

Les grands principes d'aménagement

Cette OAP « Division parcellaire » concerne tous les secteurs en zone urbaine.

Chaque situation peut sembler particulière, cependant avant tout projet de construction, des constantes sont à analyser.

Ainsi, le contexte de la parcelle ou unité foncière a des caractéristiques auquel il faut être attentif :

- l'orientation du terrain (ensoleillement, rafraîchissement, protection contre le vent...),
- la pente du terrain,
- l'accès au terrain,
- les vues possibles,
- l'implantation et la nature des constructions existantes sur le terrain, mais aussi en périphérie,
- d'autres éléments par exemple la nature du sol (humidité ...), les caractéristiques végétales (haies préservées, types d'essence d'arbres ...), etc.

Ce contexte est fait aussi l'objet de contraintes ou réglementations :

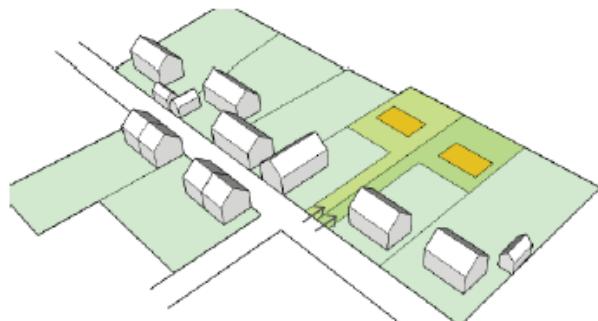
- le règlement écrit et le règlement graphique du PLU,
- la présence de risques naturels,
- Les réseaux existants ou à créer (eau potable, eau usée, défense incendie,...)
- ...

Les grands principes d'aménagement

Organisation des accès

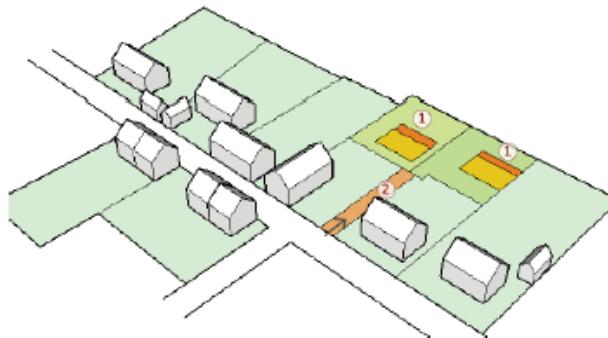
Une majoration d'emprise au sol sera accordée, en cas de division en second rang, l'accès ou la voie est créé donne accès à la fois à la parcelle faisant l'objet d'un projet de construction lié à la division et à au moins un des fonds riverains. Cette possibilité d'accès peut prendre la forme d'une voie ouverte à la circulation, d'un accès aux copropriétés, d'une servitude de passage, ...

Composition proscrite



Division en drapeau classique, sans mutualisation des accès

Composition permise

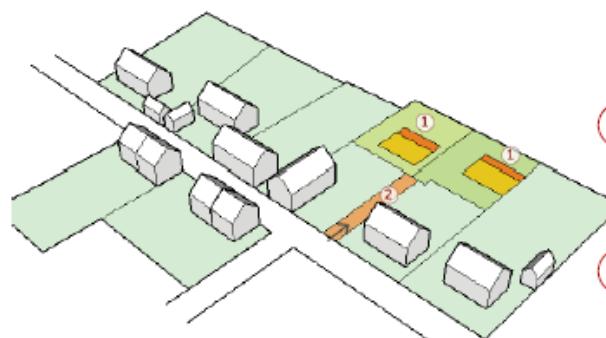


Division en second rang simultanée avec mutualisation des accès.

- ① Divisions parcellaires simultanées : les 2 propriétaires s'accordent pour créer un accès mutualisé aux deux parcelles divisées.
- ② La voie d'accès commune s'inscrit sur les 2 parcelles.

Le bonus d'emprise au sol s'applique aux 2 parcelles détachées.

Division en second rang successive avec mutualisation des accès



- ① Divisions parcellaires au coup par coup : le propriétaire divise sa parcelle et offre un droit de passage sur la voie d'accès créée.

- ② Le bonus d'emprise au sol s'applique au propriétaire offrant un droit de passage.

- ③ Le second propriétaire utilisant ce droit de passage ne bénéficie pas de bonus d'emprise au sol.

Les grands principes d'aménagement

Cette OAP « Division parcellaire » concerne tous les secteurs en zone urbaine.

