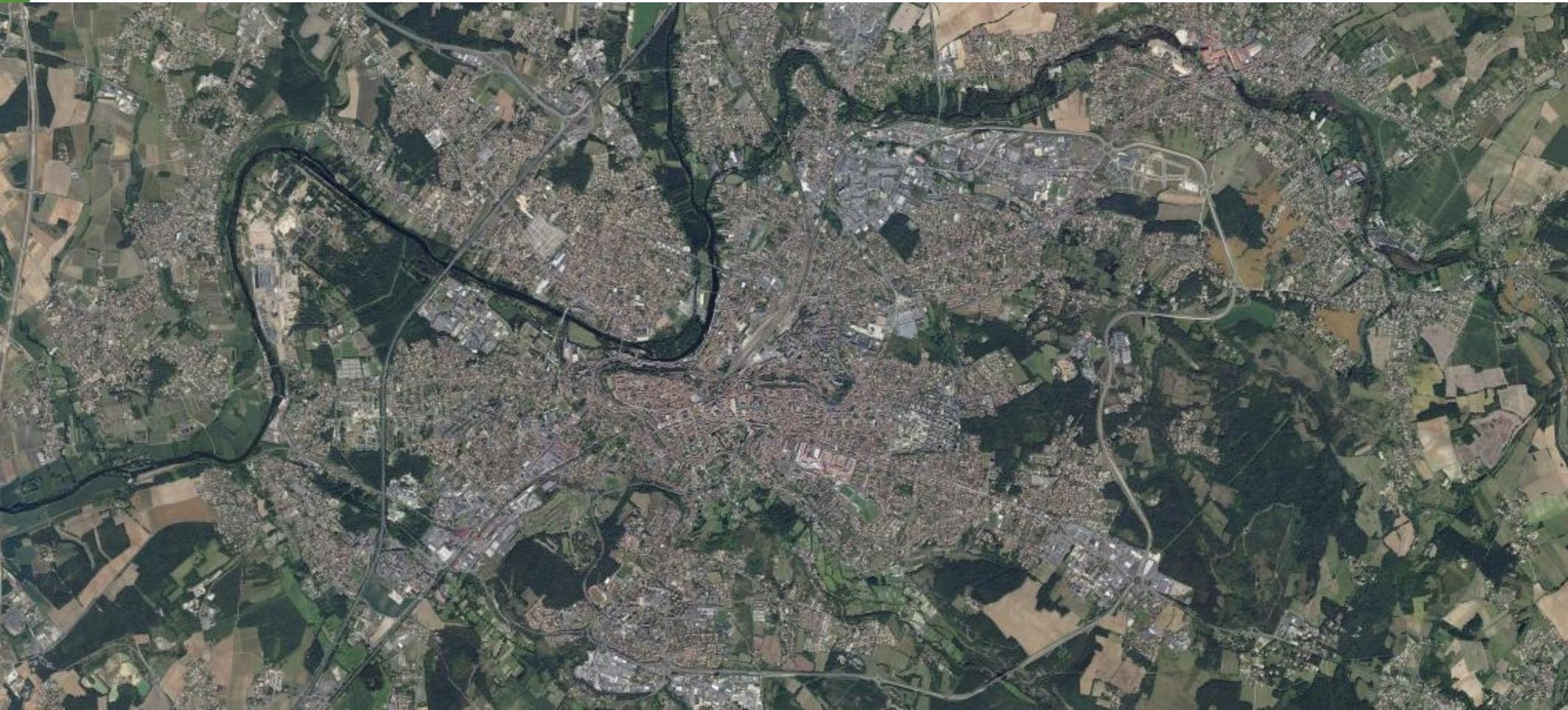


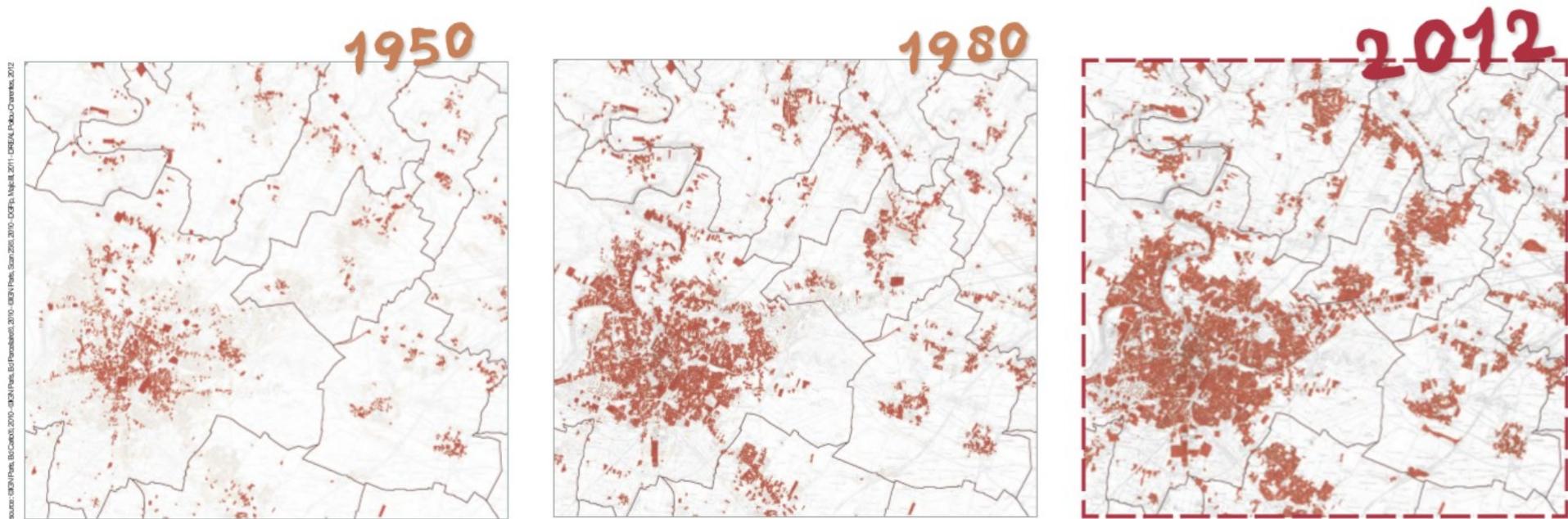






# L'ÉTALEMENT URBAIN





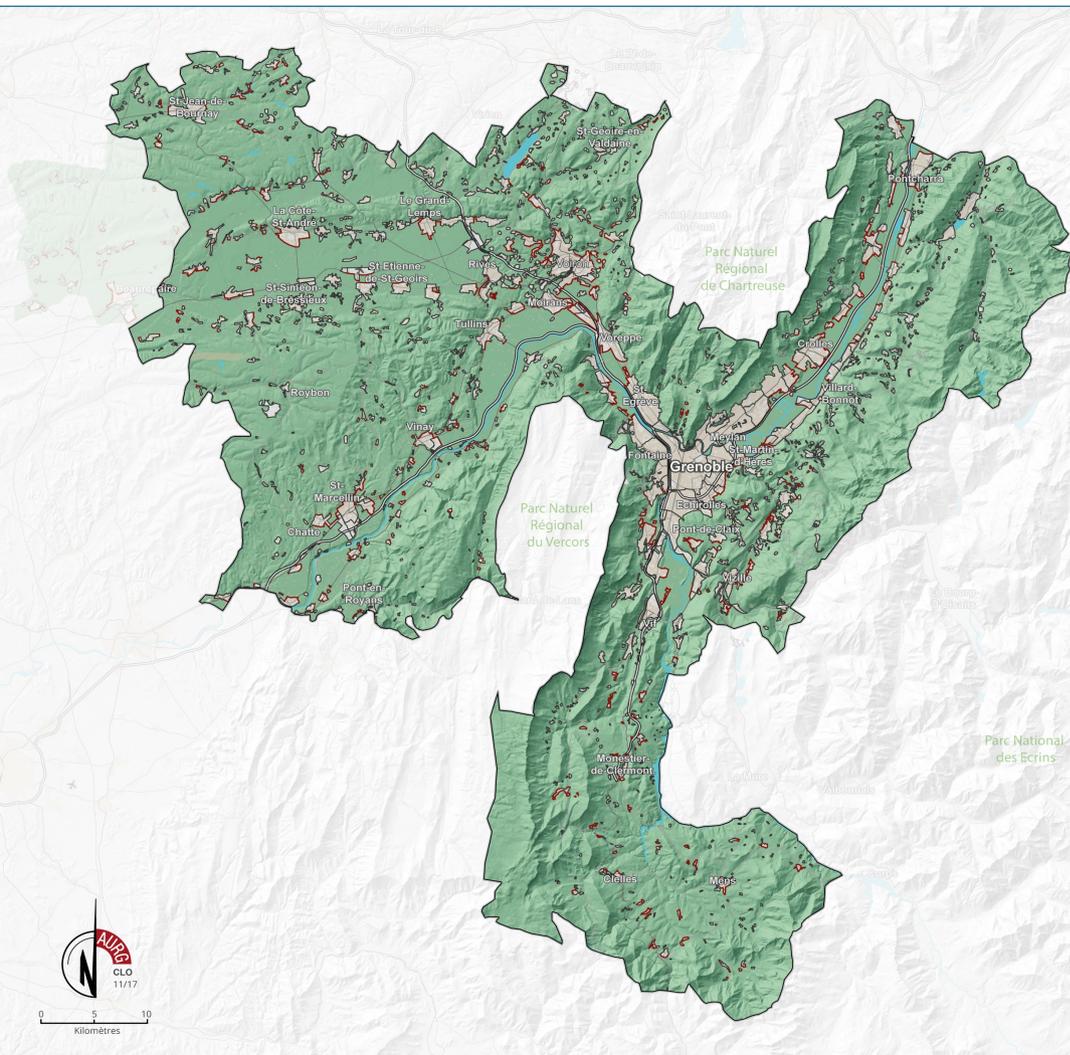
**20 000 hectares de terres artificialisées chaque année en France, en moyenne entre 2006 et 2016, hors infrastructures de transport.**

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



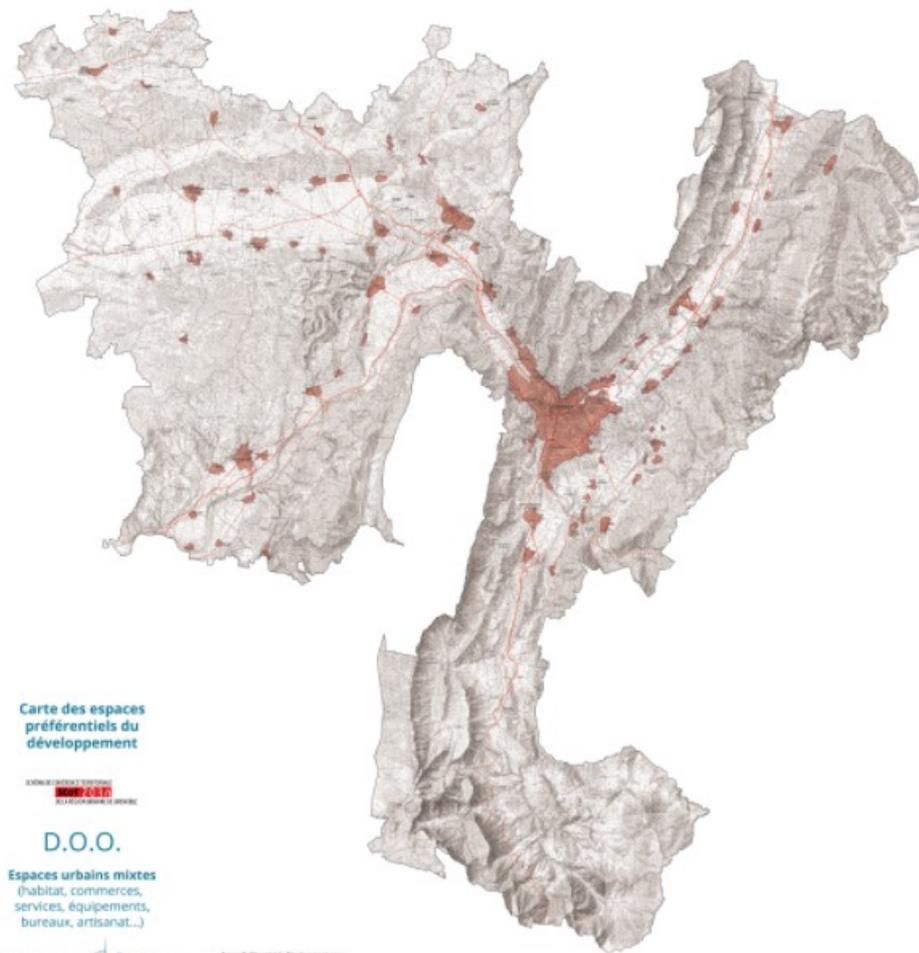
- Pourquoi le phénomène se poursuit alors que les conséquences sont connues ?
- Uniquement le souhait de la plupart des ménages d'accéder au rêve pavillonnaire ?
- Comment articuler ce souhait avec une gestion économe de l'espace et un aménagement durable des territoires ?
- Nécessité de repenser notre 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 préférés du développement

