Commune de

Poisvilliers

Eure-et-Loir

32, rue du Village - 28300 Poisvilliers - Tél : 02 37 22 81 50

Plan Local d'Urbanisme

ANNEXES DOCUMENTAIRES

8.2

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 17 novembre 2014
- Arrêt du projet le 19 juin 2017
- Dossier soumis à enquête publique du 17 novembre au 19 décembre 2017
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2018

Sources :

Préfecture d'Eure-et-Loir
Direction Départementale des
Territoires d'Eure-et-Loir

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 21 février 2018

approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Poisvilliers

Le Maire,

P H A S E :

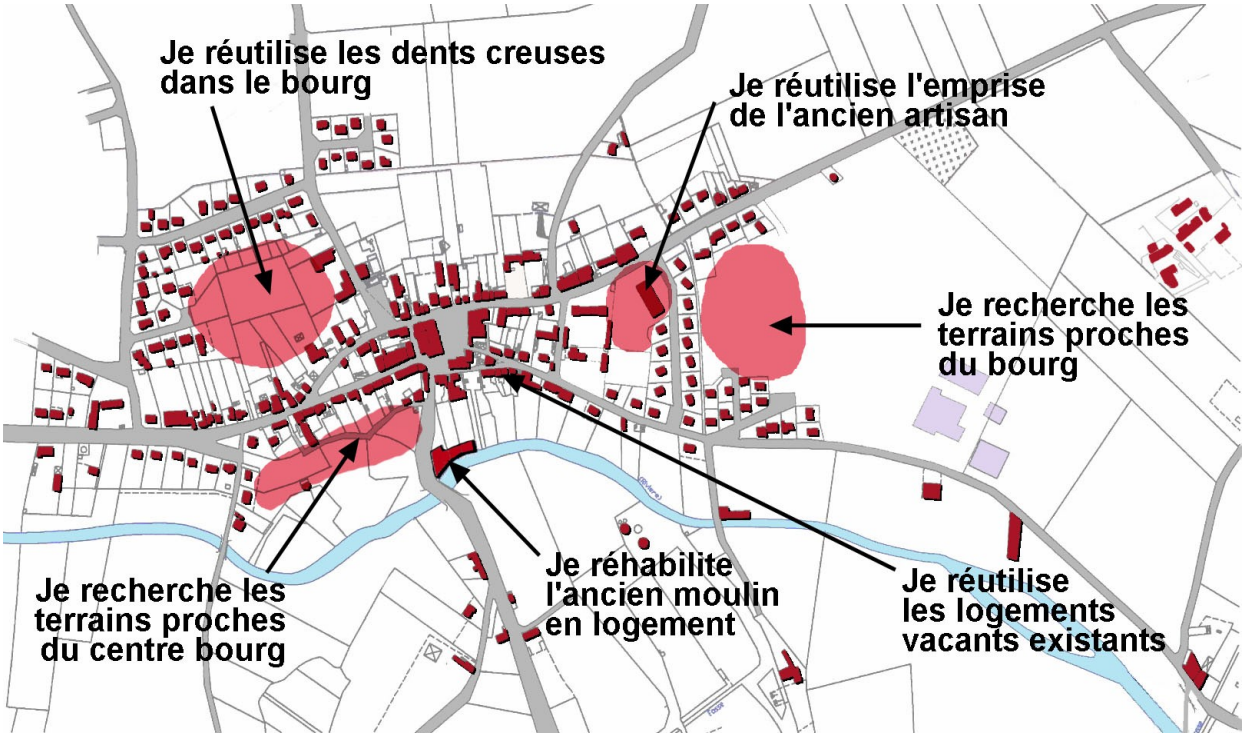
Approbation

En Perspective Urbanisme et Aménagement
2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Cahier 1

Développer ma commune, comment faire ?

Limiter l'étalement du bourg



« Je redonne une unité au bourg et j'économise l'espace agricole »

La loi SRU votée en 2000 nous demande d'économiser l'espace lors des extensions urbaines, de favoriser la mixité sociale et de limiter les déplacements de proximité de la population (aller à pied à l'école...) .

Cahier 1

Économiser l' espace

La densité permet d'accueillir plus d'habitants sur une même surface

Les maisons individuelles sur grandes parcelles consomment beaucoup d'espace (5 à 10 logements / ha). D'autres types de logements permettent d'accueillir un plus grand nombre d'habitants sur une même surface.

Maisons individuelles accolées sur petites parcelles

15 à 20 logements / ha

Maisons de ville, centre bourg ancien

20 à 60 logements / ha

Appartements, résidences, petits collectifs

40 à 100 logements / ha

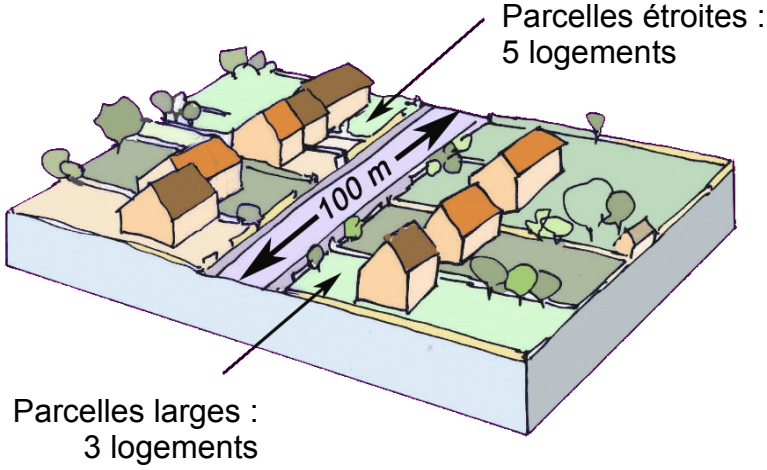
Le capital foncier ainsi économisé permet à la commune de garder des emprises pour ses projets à venir.

