

OAP thématique - Subdivision parcellaire

inspirée de la démarche BIMBY®

POURQUOI UNE OAP SUR LA SUBDIVISION PARCELLAIRE ?

Cette OAP s'applique sur l'ensemble des zones Ub et Uc.

Ce que dit le PADD...

Extrait du PADD // Orientation 1 // Objectif 2: Privilégier un développement urbain de qualité, maîtrisé et moins consommateur d'espace

Favoriser la densification en encadrant la subdivision parcellaire des tissus pavillonnaires les moins denses

Bourg-lès-Valence souhaite accompagner les habitants dans leur rôle de «fabriquant de la ville», là où habituellement il est difficile d'intervenir pour la commune, c'est-à-dire au sein des tissus pavillonnaires existants peu denses.

Ainsi le PLU met en place des prescriptions permettant la densification par subdivision parcellaire tout en s'assurant d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Des secteurs tels que Matisse, Cézanne, certains tènements aux Chirouzes ou encore le long de l'avenue Jean Moulin ont notamment été identifiés comme revêtant un enjeu particulier pour la densification par subdivision parcellaire.

Bimby® vise à offrir des opportunités et repose sur l'initiative volontaire des habitants, dans un cadre défini et maîtrisé par la commune.

Bimby est un projet de recherche expérimentée en 2011 qui a permis d'aboutir à une méthodologie théorique sur les différentes stratégies de densification au sein des tissus pavillonnaires notamment.

Les objectifs visés par l'OAP:

- Élaborer un guide de bonnes pratiques pour aider les propriétaires actuels et futurs dans leur projet de construction via une subdivision parcellaire;
- Proposer des solutions qualitatives à la densification;
- Maintenir la qualité de vie et préserver l'intimité.



(schéma bimby.fr)

COMMENT RÉALISER UNE SUBDIVISION PARCELLAIRE QUALITATIVE ?

Les différentes formes que peut prendre la subdivision parcellaire

- 1/ Réunion de deux parties de parcelles différentes pour en créer une nouvelle;
- 2/ Simple division d'une seule parcelle pour en créer une nouvelle.

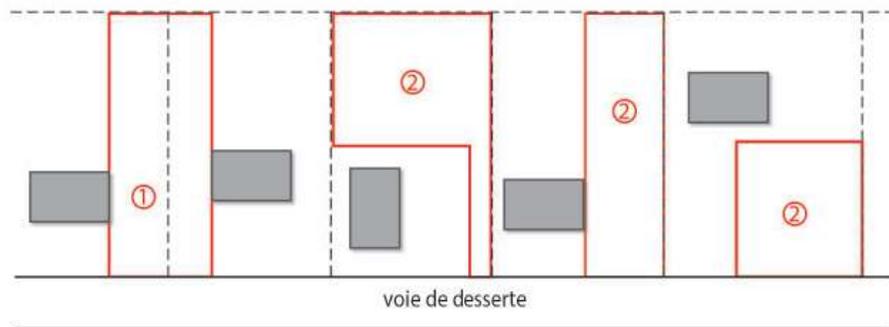


Illustration des types de découpage parcellaire
(schéma Géonomie)

La parcelle nouvellement créée ne sera jamais inférieure à 6 mètres de large et à 15 mètres de long (hors voie d'accès et sous condition de respecter les prescriptions de formes ci-contre).

La taille de parcelle minimale acceptable

Plus une parcelle sera étroite plus elle devra prendre une forme parcellaire en lanière (grande longueur).

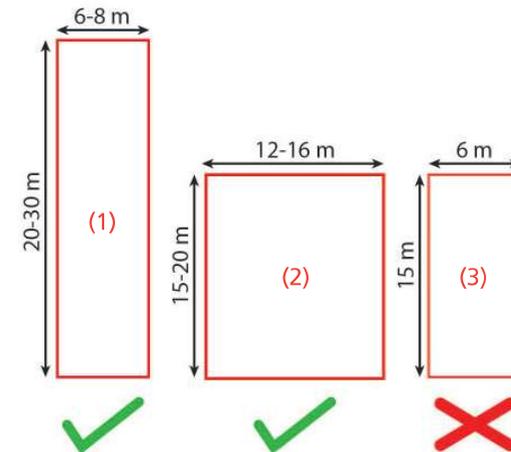


Illustration des formes parcellaires souhaitables
(longueurs données à titre d'exemples)
(schéma Géonomie)

Dans la mesure où la parcelle a une largeur inférieure ou égale à 8 m, la construction doit être impérativement implantée sur les 2 limites séparatives.