SCOT DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE

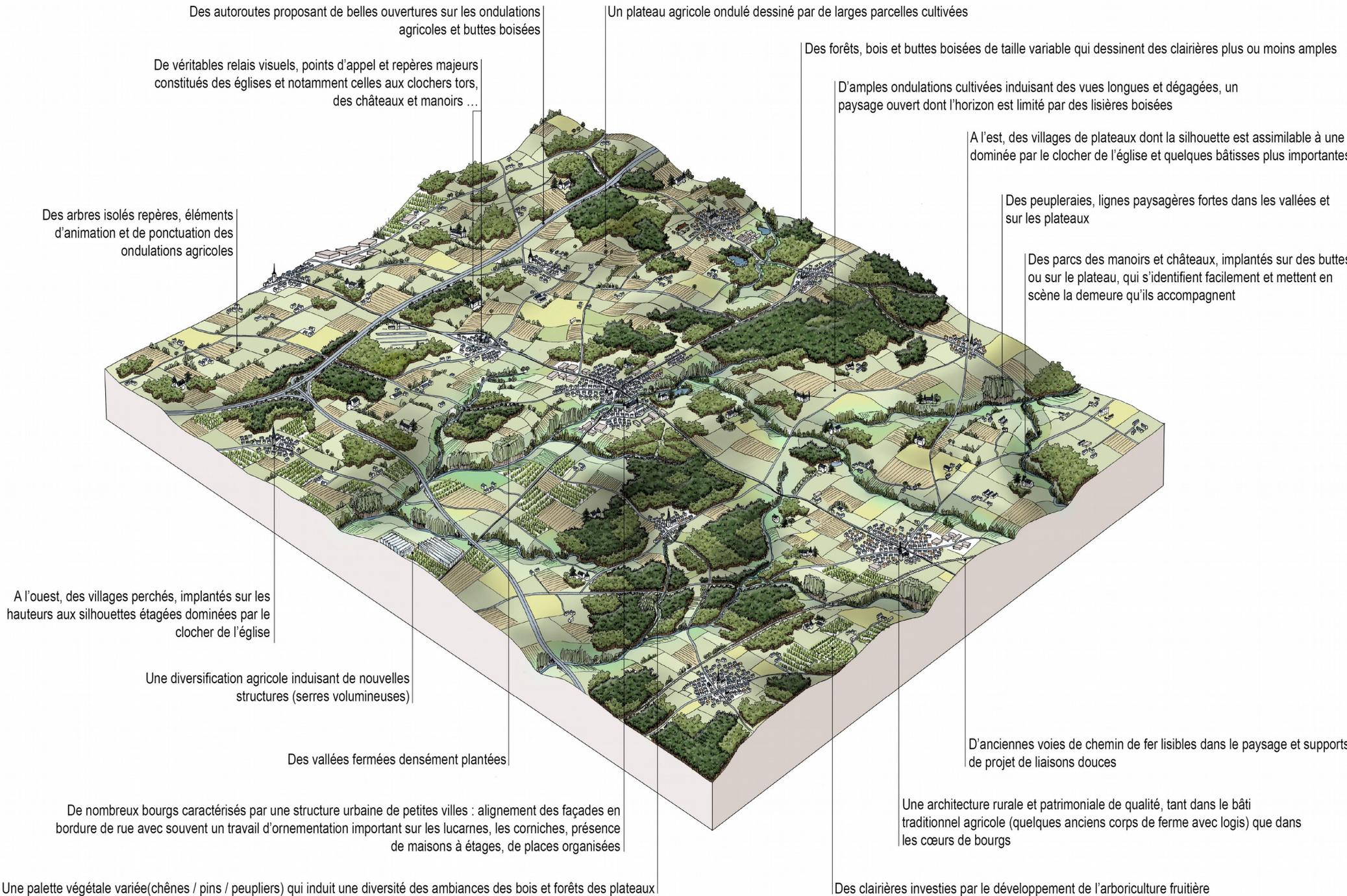
D.O.O.

