



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Communauté de communes de l'Orée de Bercé – Bélois

3

**Orientation d'aménagement et
de programmation thématique**

« BIMBY »

Arrêt de projet

Illustrer et définir des principes qualitatifs d'insertion et d'implantation de nouvelles constructions en densification douce

Comment créer une parcelle de qualité en division foncière?

Intimité et relation au voisinage

Espaces extérieurs et annexes

Exposition et l'efficacité énergétique du bâti

1 Diviser sa parcelle latéralement

« Créer des possibilités de bâtir en continuité du voisinage existant »

Conditions favorables

- Parcelle présentant un linéaire de façade suffisant pour l'implantation d'une nouvelle construction

Les principes qualitatifs

Une configuration en lien avec l'existant

- ① Détacher des parcelles en cohérence avec le parcellaire existant afin de s'accorder au tissu urbain (en termes de surface, largeur et profondeur)

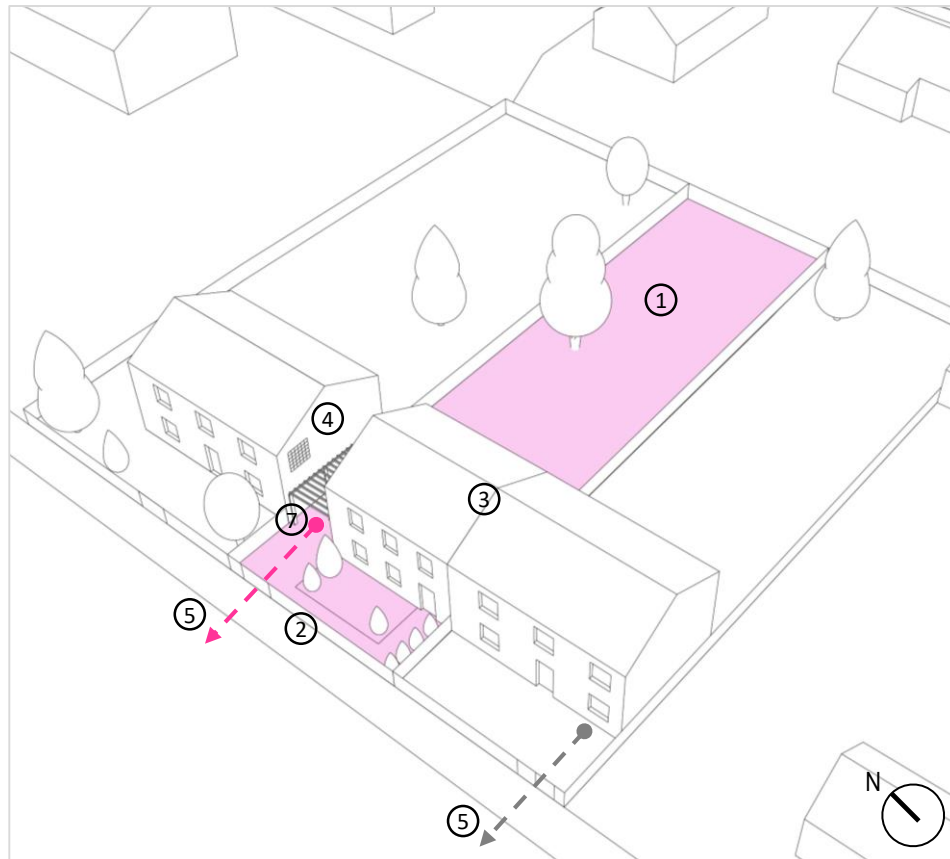
Une implantation des constructions adaptée

- ② Veiller à ce que la largeur de la parcelle créée permette un ensoleillement suffisant et des vues dégagées
- ③ Si ce n'est pas contradictoire avec le fait de favoriser la meilleure exposition pour les façades, s'adosser aux murs aveugles existants des parcelles voisines pour favoriser la continuité du bâti
- ④ Limiter l'impact sur les apports de lumière existants des propriétés voisines lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative (pavés de verre, jours de souffrance)