Le découpage parcellaire devra privilégier, quand cela est possible, une subdivision en lanière (schéma (1)).

COMMENT PRÉSERVER L'INTIMITÉ MALGRÉ LA PROXIMITÉ DES CONSTRUCTIONS ?

Créer des zones d'intimité visuelle par l'implantation des constructions

Minimiser au maximum les vis-à-vis entre les propriétés et sur les espaces de vies extérieurs directs (espaces aménagés à proximité de la construction, ayant un accès direct dans le bâtiment ou non) :

- 1/ en créant une quinconce entre les constructions ;
- 2/ en s'implantant en mitoyenneté de la construction existante ;
- 3/ en projetant des constructions en «L» sur limite ;
- 4/ en implantant des annexes (abris de jardin, garage à vélo, local poubelle, etc) sur la limite parcellaire dans le prolongement de la construction existante.

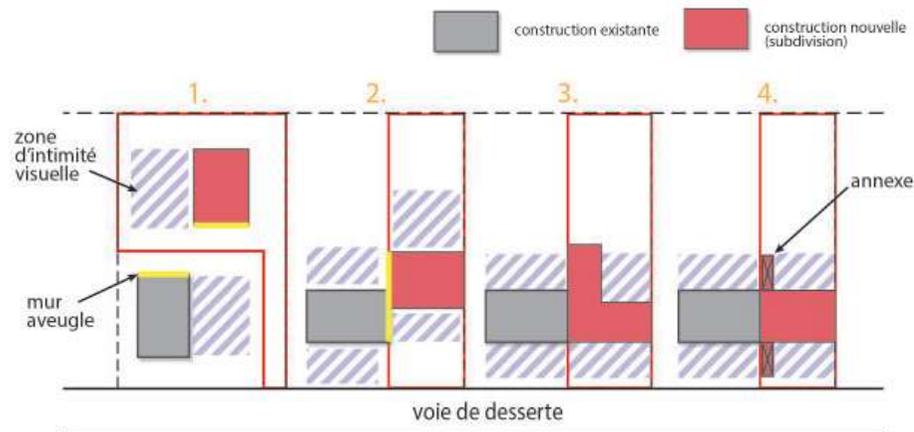


Illustration des types d'implantation
(schéma Géonomie)

La nouvelle construction privilégiera des murs aveugles sur les vis-à-vis possibles en direction des espaces de vies extérieurs des constructions existantes (terrasses, piscines).

Créer des zones d'intimité visuelle par les variations de hauteurs

Faire varier la hauteur de manière ponctuelle permet de repousser le regard au-delà des espaces de vies extérieurs des constructions

- 1/ en permettant la construction de mur plein dans le cas de constructions en mitoyenneté (2 m de haut sur 5 m de long maximum en continuité du bâti existant) (schéma 1). Prévoir dans ce cas un matériau ne favorisant pas la rétention de chaleur ;
- 2/ en tournant la construction dos à la maison existante (tout en limitant l'impact des ombres portées) (schéma 2).

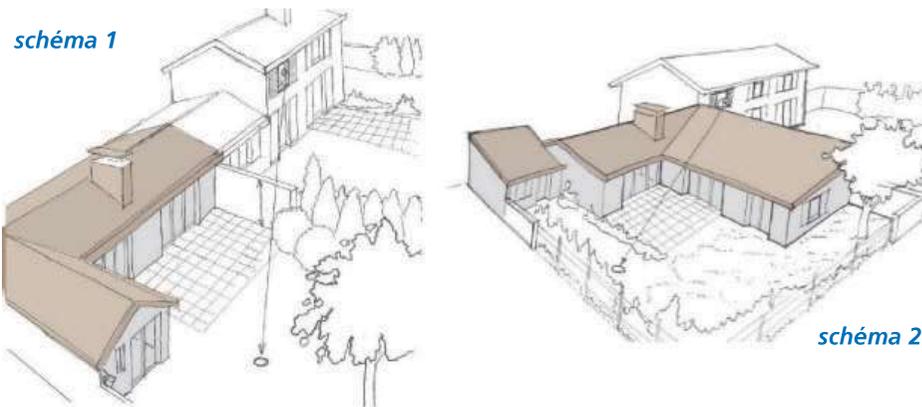


Illustration des variations de hauteurs
(schémas DDT63)

La nouvelle construction veillera à ne pas créer de vue droite directement sur les espaces de vies extérieurs accolés à la construction existante (terrasses).