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

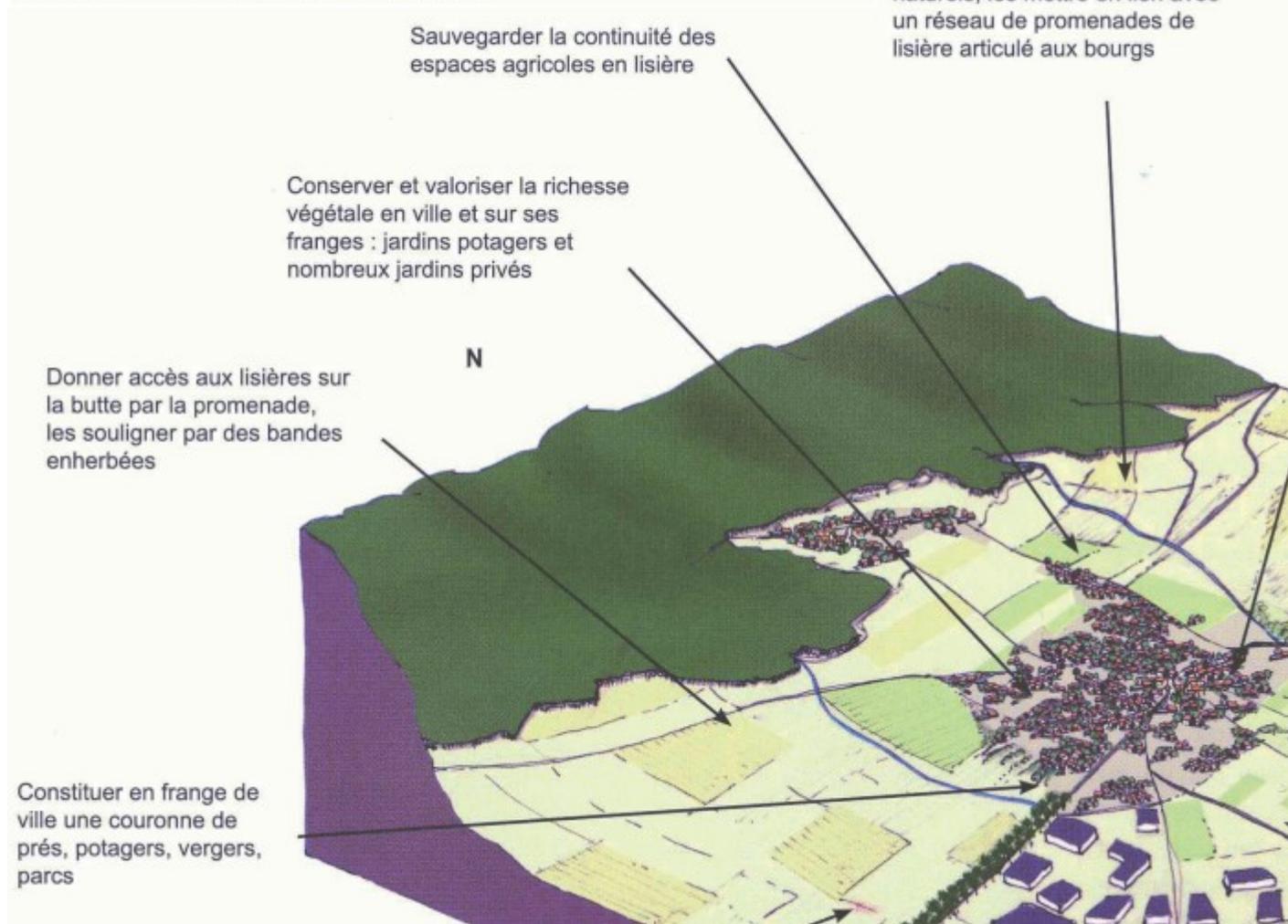
Échelle 1:1 000 000 km  
 Agence de Développement de la Région Grenobloise



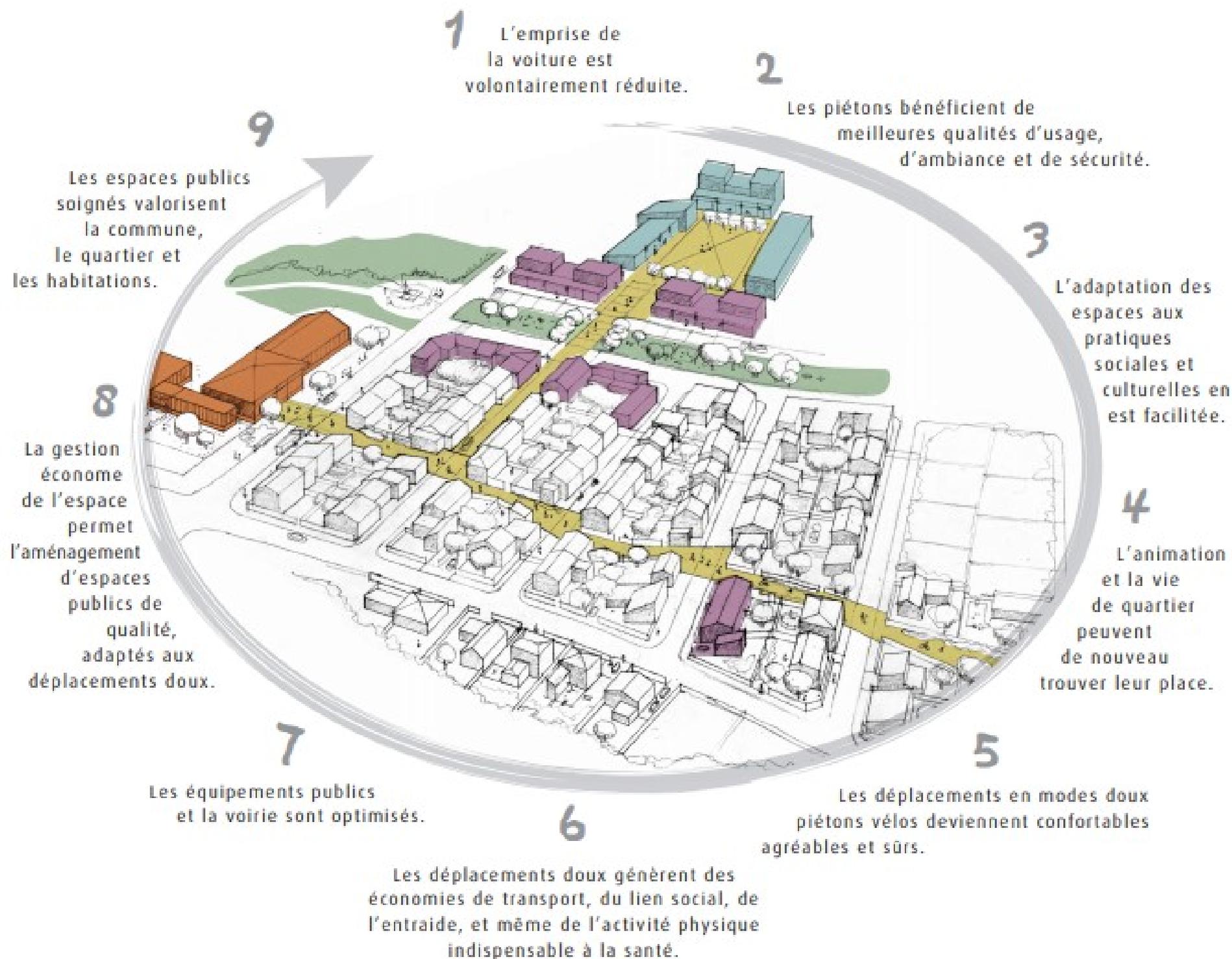
# Bloc-diagramme de l'unité paysagère des plateaux du Bugeois (28)



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.

