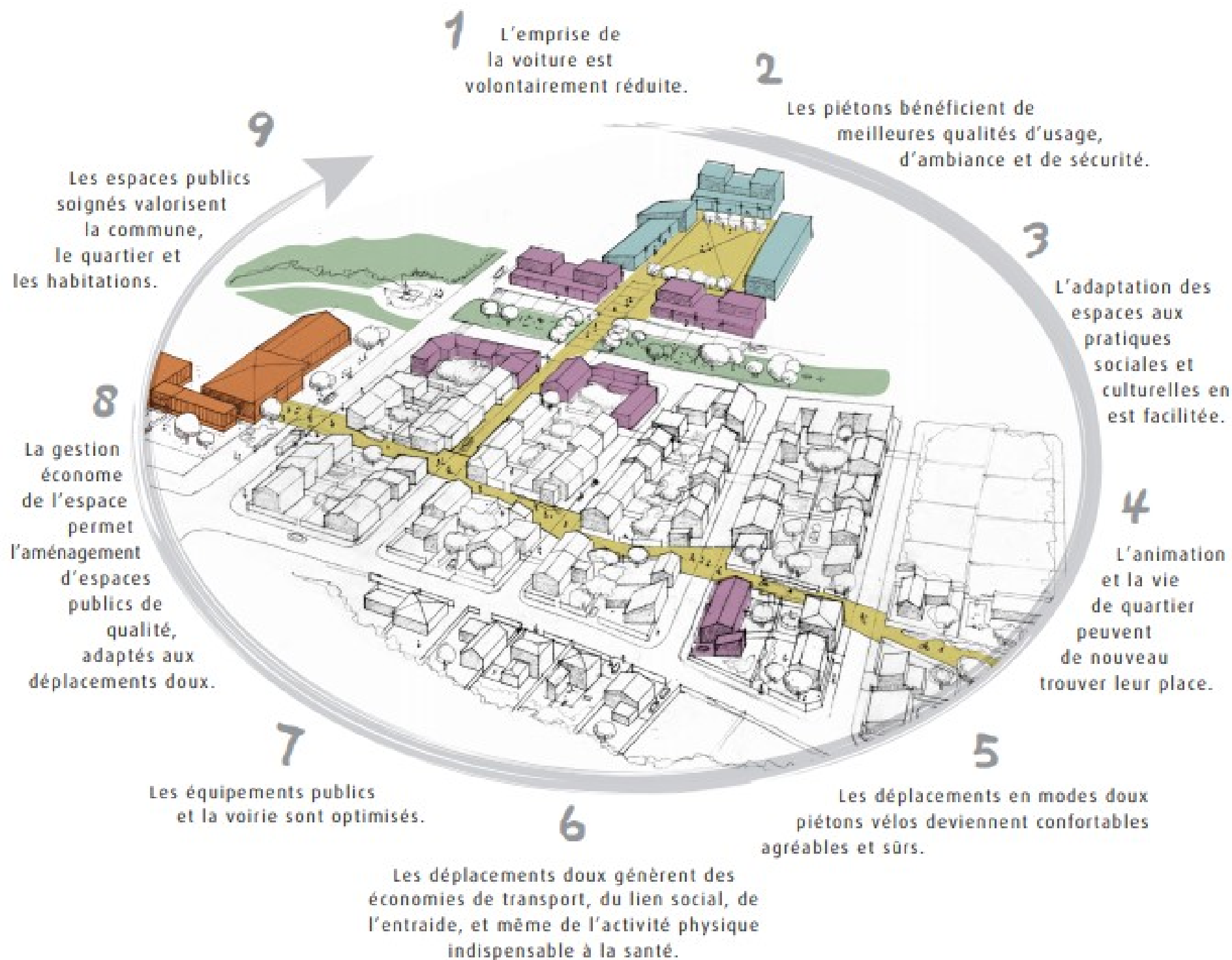
Bloc-diagramme de l'unité paysagère des plateaux du Bugeois (28)



Partie d'un bloc diagramme synthétisant la structure typique d'un paysage, extrait de l'atlas des paysages du Val-d'Oise, CG 95, DDT, CAUE et Michel Collin 2010



UN CHANGEMENT DE DÉMARCHE ENTRAÎNE UNE DYNAMIQUE VERTUEUSE





L'orientation d'aménagement proposée pour le quartier de Puech Cuiller repose sur plusieurs exigences:

- La conservation la plus large possible des boisements existants et leur intégration au projet par la création de chemin piétons;
- La conservation des murettes et notamment celles bordant les chemins;
- La proposition d'un bouclage automobile permettant d'envisager des sens uniques et ainsi ne pas élargir les chemins ruraux;
- Le suivi le plus rigoureux possible de la topographie du terrain;
- La mise en scène du clapas au sein d'un espace public.