- ⑤ Favoriser une division n'entraînant pas ou peu de contraintes pour la future implantation du bâti (notamment le passage de réseaux)

Une gestion efficace des accès

- ⑥ Limiter la création d'accès par la mutualisation ou la réutilisation des accès existants afin de réduire l'impact sur l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement)
- ⑦ Maintenir un accès vers l'arrière de la parcelle (extérieur, garage traversant ou porche) pour faciliter l'évolutivité du foncier



Illustrer et définir des principes qualitatifs d'insertion et d'implantation de nouvelles constructions en densification douce

2 Diviser sa parcelle à l'avant

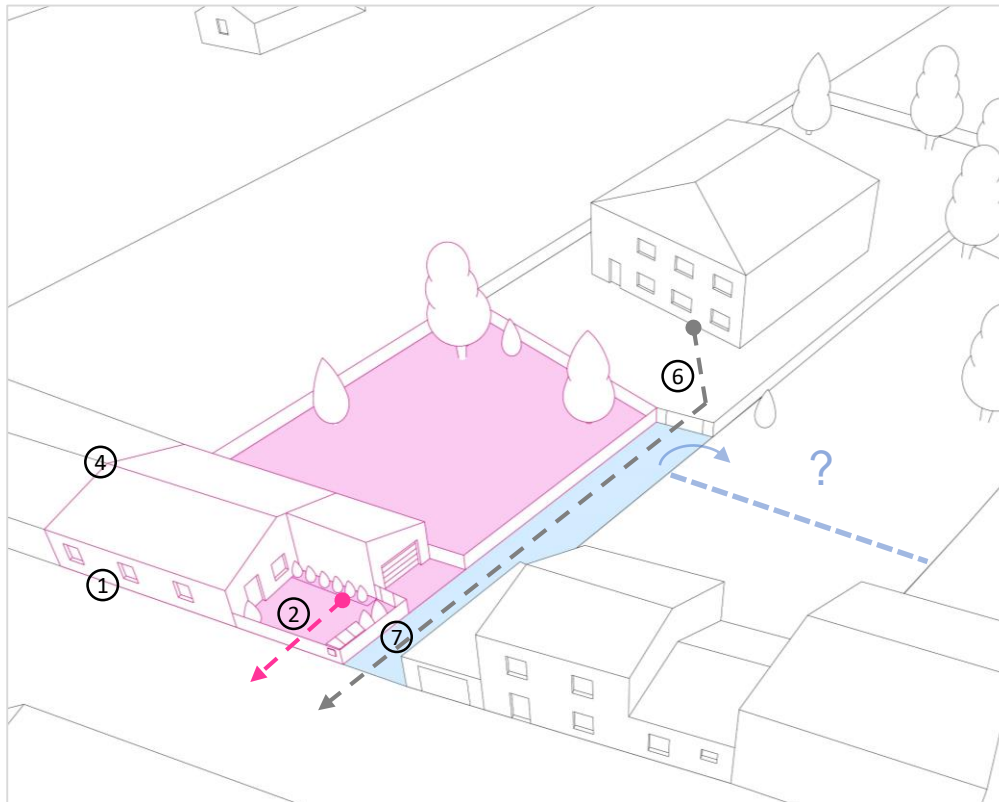
« Une opportunité de bâtir pour créer un front de rue vivant et animé »

Comment créer une parcelle de qualité en division foncière?