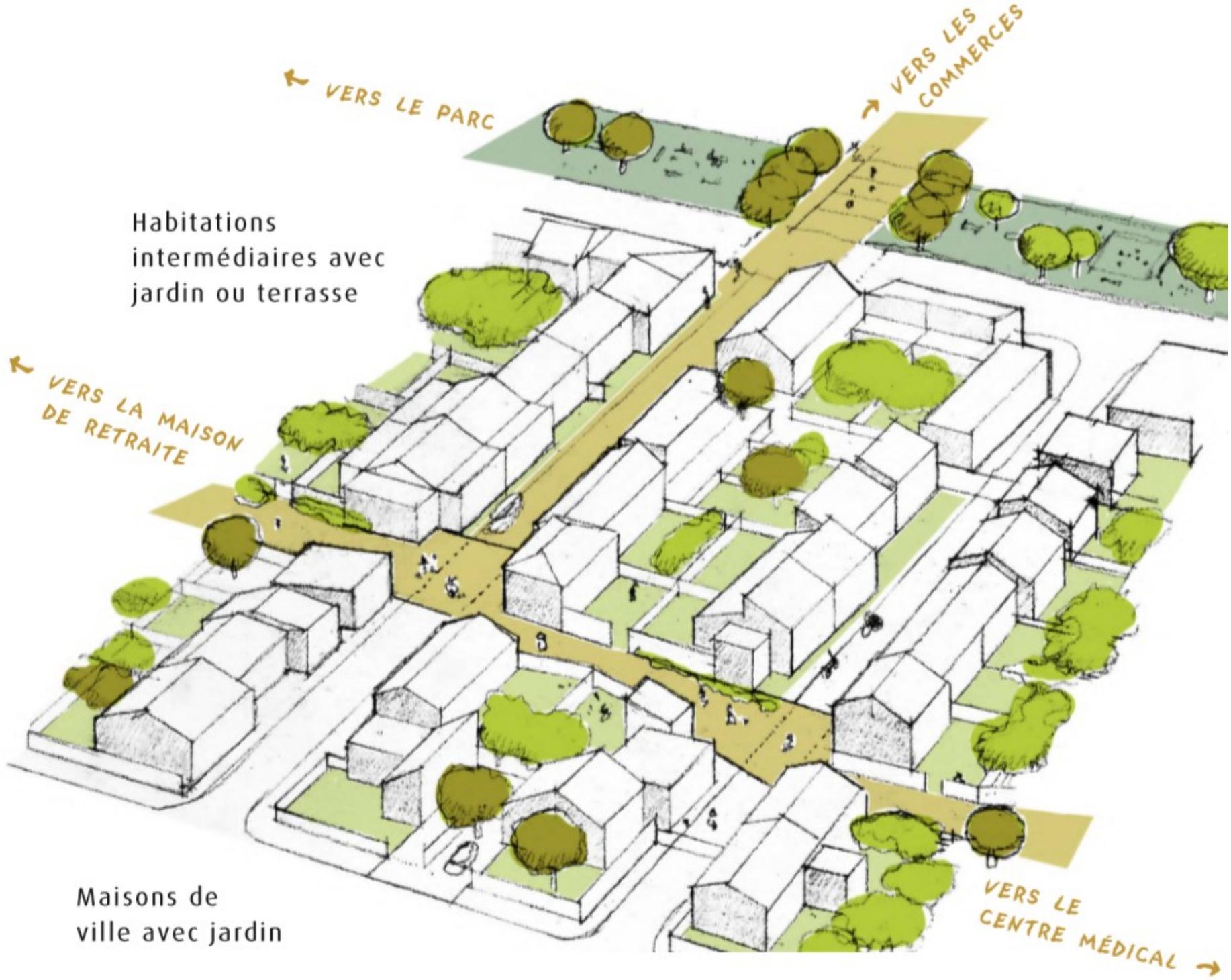
Conservation de l'intégralité des murettes et des chemins qui ne devront pas être élargis

Conservation du Clapas et intégration dans une place publique

Conservation de la majorité des boisements existants

- Chemin 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.



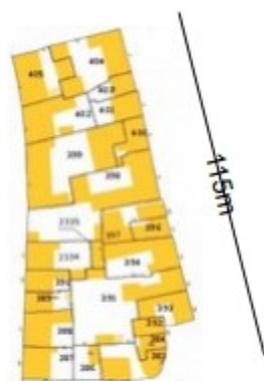
Habitations  
intermédiaires avec  
jardin ou terrasse

Maisons de  
ville avec jardin

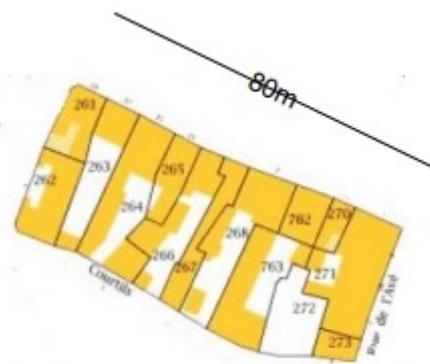
Habitations  
intermédiaires



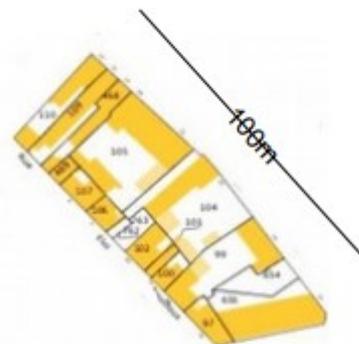
- Différents parcellaires qui racontent une histoire



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.