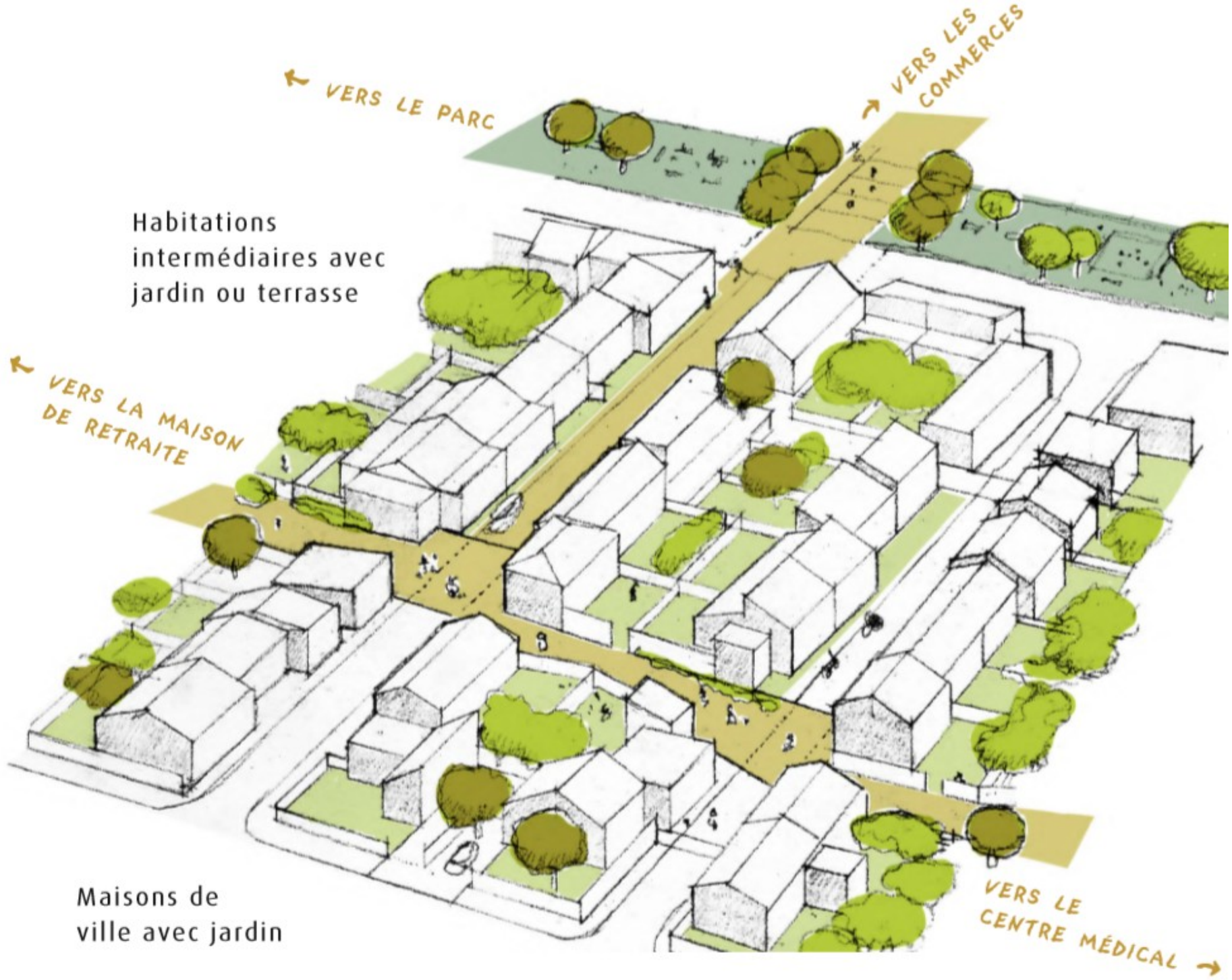
Conservation de l'intégralité des murettes et des chemins qui ne devront pas être élargis

Conservation du Clapas et intégration dans une place publique

Conservation de la majorité des boisements existants

-  Chemins existants
-  Voie carrossable
-  Route Départementale
-  Boisements existants
-  Murettes
-  Tracé de la voie dans la zone AU
-  Polygones d'implantation et lignes de faitage
-  Espaces collectifs à prévoir
-  Plantation d'arbres à prévoir
-  Liaisons piétonnes à prévoir
-  Bassin de rétention à prévoir

Pompignan : Exemple d'Orientation d'aménagement et de programmation s'appuyant sur le paysage préexistant. Volet paysager réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pompignan et demande d'autorisation pour l'ouverture à la construction de trois secteurs. Cyril Gins, paysagiste dplg & Philippe Lointier, architecte et urbaniste, à partir d'un cahier des charges réalisé par le CAUE30.