Implantation dans la parcelle : limite du vis à vis

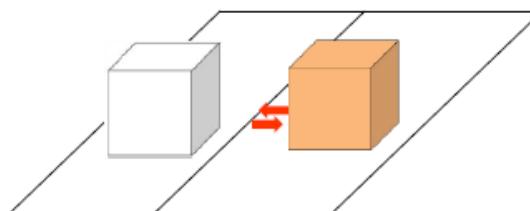
Principe de base : l'implantation des constructions nouvelles doit permettre de dégager un maximum d'espace réellement utilisables (en jardin, pour une construction future, ...)

Le pétitionnaire cherchera à regrouper le bâti afin de constituer des espaces extérieurs structurants (suffisamment important pour avoir une/des fonctions et des usages, et ne pas être résiduels). Ces espaces extérieurs pourront être mitoyens, communs, partagés, voire multifonctionnels (jardins, vergers, jeux pour enfants, cour, terrasses, composteurs, cheminements...).

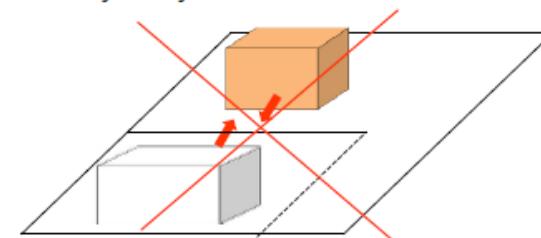
Les implantations des bâtiments en limite de parcelles et/ou en limite avec la rue peuvent être des solutions afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues

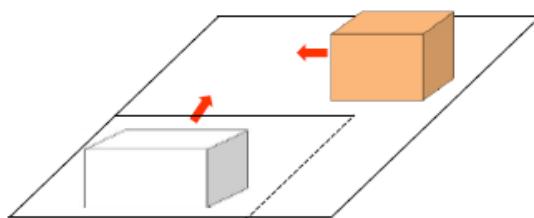
Adapter les distances entre les 2 constructions selon les ouvertures



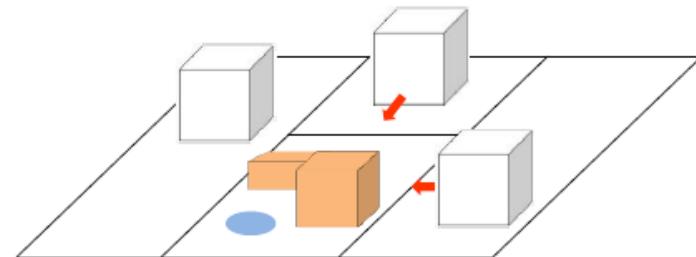
Eviter de créer des ouvertures principales face à face



Source : Guide des bonnes pratiques de division parcellaire, CEREMA



S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades



Construire en semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif

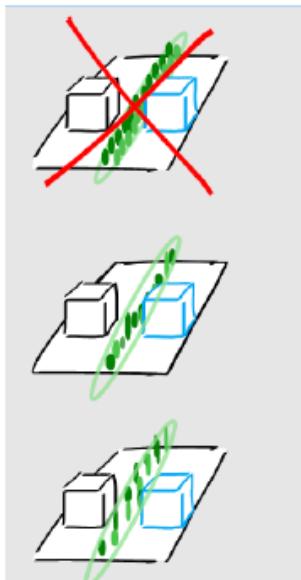
Les grands principes d'aménagement

Cette OAP « Division parcellaire » concerne tous les secteurs en zone urbaine.

La gestion des interfaces

Mutualiser les dispositifs de séparation

Eviter de doubler les dispositifs de séparation pour limiter leur emprise



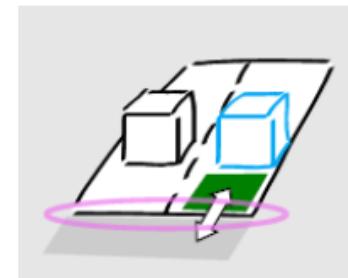
Privilégier l'aménagement d'une seule ligne de haie (haie mitoyenne) ...

... ou en quinconce pour rompre l'aspect rectiligne

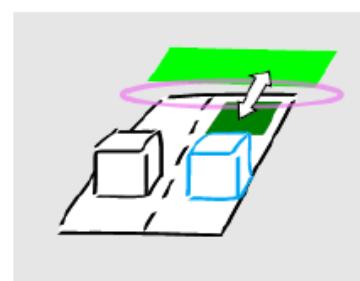
Eviter les ruptures trop brutales

Créer un espace de transition entre espace public et privé. Utiliser la végétation pour aménager un jardin de « présentation » qui va faire « tampon » entre l'espace public et l'espace plus intime.

NB : l'orientation solaire est également à prendre en compte et rendra ce dispositif plus ou moins judicieux selon l'exposition de la parcelle.



Utiliser la végétation pour gérer les transitions entre parcelles privées et espaces ouverts (champ, bois, ...)



Aménager des dispositifs de séparation plus ou moins denses