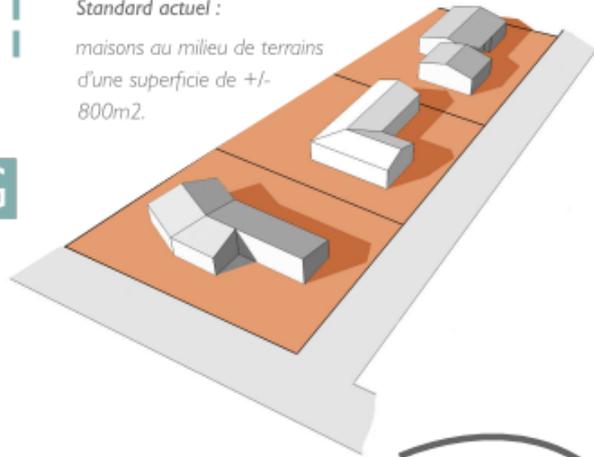
- Privilégier des formes de parcelles qui permettent la division ultérieure du terrain.

- 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 800m<sup>2</sup> = 2.400m<sup>2</sup>

Standard actuel :

maisons au milieu de terrains d'une superficie de +/- 800m<sup>2</sup>.



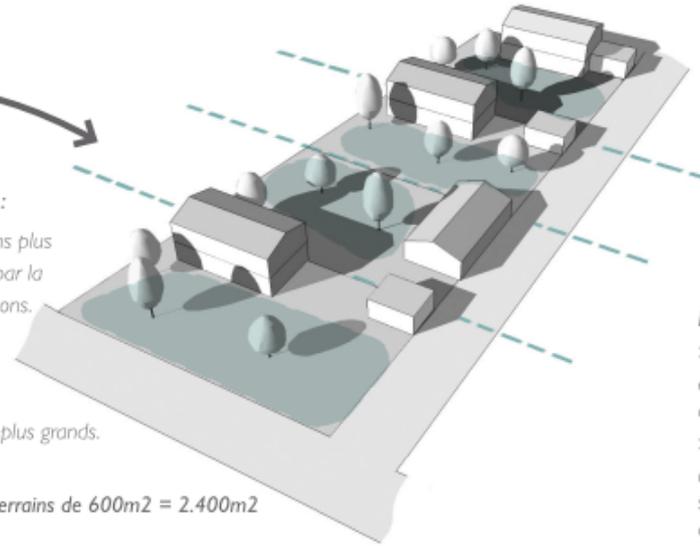
Division initiale en 4 lots au lieu de 3 :

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

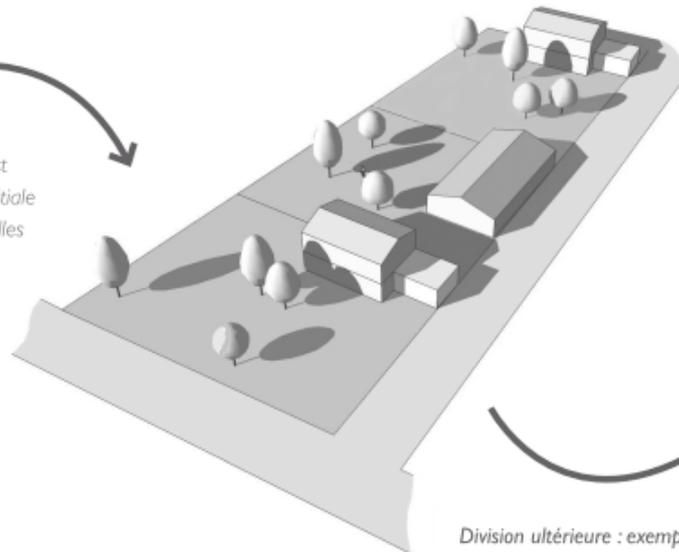
> avantages habitants :

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

Exemple 4 terrains de 600m<sup>2</sup> = 2.400m<sup>2</sup>



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

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.

Des parcelles de 800m<sup>2</sup> ont été divisées en 2 parcelles de 400m<sup>2</sup>.

> avantages habitants :

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



**Centre-ville**  
80 à 120 logts/ha



**Faubourg de ville**  
30 à 70 logts/ha



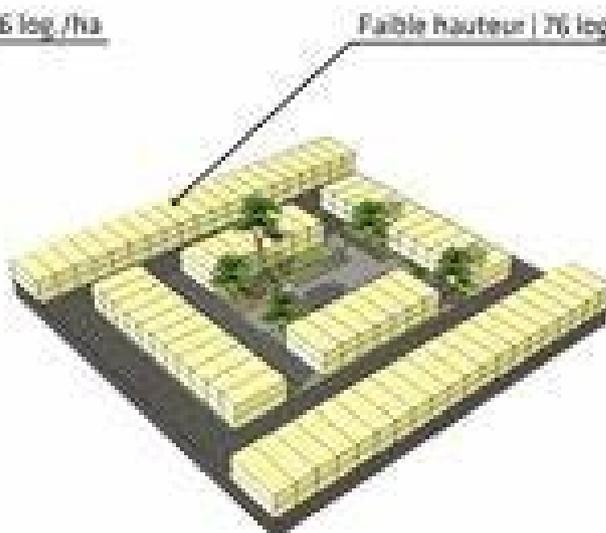
**Centre bourg**  
30 à 70 logts/ha



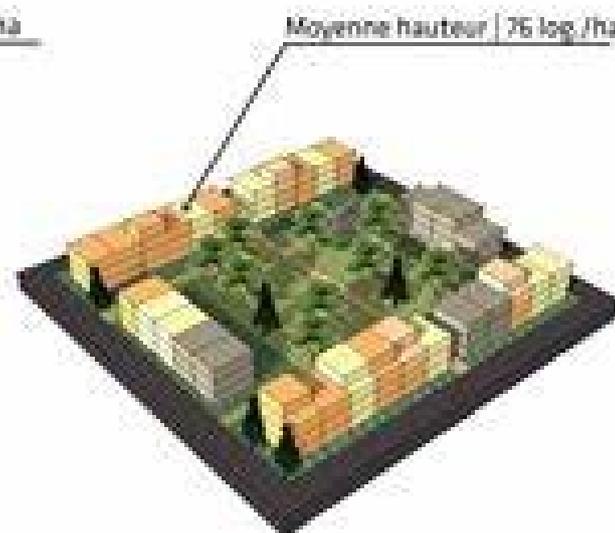
**Lotissement XXe siècle**  
10 à 20 logts/ha