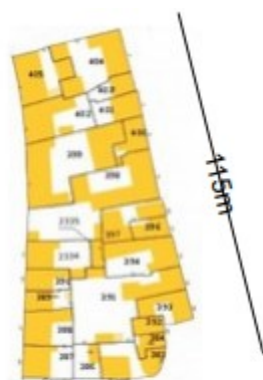
Habitations
intermédiaires avec
jardin ou terrasse

Maisons de
ville avec jardin

Habitations
intermédiaires



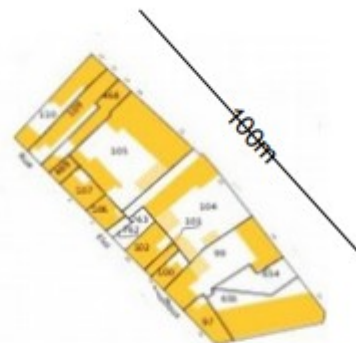
- Différents parcellaires qui racontent une histoire



Îlot Levroux (36)



Îlot traversant Chécý (45)



Îlot Contres (41)



Îlot Courville/Eure (28)

G 2 TRACÉ du PARCELLAIRE et CAPACITÉ D'ÉVOLUTION

- Optimiser la forme des parcelles et de la construction - position sur la parcelle, hauteur - pour anticiper l'évolution de la structure familiale en prévoyant la possibilité d'extension, voire de division.

- Faciliter la division parcellaire ultérieure par l'implantation du bâti = la maison au milieu du terrain ne permet jamais une division parcellaire ultérieure.

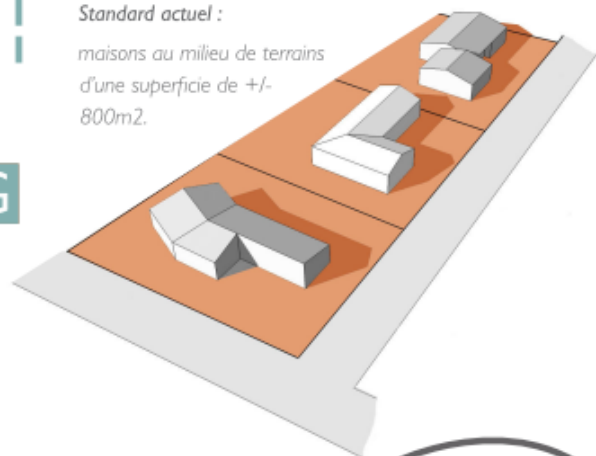
- Privilégier des formes de parcelles qui permettent la division ultérieure du terrain.

- Dimensionner les îlots et les parcelles de manière à **pouvoir les faire évoluer dans le temps** sans devoir modifier la voirie coûteuse (densification de l'habitat, insertion d'un équipement).
- Envisager dès la construction la possibilité de **division d'un grand logement** (par ex. deux entrées séparées).

Exemple 3 terrains de 800m² = 2.400m²

Standard actuel :

maisons au milieu de terrains d'une superficie de +/- 800m².



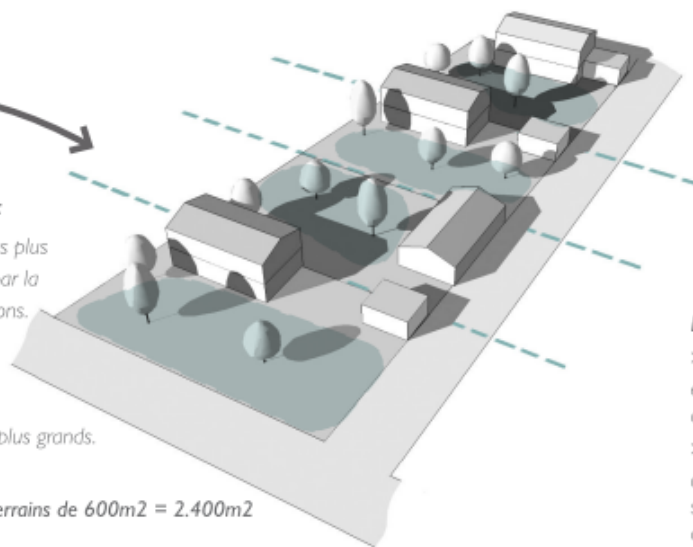
Division initiale en 4 lots au lieu de 3 :

= l'exploitation de terrains plus petits est rendue possible par la position et la forme des maisons.