COMMENT PRÉSERVER L'INTIMITÉ MALGRÉ LA PROXIMITÉ DES CONSTRUCTIONS ?

Créer des zones d'intimité visuelle par le traitement des clôtures

Différencier les types de clôtures selon leur localisation :

1/ côté jardin (en fond de parcelle)

- sur les espaces proches des logements (terrasses, cour) : réaliser une clôture opaque et haute ($\geq 1,80$ m) ;
- en fond de jardin : réaliser une clôture perméable et basse ($\leq 1,80$ m).

2/ côté rue

- clôture très basse ($\leq 1,50$ m) ou absence de clôture si le bâtiment est implanté sur les deux limites séparatives latérales.

La réalisation des haies et clôtures devra être pensée dans une logique de préservation de l'intimité mais ne dépassera jamais les 2 m. Les clôtures éloignées de la construction (au-delà de 5 m) devront être plus basses que celles à proximité.

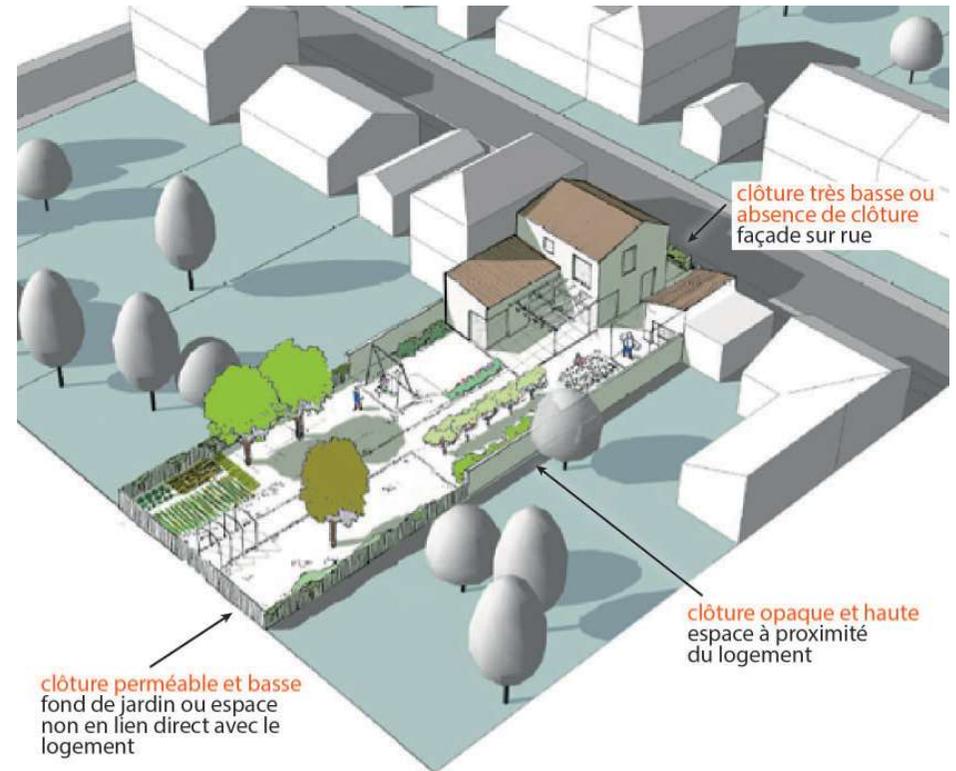


Illustration types de clôtures
(schéma DREAL Poitou-Charentes)

