

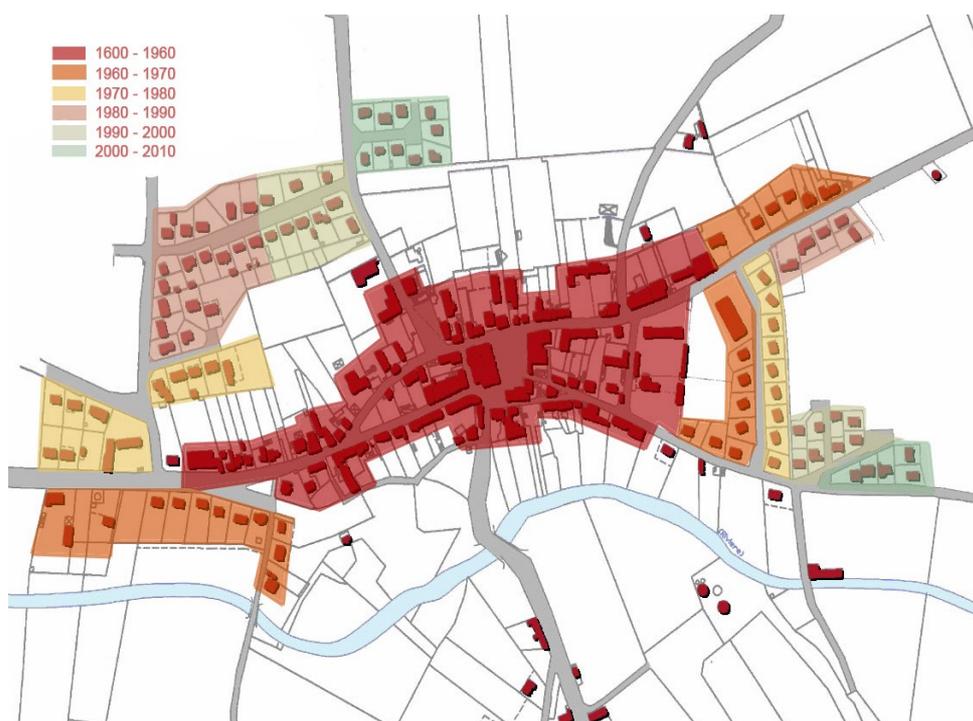
## Prendre en compte le tissu pavillonnaire

### Utiliser le foncier disponible dans les lotissements existants

Depuis les années 1960 – 1970, les bourgs ont vu leur superficie enfler démesurément avec l'apparition d'une urbanisation très étalée.

Elle était essentiellement composée de maisons individuelles isolées sur leurs parcelles dans le cadre d'opérations de lotissements ou de constructions au coup par coup.

Aujourd'hui où l'on a pris conscience des problèmes de l'étalement urbain, se pose la question de redensifier ces anciennes opérations.



Evolution de l'urbanisation du bourg

« Nous avons construit tout autour du centre des lotissements sur de vastes parcelles : le bourg a quadruplé sa surface en 30 ans »

« L'éloignement des nouveaux quartiers pousse les résidents à prendre leur automobile pour accéder aux services du centre bourg »

## Densifier l'existant, pourquoi?

### Economiser les réserves foncières et le foncier agricole

Le foncier constructible devient rare : les lotissements existants peuvent permettre d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions, près de services du centre.

De cette façon on protège les terres agricoles et les quelques réserves foncières constructibles pour l'avenir.

Pour la commune c'est économe puisque souvent, il n'y a pas ou peu de nouvelle infrastructure à réaliser.

Pour les habitants, l'assouplissement des règles d'urbanisme donne une valeur supplémentaire à leur terrain puisque l'on peut augmenter la surface constructible ou le diviser.



 Zones urbaines potentiellement densifiables

« Beaucoup de parcelles étaient trop grandes. Les gens ne cherchent plus les grandes pelouses à tondre; un bout de potager leur suffit »

« La densification prend du temps mais sur les lotissements les plus anciens cela peut aller vite avec les ventes ou les successions »

## Modifier les règles d'urbanisme

### Faciliter une densification progressive

Outre les dispositions du code d'urbanisme (art.123-10-1) qui permettent une densification, on peut modifier les règles d'urbanisme du PLU pour urbaniser des îlots bâtis et des lotissements existants au fur et à mesure des mutations des propriétés : on a supprimé la notion de taille minimale des parcelles...

Projet d'utilisation du potentiel urbanisable dans le parcellaire existant

Avec le prolongement de la voie actuelle, les parcelles autrefois enclavées sont urbanisables



Accès projet

Il peut être intéressant d'anticiper, en inscrivant un emplacement réservé lors de l'élaboration du PLU, Exemple: Prévoir l'élargissement d'une voie existante.

- Dessertes existantes
- Dessertes nouvelles
- Bâti existant



Autoriser une hauteur ne dépassant pas de plus de 3m la maison voisine

...et augmenté de 3 mètres la hauteur maximale des constructions, avec quelques règles de bon sens pour éviter des confrontations inadéquates de volumes entre voisins ( Voir plaquette n°8 )

« Nous autorisons la densification mais on ne l'impose pas : ça se fait dans le respect des habitants actuels »

« Il y a eu des divisions de parcelles lors de ventes et certains en ont profité pour agrandir leur maison ou construire une annexe »

## Densifier également les zones d'activités

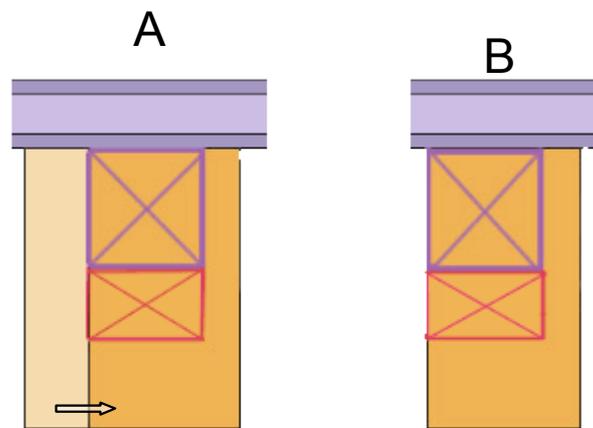
### Rendre la densification possible

Limiter la consommation foncière dans les zones d'activités

Les règlements de zones d'activités doivent eux aussi être adaptés pour favoriser une densification et éviter une surconsommation foncière à chaque fois qu'un artisan souhaite s'agrandir.

Les règles doivent permettre une optimisation du terrain constructible tout en garantissant des aménagements harmonieux le long de la voirie publique et des limites vues depuis l'extérieur.

Souvent, il suffit simplement de supprimer le C.O.S et d'adapter les articles sur les espaces verts.



Avec un C.O.S.

A- Pour réaliser l'extension envisagée, le rachat d'une parcelle a été nécessaire.

Sans C.O.S.

B- Le bâtiment et son extension ont pu être implantés sur une parcelle moins gourmande en superficie.

« Nous avons imposé aux artisans la tonte des pelouses sur leurs parcelles. Ces surfaces qui n'ont aucun rôle, nous permettraient d'accueillir des entreprises supplémentaires »