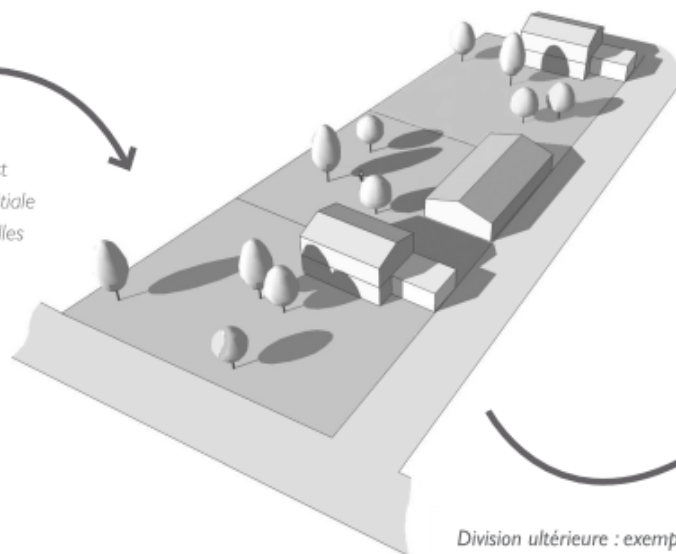
> avantages habitants :

- terrains moins chers
- jardins d'un seul tenant plus grands.

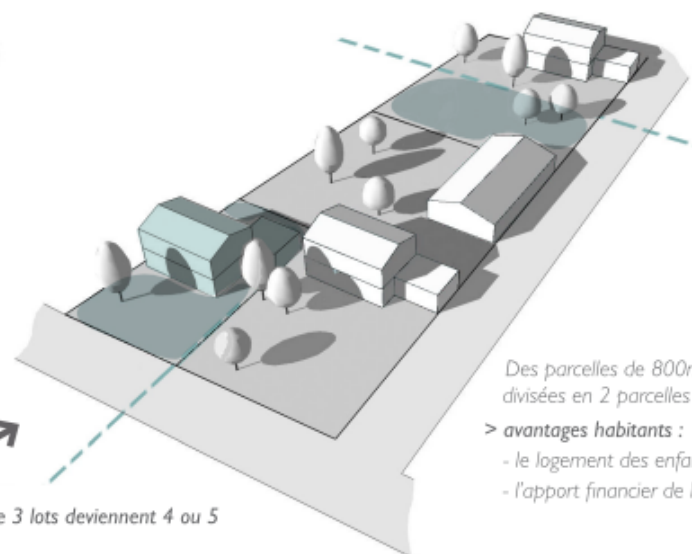
Exemple 4 terrains de 600m² = 2.400m²



Division ultérieure : elle est permise par la position initiale des maisons sur les parcelles et par leur forme.



Division ultérieure : exemple 3 lots deviennent 4 ou 5



Des parcelles de 800m² ont été divisées en 2 parcelles de 400m².

> avantages habitants :

- le logement des enfants
- l'apport financier de la cession.

Dans les deux cas, division initiale ou division ultérieure

> avantages pour la collectivité :

économie sur la voirie et les réseaux (4 habitations desservies au lieu de 3 pour un même linéaire).

> avantages habitants :

offre plus importante de terrains plus proches des services, commerces, transports en commun = économie de déplacements.