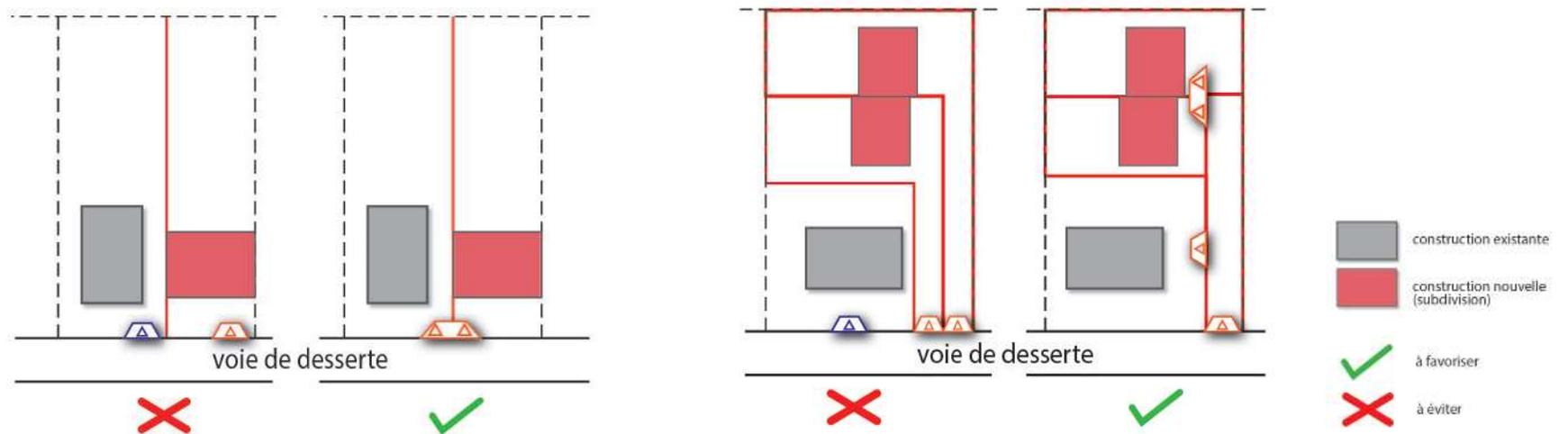
COMMENT OPTIMISER L'ESPACE DES PARCELLES ?

Limiter la consommation d'espace dédié aux voies d'accès

Les accès seront mutualisés entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

La subdivision parcellaire ne devra pas multiplier les accès et sorties sur la rue principale, et veillera à ne pas aggraver la sécurité de la voie.

Les accès seront favorisés au nord des parcelles.



Illustrations possibilité accès
(schéma Géonomie)

COMMENT RÉALISER UNE SUBDIVISION DE BONNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ?

Permettre un bon apport solaire des constructions

- 1/ Éviter les ombres portées sur les constructions existantes et les nouveaux logements;
- 2/ Privilégier les apports solaires sur les façades sud des nouvelles constructions.

Aucune ombre portée ne devra impacter les espaces de vie extérieurs majeurs (terrasse, piscine bâtie) des constructions existantes.

L'implantation des constructions devra favoriser les espaces de vies extérieurs au sud ou à l'ouest si l'accès est situé au sud.

Limiter l'impact des vents dominants sur les constructions

- 1/ Créer un rideau végétal poreux en protection de la nouvelle construction, implanté perpendiculairement aux vents dominants;
- 2/ Implanter la construction soit en continuité de la construction existante, soit avec un recul suffisamment important pour éviter les effets de canalisation des vents.

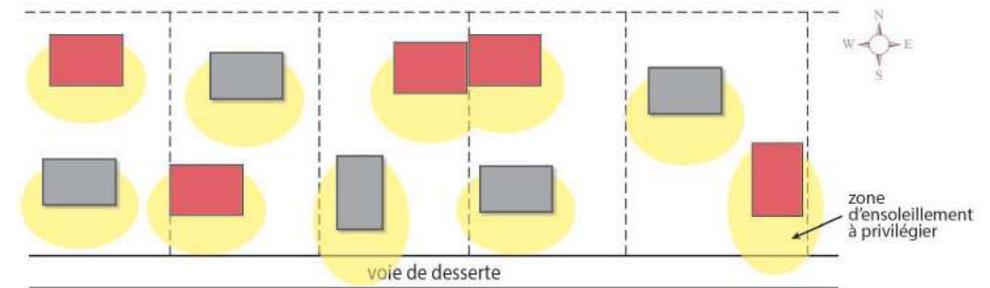
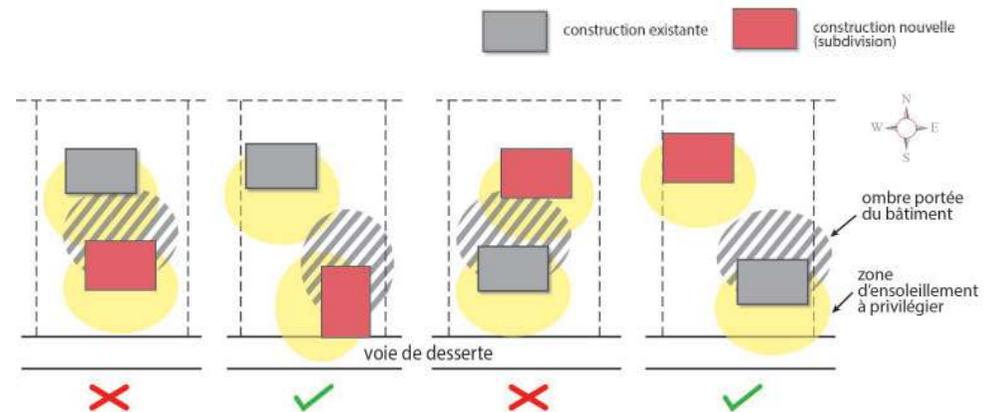


