

HABITAT



Commerce



TRANSPORT



Environnement



Patrimoine



PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Terres de Perche

3.3 OAP Thématique « Dents creuses »

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terres de Perche

Enjeux et objectifs de l'OAP

« Dents creuses »

Les possibilités de construire au sein du bâti existant sont nombreuses.

Elles se présentent selon plusieurs types :

- Les parcelles vierges de constructions et comprises dans le tissu bâti existant (agglomération, village et SDU) : parcelles non bâties, de fait constructibles que l'on appelle aussi «dents creuses».
- Les reliquats des parcelles déjà construites situées dans des zones constructibles qui peuvent être redécoupés du fait de leurs tailles importantes
- Les espaces déjà bâtis qui présentent des enjeux forts par leur localisation de renouvellement urbain

L'enjeu de l'OAP est d'accompagner la densification du bâti. Il s'agit de proposer des alternatives pour :

- Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière en extension de l'urbanisation.
- Répondre aux besoins en logements en centre urbain et participer à la diversification de l'offre.
- Valoriser la richesse en équipements publics et commerces des centres urbains.

L'objectif de l'OAP est d'accompagner et d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs.

Cela de manière à :

- Optimiser le foncier dans des secteurs déjà construits afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles.
- Veiller à la bonne intégration des constructions dans le contexte urbain proche (exposition, vue, voisinage, etc.).
- Permettre l'accueil d'opérations de logements qui seront de préférence de types individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs de manière à favoriser la mixité urbaine et sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locataires et propriétaires ...).

Contenu de l'OAP "Dents Creuses"



Cette partie s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de construire, Permis d'aménager, Déclaration préalable...) dont le terrain d'assiette est situé en zones « U » et dispose d'une surface de 2 500m² ou plus

La réalisation d'un projet d'aménagement demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions. Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des porteurs de projet.



PROGRAMMATION

De manière générale, l'objectif est d'atteindre une densité minimale en s'adaptant au contexte et aux contraintes du site de :

- 15 log/ha à La Loupe et à Thiron Gardais,
- 10 log/ha pour les autres communes



VOIRIES, ESPACES PUBLICS ET STATIONNEMENT

Dans la mesure du possible :

- les accès seront mutualisés, y compris avec les accès existants lors d'un découpage parcellaire,
- la division latérale sera privilégiée.

Les projets de divisions devront éviter des surfaces trop importantes dédiées aux accès. Lorsque la forme en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de surface.

Mutualiser les accès entre voisins

Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (Personnes à mobilité réduite).

Valoriser les qualités paysagères

Optimiser les espaces

Division à l'avant.



Double division à l'arrière.



Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.

Eviter des surfaces trop importantes dédiées aux accès

Valoriser les qualités paysagères

Optimiser les espaces

Dans la mesure du possible, privilégier la division latérale.

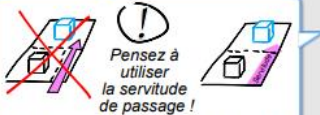


Division latérale

Lorsque la forme en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de surface. De plus la longueur des accès impacte la longueur et le coût des réseaux.



Division à l'arrière en drapeau



Pensez à utiliser la servitude de passage !

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant). Les avantages d'une telle servitude sont multiples, elle permet notamment de réduire le prix de vente de la parcelle divisée en retirant du terrain la surface destinée à l'accès. Sur les parcelles étroites, la servitude de passage permet au fonds servant de conserver l'usage de cet espace en jardin si l'aménagement est réalisé dans cette optique (revêtement végétalisé, absence de clôture ou de haie).



Accès unique et trop long



Accès trop larges

Les voies d'accès et les stationnements des opérations groupées de logements ou des secteurs d'activités et d'équipements seront composées de manière à :

- éviter les voies en impasse (encourager à minima les continuités piétonnes)
- être mutualisés au maximum
- être fractionnés en «poches» végétalisées s'ils sont importants.

CEREMA : « Bonnes pratiques de divisions parcellaires »



CADRE DE VIE

Le projet devra prévoir la mise en place de lieux extérieurs aux constructions favorisant l'intimité.



Pour ce faire, il pourra être utilisé l'implantation en limite de parcelle, la mitoyenneté des constructions, ...



La présence végétale sera favorisée : gestion douce des eaux, plantations d'arbres...

Une attention sera portée sur l'intégration du projet avec les espaces riverains déjà construits.

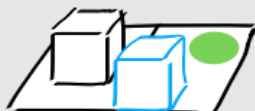
Des espaces tampons végétalisés pourront être plantés afin de préserver l'intimité.

Privilégier des jardins d'un seul tenant

Eviter la création d'espaces résiduels sans fonction ou inutilisables en conservant une surface appropriable de jardin, adaptée à ses propres habitudes et à ses propres souhaits.



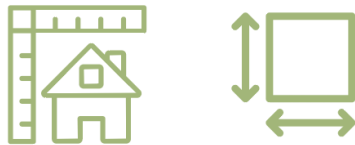
Sur les parcelles contraintes, une maison implantée au milieu du terrain crée de petits espaces éparpillés.



Une maison implantée en limite séparative de la parcelle et à l'alignement de la voie permet de dégager un espace plus grand et utilisable du côté opposé.

- Valoriser les qualités paysagères
- Optimiser les espaces
- Valoriser les qualités environnementales

CEREMA : « Bonnes pratiques de divisions parcellaires »



IMPLANTATION DU BATI

L'implantation des constructions nouvelles :

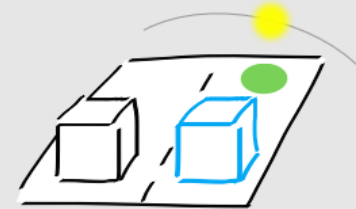
- doit permettre d'offrir des espaces réellement utilisables (en jardin, etc.).
- doit chercher à regrouper le bâti afin de constituer des espaces extérieurs structurants (suffisamment important pour avoir une/des fonctions et des usages).
- doit permettre une densification future du terrain d'assiette

Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue sont à encourager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Le découpage parcellaire doit répondre à l'objectif d'optimiser l'ensoleillement et le rafraîchissement de la construction et des espaces de vie extérieurs.

Favoriser l'ensoleillement des jardins

Organiser l'implantation et la forme du bâti de manière à favoriser une exposition au sud du jardin.

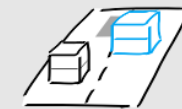


Valoriser les qualités paysagères

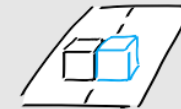
Limiter l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines

Valoriser les qualités paysagères

Adapter la hauteur de la construction de façon à préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.



Adapter l'implantation de la construction, par exemple en l'adossant à un bâti existant en mitoyenneté. Si possible faire porter les ombres sur les espaces séparatifs ou sur les façades aveugles ne comportant pas d'ouverture.



Attention aux ombres portées !

Penser à l'orientation et aux ombres portées au fil de la journée, des saisons.

CEREMA : « Bonnes pratiques de divisions parcellaires »