Centre-ville
80 à 120 logts/ha



Faubourg de ville
30 à 70 logts/ha



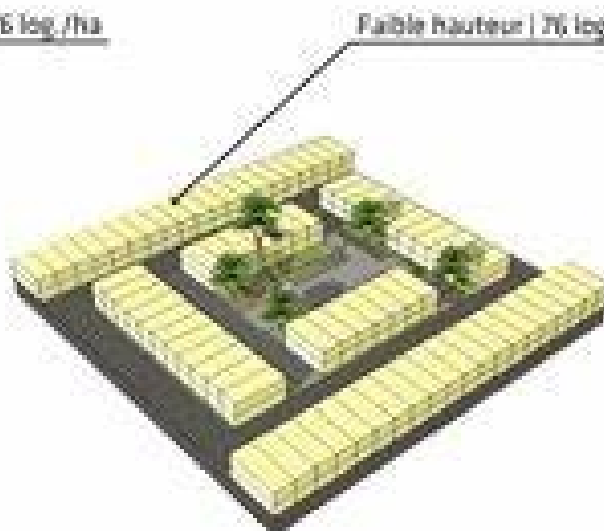
Centre bourg
30 à 70 logts/ha



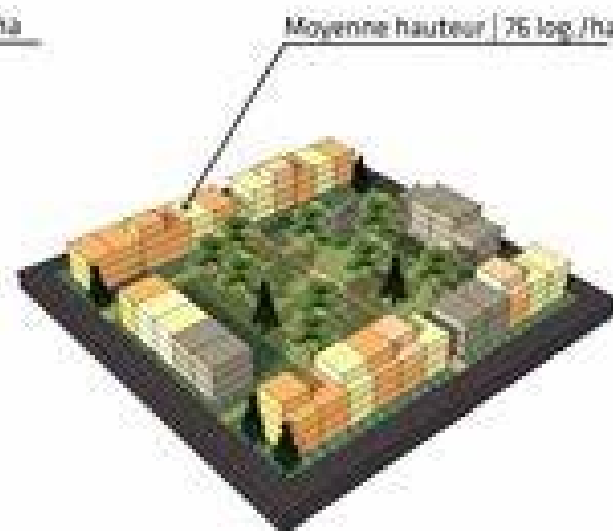
Lotissement XXe siècle
10 à 20 logts/ha



Grande hauteur | 76 log./ha



Faible hauteur | 76 log./ha



Moyenne hauteur | 76 log./ha

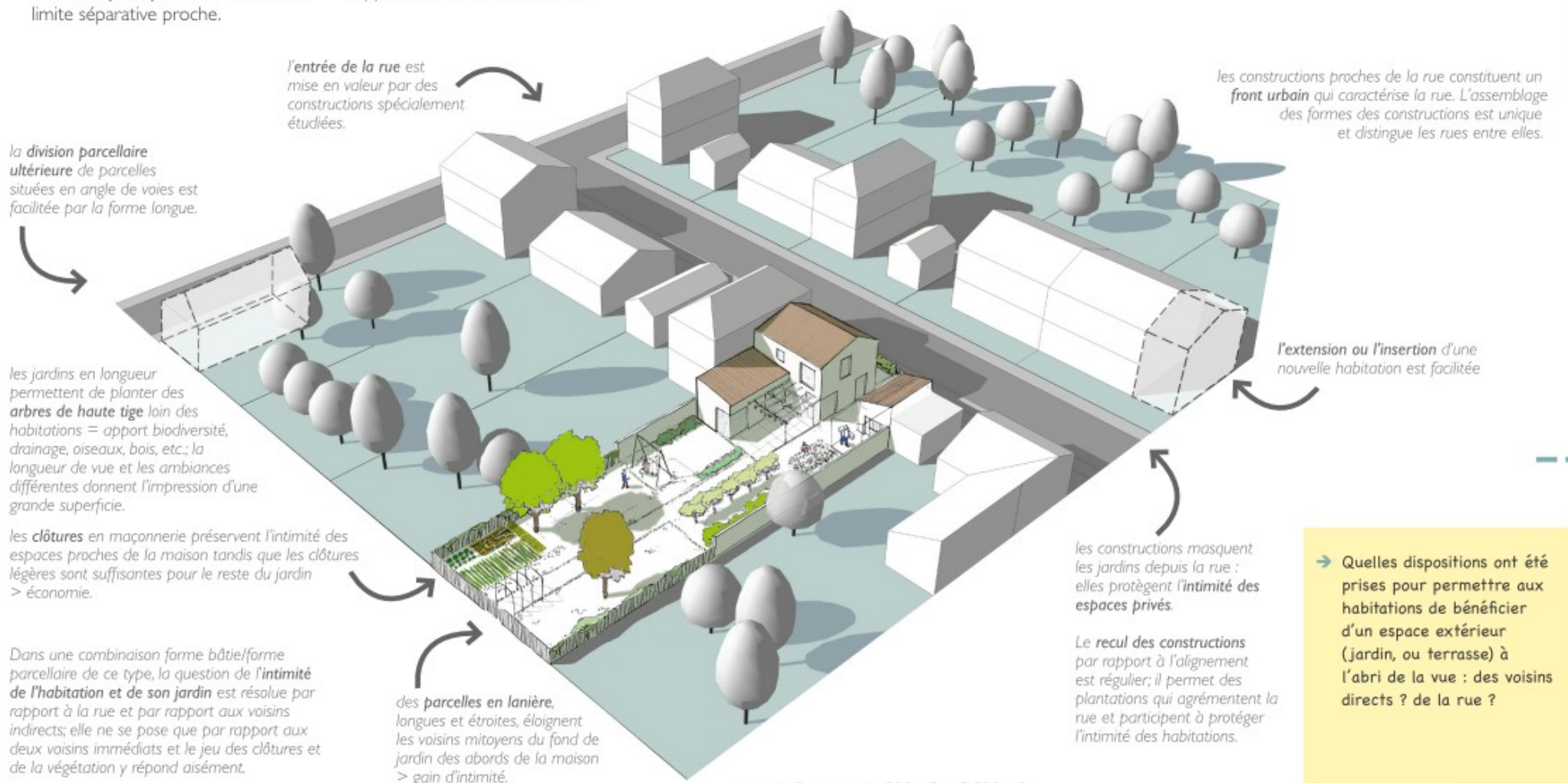
Maison individuelle

Plex

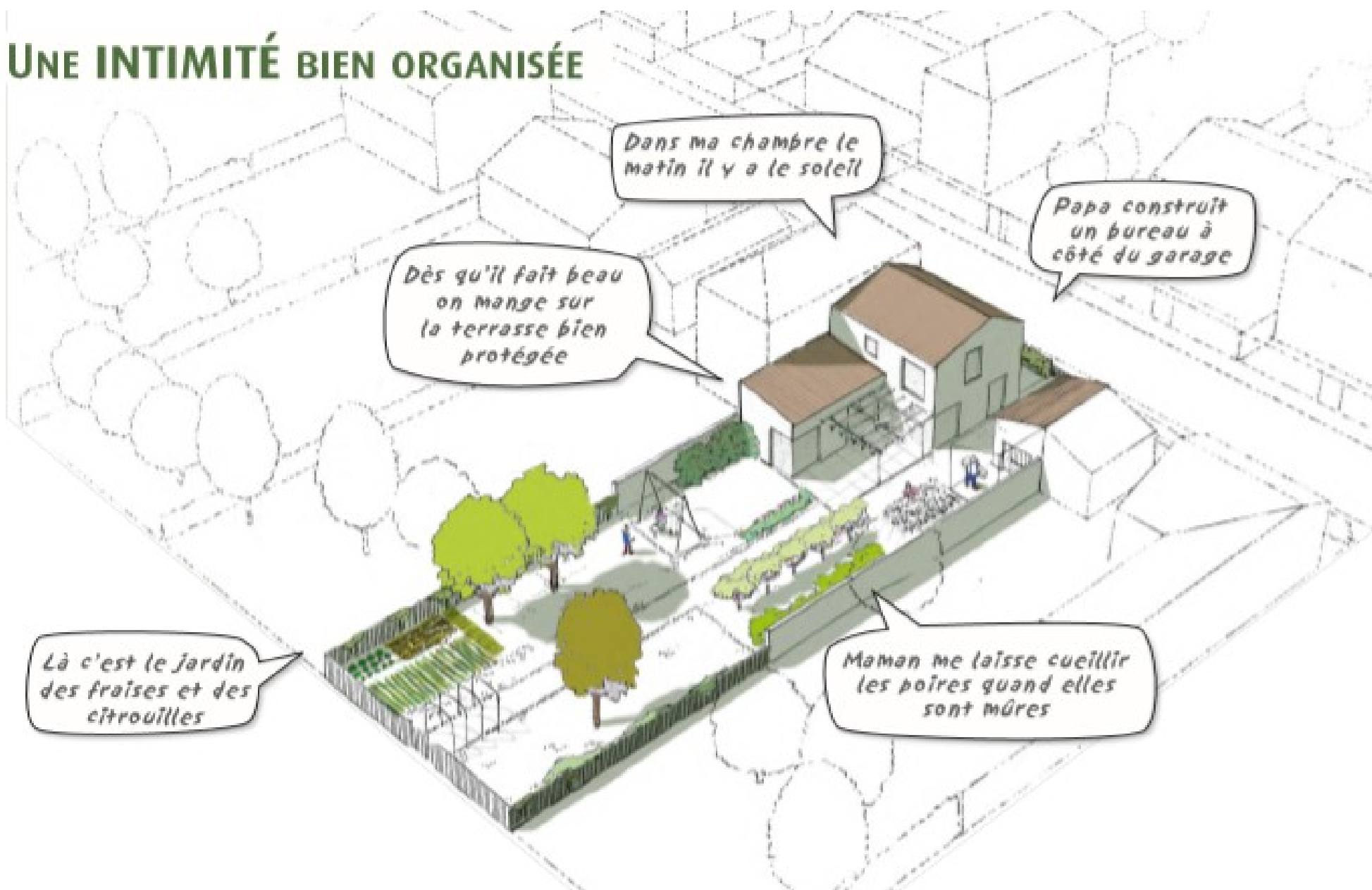
Woh up

Tour d'habitation

- **Gérer différemment les vis-à-vis directs** entre habitations selon qu'ils concernent la face intime côté jardin (à proscrire) ou la face publique des habitations côté rue (toléré).
- **Eviter** les implantations qui placent les **pièces principales directement face à l'espace public**, ou face à une limite séparative proche.
- **Différencier les types de clôtures selon les emplacements**, par ex. :
 - côté jardin, la protection des espaces proches des logements sur la profondeur d'une grande terrasse exige une clôture plus opaque et plus haute qu'en fond de jardin
 - côté rue, les clôtures peuvent être supprimées ou être très basses.
- Organiser le bâti et le végétal de manière à ce qu'ils **contribuent à la création d'espaces d'intimité**.
- Autant que possible, et selon le contexte, organiser l'orientation des habitations pour donner à chacun une **vue lointaine** (au-delà de la limite parcellaire), à l'étage si c'est impossible au rez-de-chaussée.
- Utiliser la possibilité de **réduire la distance de plantation d'arbres à moins de 2 mètres de la clôture** (règlement de lotissement ou PLU, voir O6) pour encourager les séparations végétales denses entre parcelles = combinaison arbres + haies libres > intimité.