Grande hauteur | 76 log./ha



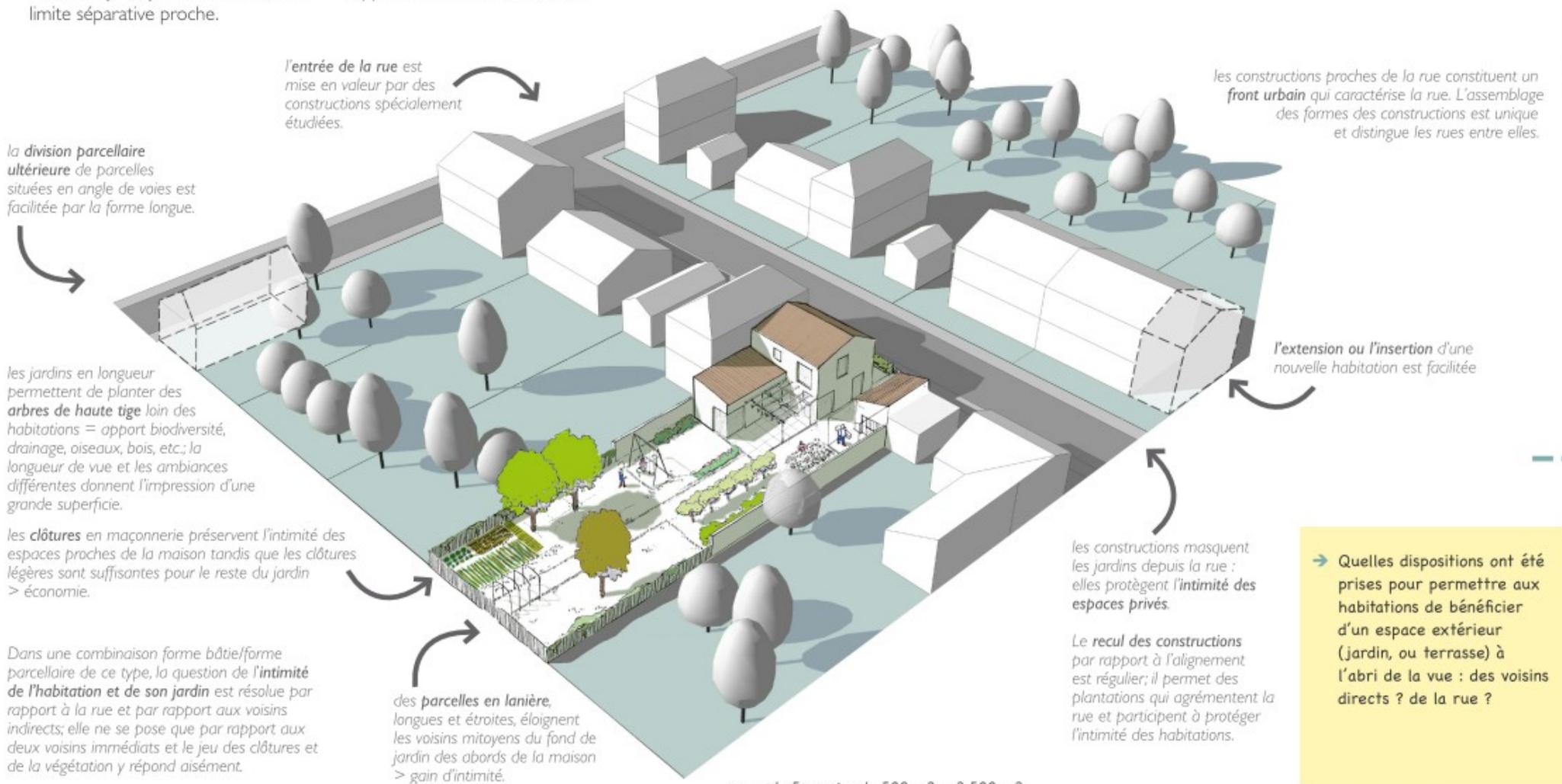
Faible hauteur | 76 log./ha



Moyenne hauteur | 76 log./ha

- Maison individuelle
- Plex
- Work 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