Intimité et relation au voisinage

Espaces extérieurs et annexes

Exposition et l'efficacité énergétique du bâti



Conditions favorables

- Parcelle possédant un grand jardin disponible à l'avant de la construction existante
- Parcelle profonde ou large

Les principes qualitatifs

Une configuration en lien avec l'existant

- ① Créer ou prolonger le front bâti existant
- ② En cas d'implantation ponctuelle sur voie, soigner l'interface publique / privée (perméabilité visuelle sur la cour / le jardin, présence de végétation pour créer des espaces de respiration et de verdure perceptibles depuis la rue)

Une implantation des constructions réfléchie

- ③ Veiller à ce que la largeur de la parcelle créée permette un ensoleillement suffisant et des vues dégagées
- ④ Si cela permet d'optimiser l'orientation du bâti, favoriser une implantation en limite séparative pour mieux gérer l'intimité et les vis-à-vis
- ⑤ Limiter l'impact sur les apports de lumière existants des propriétés voisines (pavés de verre, jours de souffrance)
- ⑥ Favoriser une division n'entraînant pas ou peu de contraintes pour la future implantation du bâti (notamment le passage de réseaux)

Une gestion efficace des accès

- ⑦ Réduire l'impact sur l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement) en limitant la création d'accès par la mutualisation ou la réutilisation des accès existants et en intégrant harmonieusement les éléments type coffret de comptage, boîtes aux lettres etc.

Illustrer et définir des principes qualitatifs d'insertion et d'implantation de nouvelles constructions en densification douce

3 Diviser pour créer une parcelle en second rang

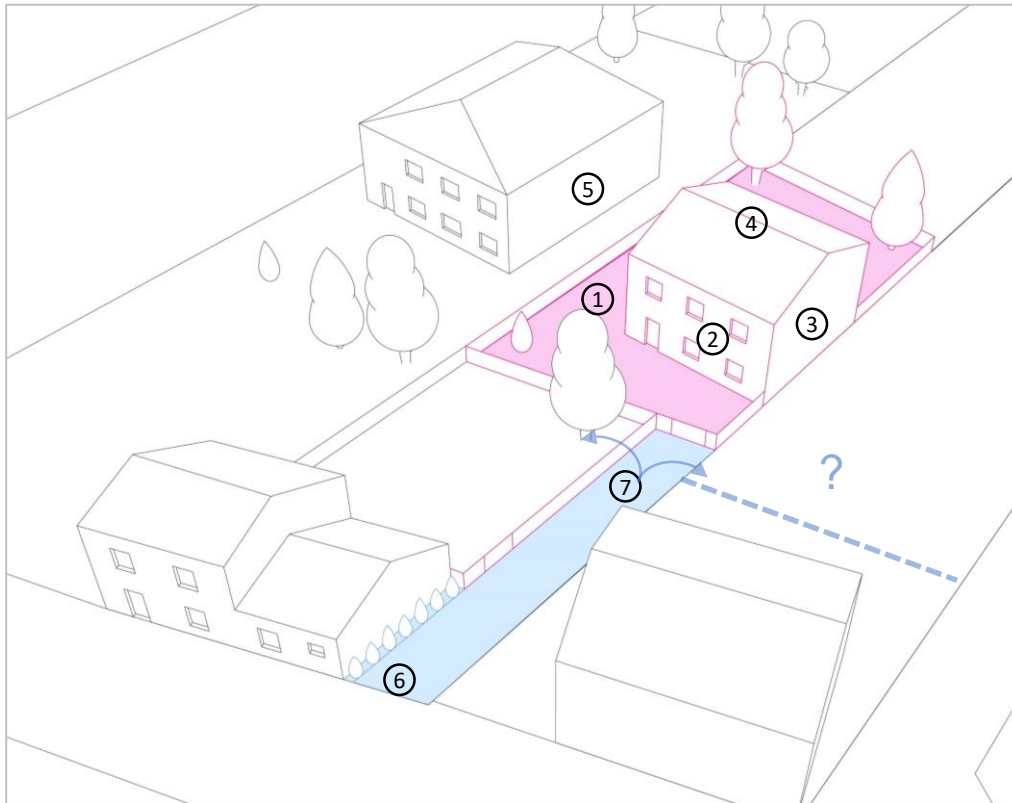
« Habiter la tranquillité des cœurs d'îlots tout en soignant le rapport à la rue »

Comment créer une parcelle de qualité en division foncière?