UNE INTIMITÉ BIEN ORGANISÉE

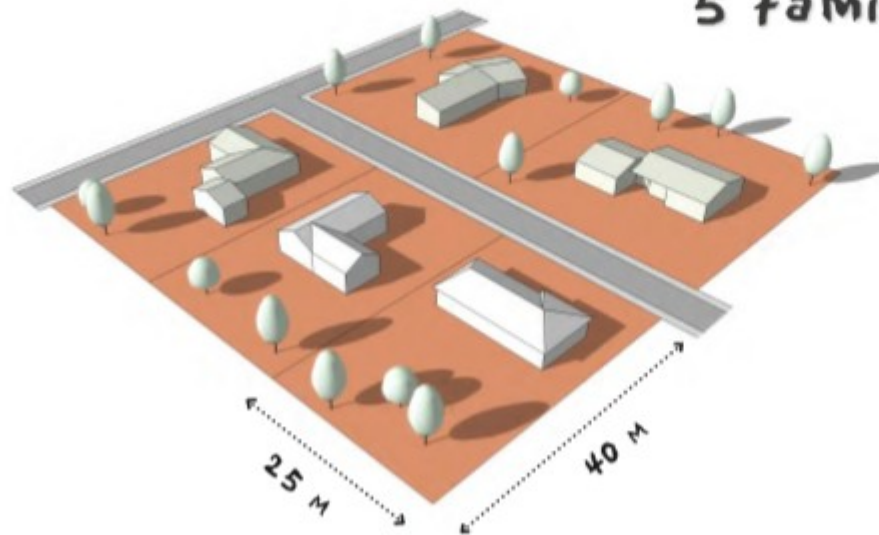


LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M² c'est :

5 terrains de 1.000 M²
5 familles



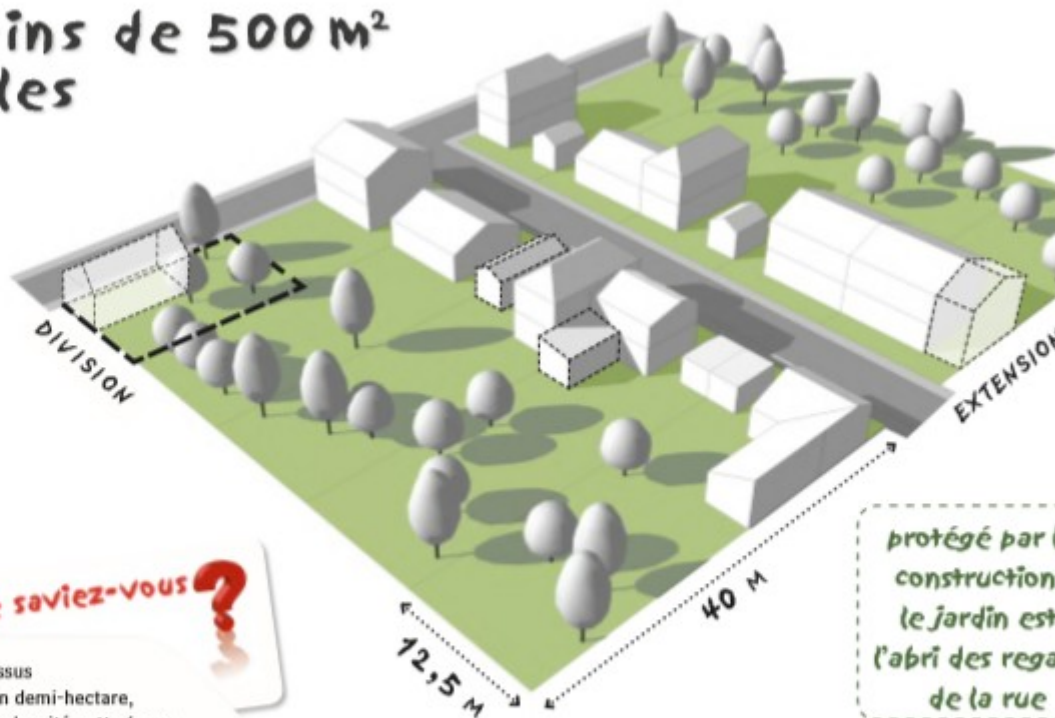
*des jardins qui paraissent
grands mais sont en réalité
fractionnés par la position
centrale de la maison*

*des jardins visibles de
toutes parts qui n'offrent
aucun espace intime*

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS ou bien GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 m²
10 familles

la maison implantée près de la voie libère une grande surface pour le jardin




Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare. Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.

protégé par les constructions, le jardin est à l'abri des regards de la rue

les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution = divisions et extensions



 Parmi les 19 logements, des maisons en rez-de-chaussée et des maisons à étage, toutes avec un petit jardin et un cabanon de jardin.