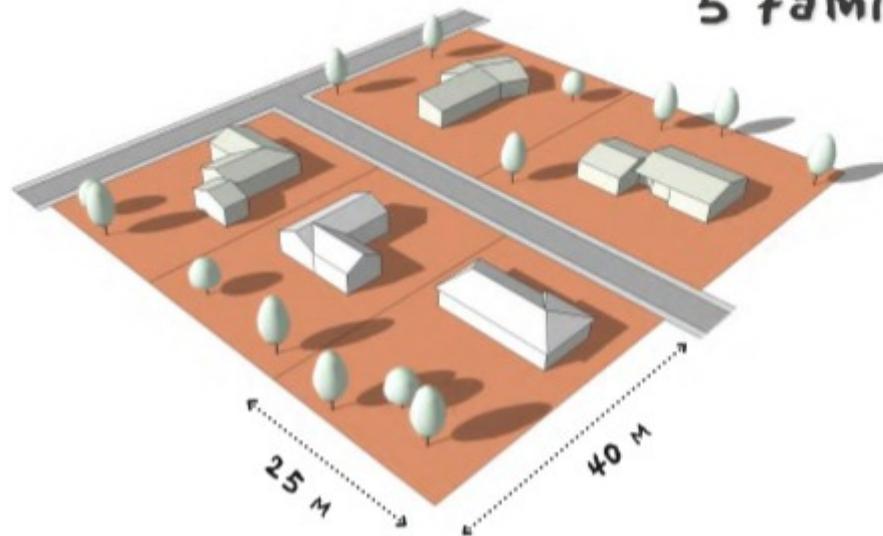


## LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

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

5.000 M<sup>2</sup> c'est :

5 terrains de 1.000 M<sup>2</sup>  
5 familles



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

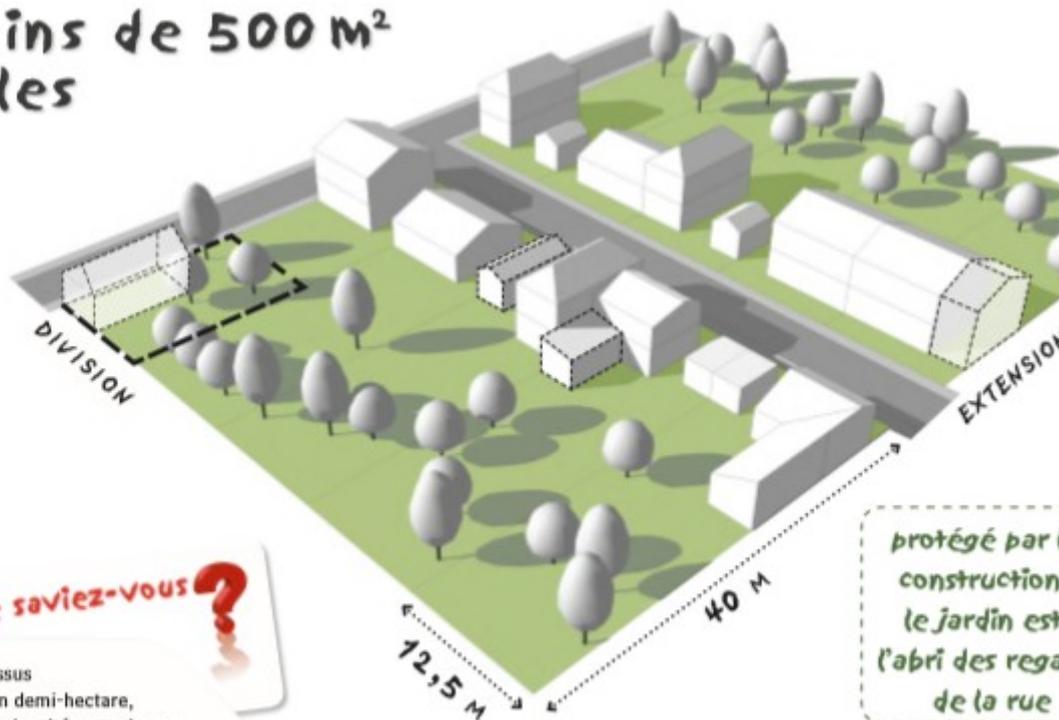
*des jardins visibles de  
toutes parts qui n'offrent  
aucun espace intime*

## CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien .... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 m<sup>2</sup>  
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)





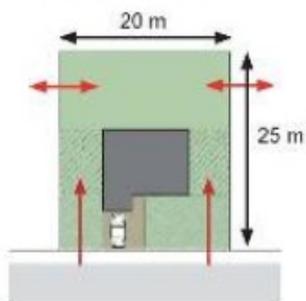
Rivedoux (17)



# Traduction dans le PLU

## CAS N°1 :

Maison isolée en milieu de parcelle  
Surface parcelle : 500 m<sup>2</sup>

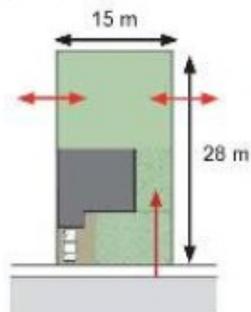


### Règlement PLU :

- 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 m<sup>2</sup>

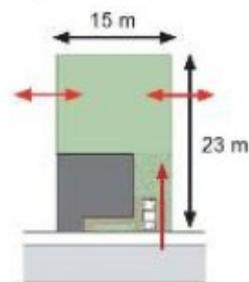


### Règlement PLU :

- 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 m<sup>2</sup>

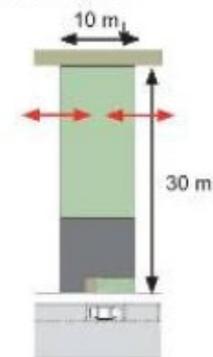


### Règlement PLU :

- 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 m<sup>2</sup>



### 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 :**

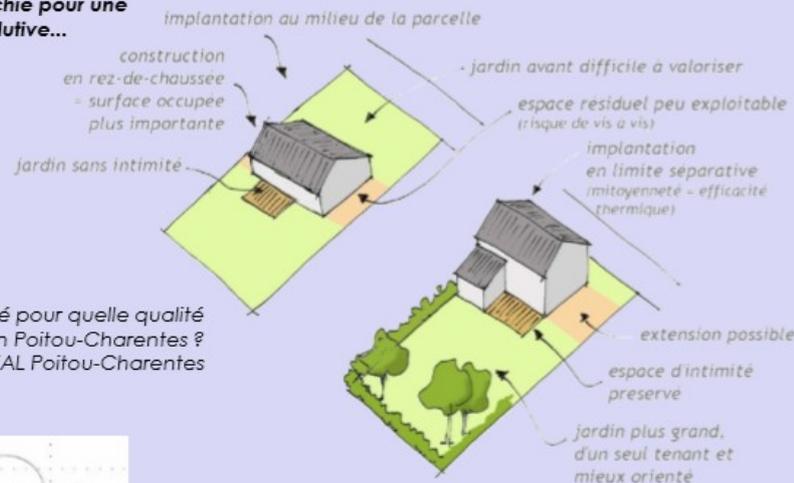
- ✓ d'harmonie avec le contexte existant ;
- ✓ d'optimisation d'espace (pour se donner des possibilités d'évolutions : densifications, extensions, annexes) ;
- ✓ de performance énergétique ;
- ✓ de courtoisie solaire\* ;
- ✓ de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et d'intimité.

**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.

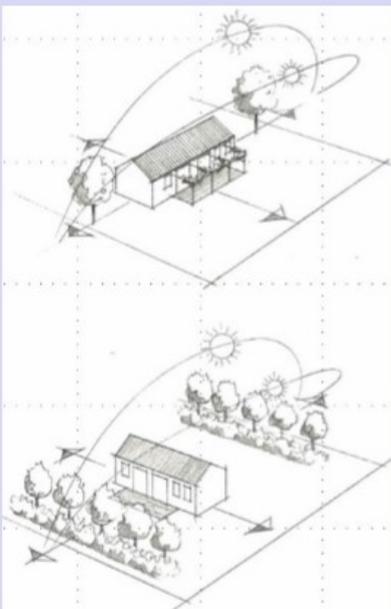
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

### 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)