Intimité et relation au voisinage

Espaces extérieurs et annexes

Exposition et l'efficacité énergétique du bâti



Conditions favorables

- Parcelle profonde

Les principes qualitatifs

Une configuration en lien avec l'existant

- ① Garantir des tailles de parcelles cohérentes avec le tissu environnant de façon à préserver la qualité des espaces bâtis (en termes de surface, largeur et profondeur)

Une implantation des constructions réfléchie

- ② Veiller à une exposition cohérente des façades (ensoleillement, vis-à-vis)
- ③ Si cela permet d'optimiser l'orientation du bâti, favoriser une implantation en limite séparative pour mieux gérer l'intimité et les vis-à-vis

- ④ Moduler les hauteurs en cœur d'îlot de façon à préserver l'intimité des constructions

- ⑤ Limiter les masques solaires générés par les nouvelles constructions (ombres portées)

Une gestion efficace et soignée des accès

- ⑥ Réduire l'impact sur l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement) en limitant la création d'accès et en intégrant harmonieusement les éléments type coffret de comptage, boîtes aux lettres etc.

- ⑦ Mutualiser les accès afin de limiter la surface utilisée pour le passage des véhicules (gain de surface, diminution des frais de raccordement aux réseaux)

Illustrer et définir des principes qualitatifs d'insertion et d'implantation de nouvelles constructions en densification douce

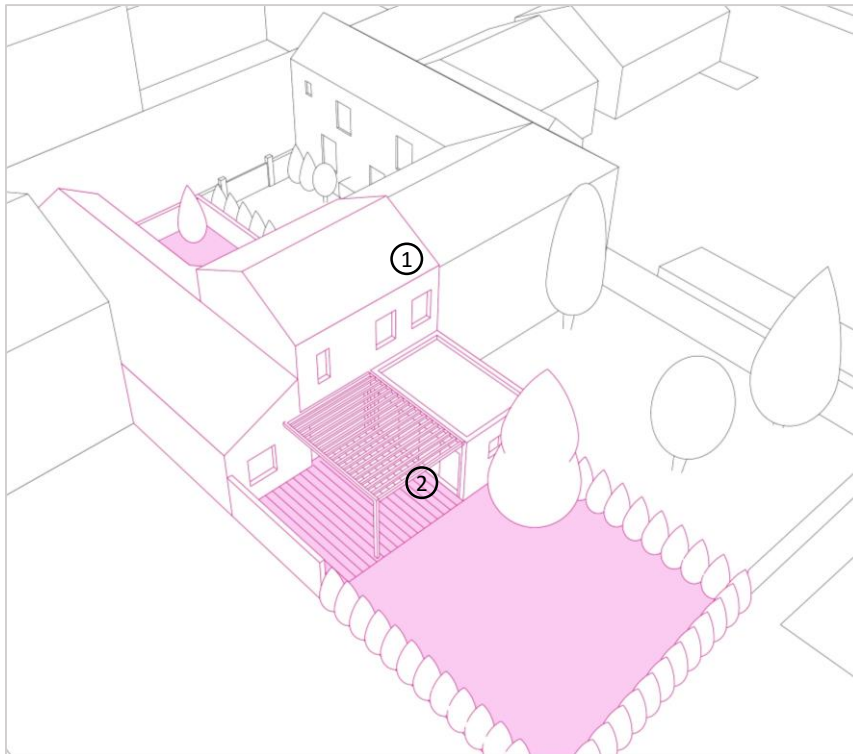
Comment créer une parcelle de qualité en division foncière?