La maladrerie la Flotte en Ré (17)





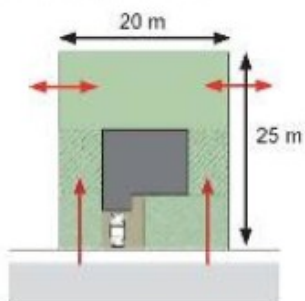
Rivedoux (17)



Traduction dans le PLU

CAS N°1 :

Maison isolée en milieu de parcelle
Surface parcelle : 500 m²

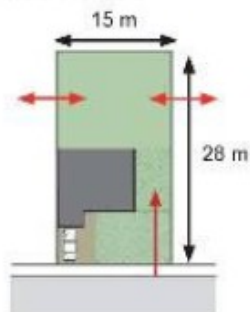


Règlement PLU :

- recul à 5 m de la rue,
- recul de 3 à 4 m mini par rapport aux limites séparatives.

CAS N°2 :

Maison sur limite séparative
Surface parcelle : 420 m²

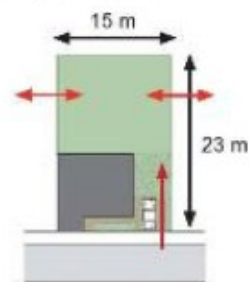


Règlement PLU :

- recul à 5 m de la rue,
- Implantation sur une limite séparative.

CAS N°3 :

Maison sur limite séparative et à l'alignement
Surface parcelle : 345 m²

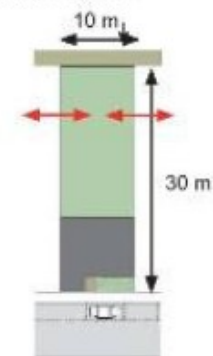


Règlement PLU :

- à l'alignement de la rue,
- Implantation sur une limite séparative.

CAS N°4 :

Maison sur les 2 limites séparatives latérales et à l'alignement de rue.
Surface parcelle : 300 m²



Règlement PLU :

- à l'alignement de la rue,
- Implantation sur les 2 limites latérales.



Traduction dans le PLU

Densité et formes urbaines

B – UNE IMPLANTATION REFLECHIE

ESPRIT : La densité qui se traduit par une réduction de la taille des parcelles implique de mieux réfléchir l'implantation des constructions pour éviter la maison en plein cœur de parcelle, source de gaspillage...

En outre, la maison est une construction qui doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer. Il faut donc anticiper, là encore en implantant correctement la construction.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne toutes les constructions d'habitations neuves et leurs annexes en secteurs Ua, Ub et 1AUh.

ORIENTATIONS :

□ **Penser l'implantation des constructions dans un souci :**

- ✓ d'harmonie avec le contexte existant ;
- ✓ d'optimisation d'espace (pour se donner des possibilités d'évolutions : densifications, extensions, annexes) ;
- ✓ de performance énergétique ;
- ✓ de courtoisie solaire* ;
- ✓ de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et d'intimité.

Courtoisie solaire* : Cette notion consiste à protéger le voisinage de troubles du fait de la perte d'ensoleillement. Elle implique de correctement appréhender les impacts des constructions en termes d'ombres portées.

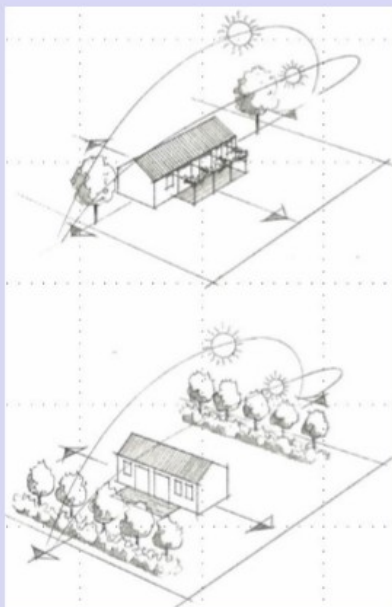
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

Exemple d'implantations et de volumétrie favorables

Une implantation réfléchie pour une construction évolutive...



Source : Quelle densité pour quelle qualité urbaine en Poitou-Charentes ? DREAL Poitou-Charentes



Une implantation prenant en compte l'exposition solaire

L'orientation Nord-Sud est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.

L'orientation Est-Ouest, si elle permet d'avoir le soleil toute la journée, est plus contraignante en terme de protection contre le soleil. Le soleil du matin et du soir, rasant qui peut provoquer des surchauffes, est plus difficile à maîtriser.

(Source : CAUE de la Vendée)