Illustration du principe d'enseillement
(schéma Géonomie)



Principe d'implantation à respecter
(schéma Géonomie)

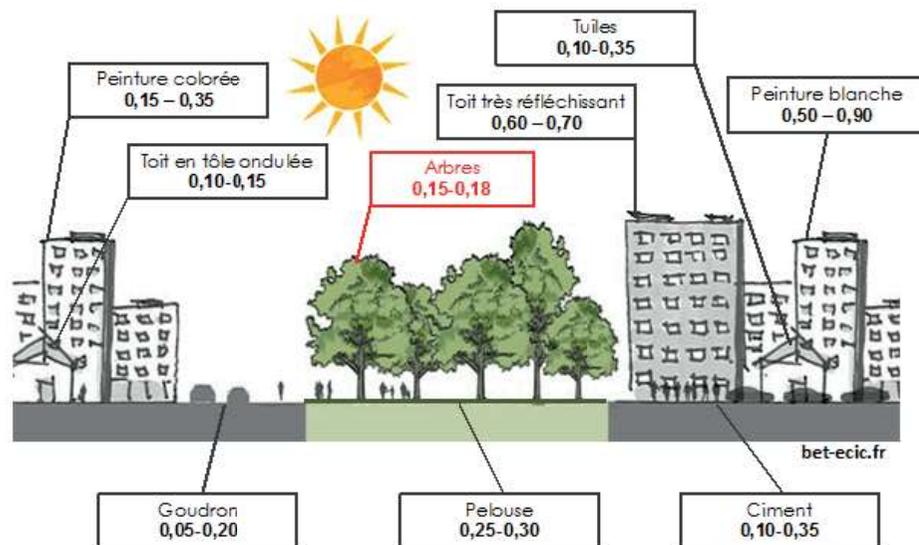
COMMENT RÉALISER UNE SUBDIVISION DE BONNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ?

Lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains

1/ Favoriser les matériaux qui n'emmagasinent pas la chaleur (albédo élevé proche de 1).

L'albédo est la mesure de la capacité d'une surface à renvoyer l'énergie solaire incidente. Il est compris entre 0 et 1.

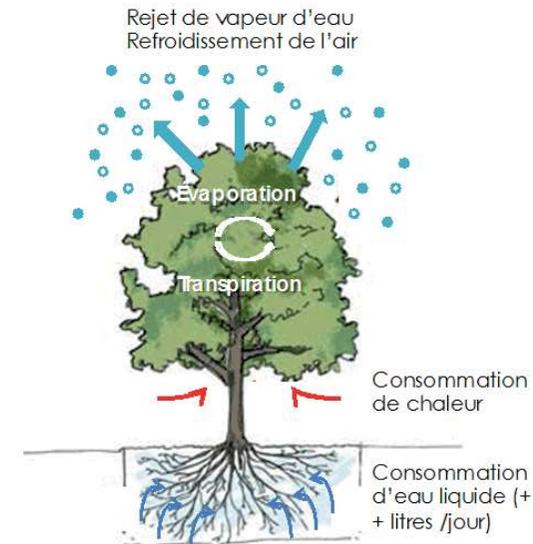
0 correspond à une surface sombre absorbant la totalité de la chaleur (exemple : goudron), et donc se réchauffe très vite au soleil. La nuit, la surface en relargue une partie empêchant l'air de se rafraîchir.



Exemple des albedos par type de matériaux (non exhaustif)
(schéma bet-ecic.fr)

2/ Développer le potentiel d'évapotranspiration.

L'évapotranspiration est l'évacuation de l'eau par la végétation dans l'air par évaporation. Elle permet de rafraîchir l'air ambiant. La végétation existante sur les espaces laissés libres du projet devra être préservée.



Principe de l'évapotranspiration
(schéma bet-ecic.fr)