Intimité et relation au voisinage

Espaces extérieurs et annexes

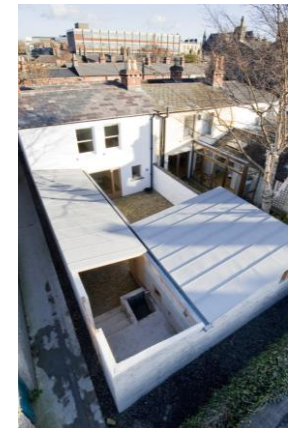
Exposition et l'efficacité énergétique du bâti

« Préserver le cadre de vie pour garantir des espaces privatifs extérieurs de qualité et en limitant les vis-à-vis directs »



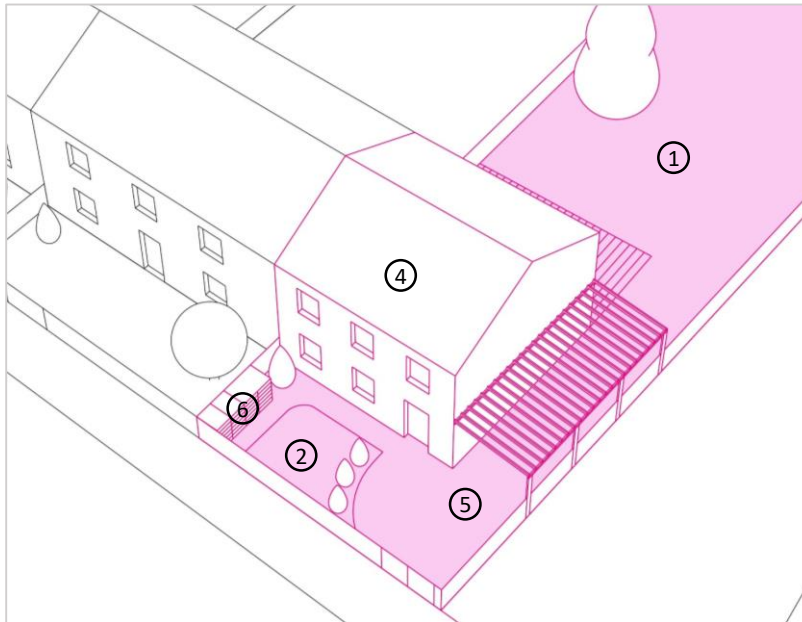
Les principes qualitatifs

- ① Construire en mitoyenneté pour préserver l'intimité en limitant les vis-à-vis et les ouvertures sur les espaces extérieurs voisins
- ② Concevoir les ouvertures du bâti en tenant compte du contexte urbain existant afin de limiter la création de vues sur les nouveaux espaces créés comme sur les anciens



Illustrer et définir des principes qualitatifs d'insertion et d'implantation de nouvelles constructions en densification douce

« Produire un espace extérieur qualitatif, harmonieux et géré de façon écologique »



Les principes qualitatifs

Utilisation et traitement des espaces extérieurs

- ① Créer un espace généreux et appropriable pour le jardin grâce à une implantation judicieuse du bâti
- ② Lorsqu'un dégagement existe entre la construction et l'espace public, maintenir une perméabilité des clôtures dans un but d'animation de la rue, d'espace de respiration, de rythme ou encore de création d'espaces de végétation

Une gestion écologique

- ③ Veiller à conserver une partie du jardin perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- ④ Dans la mesure du possible, récupérer les eaux de pluie pour une réutilisation (arroser les plantes, laver la partie terrasse, utilisation pour les toilettes, le lave-linge...)

L'intégration des annexes

- ⑤ Insérer harmonieusement et discrètement le stationnement (traitement du sol, matériaux en cohérence avec l'existant, minimiser l'imperméabilisation du sol)
- ⑥ Intégrer qualitativement les annexes visibles depuis la rue (espaces de stockage des ordures ménagères, coffrets électriques, boîtes aux lettres...)

Comment créer une parcelle de qualité en division foncière?

Intimité et relation au voisinage

Espaces extérieurs et annexes

Exposition et l'efficacité énergétique du bâti



Illustrer et définir des principes qualitatifs d'insertion et d'implantation de nouvelles constructions en densification douce

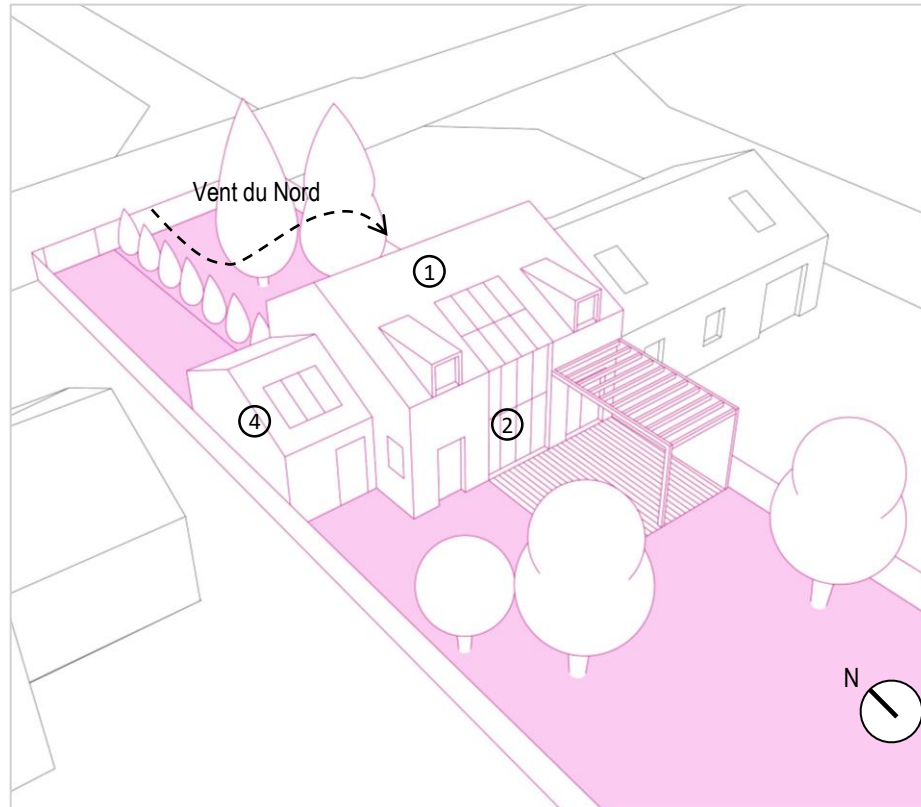
«Optimiser l'implantation pour améliorer la performance énergétique»

Comment créer une parcelle de qualité en division foncière?

Intimité et relation au voisinage

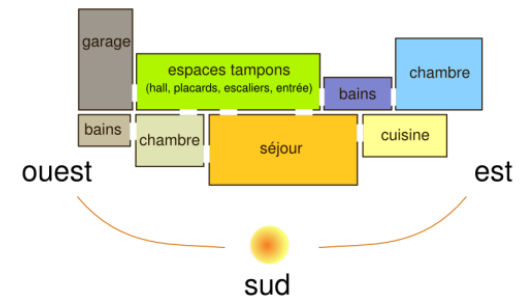
Espaces extérieurs et annexes

Exposition et l'efficacité énergétique du bâti



Les principes qualitatifs

- ① Chercher la compacité entre nouveaux volumes et volumes existants pour éviter la déperdition d'énergie
- ② Favoriser une conception bioclimatique du bâti en recherchant la meilleure exposition par rapport au soleil, au vent, au bruit ..
- ③ Tenir compte des masques solaires générés par les constructions existantes et qui le seront par la nouvelle construction
- ④ Utiliser les annexes existantes, ou à créer, pour se protéger des vents dominants : favoriser l'implantation du garage côté nord, prendre en compte les volumes et la forme des bâtiments



Préconisation pour une optimisation de l'apport solaire – Source ADEME