Cahier 1

Économiser les deniers de la commune et du contribuable

Regrouper l'habitat permet de réduire les dépenses

« Avec les grandes parcelles, le bourg s'étale trop et tout nous coûte de plus en plus cher à entretenir »

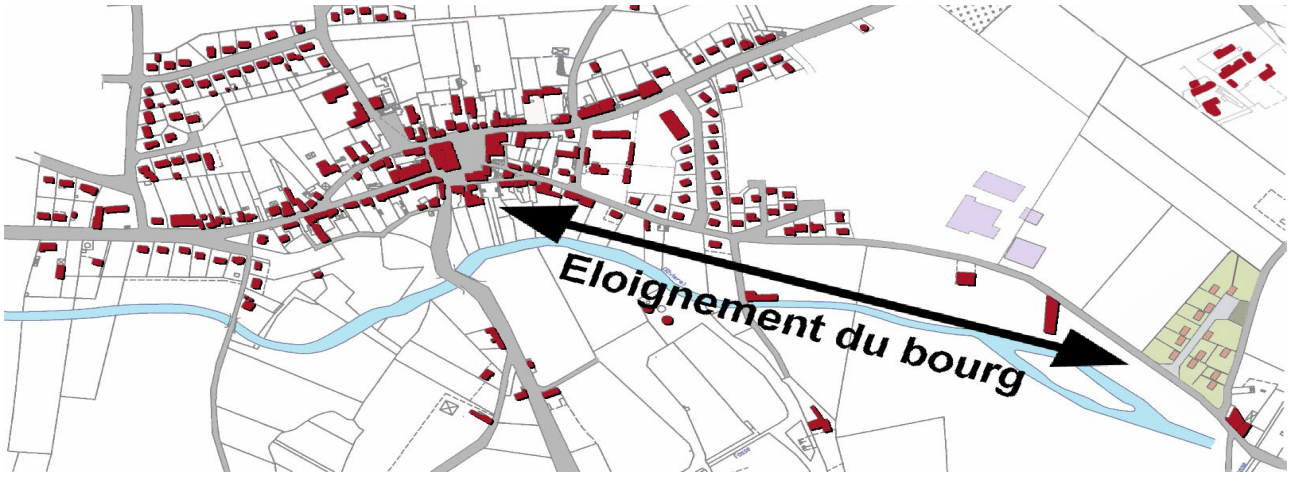


Pour une même longueur de rue, on dessert plus de logements.

L'éloignement coûte à la commune

L'éloignement augmente des frais d'entretien et de services : ramassage scolaire, collecte des ordures, courrier, desserte et entretien de la voirie et des réseaux....

« Il faut arrêter de construire des quartiers neufs aussi éloignés du centre que les hameaux »

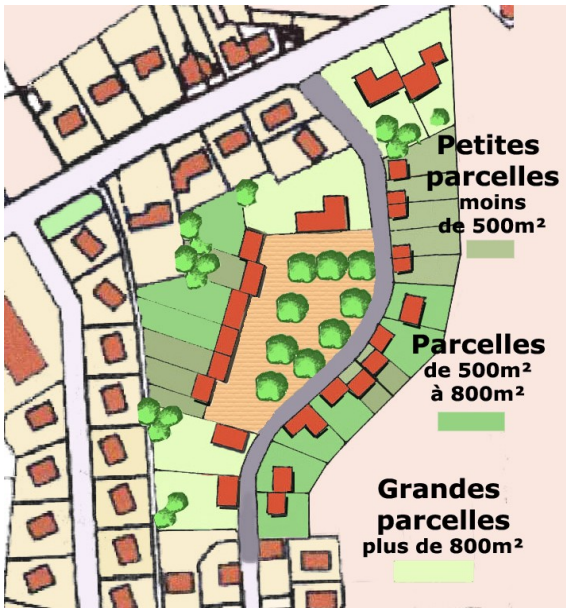


Cahier 1

Diversifier l'offre de logements permet d'accueillir une population variée

L'offre de parcelles de tailles variées permet d'éviter la ségrégation sociale des quartiers. Actuellement, compte tenu des coûts élevés du foncier et de la construction, il est important de pouvoir proposer différents types de logements (appartement, maison de ville, maison individuelle) pour accueillir une population plus jeune, disposant a priori de moyens financiers plus réduits.

« Ici il n'y a pas de quartier de riches ni de quartier de pauvres, tout le monde vit ensemble »



Des parcelles variées pour répondre à des besoins diversifiés

Favoriser une cohabitation entre les âges

La diversification de l'offre de logement (appartement, maison de ville, maison individuelle) permet de répondre aux différents besoins des habitants selon les âges. Le mélange des tranches d'âges dans le nouveau quartier permet d'éviter le phénomène rencontré dans de nombreux lotissements, le vieillissement uniforme de la population.

« On a d'abord habité une maison avec un jardin, mais avec l'âge une petite maison avec une cour nous suffit »

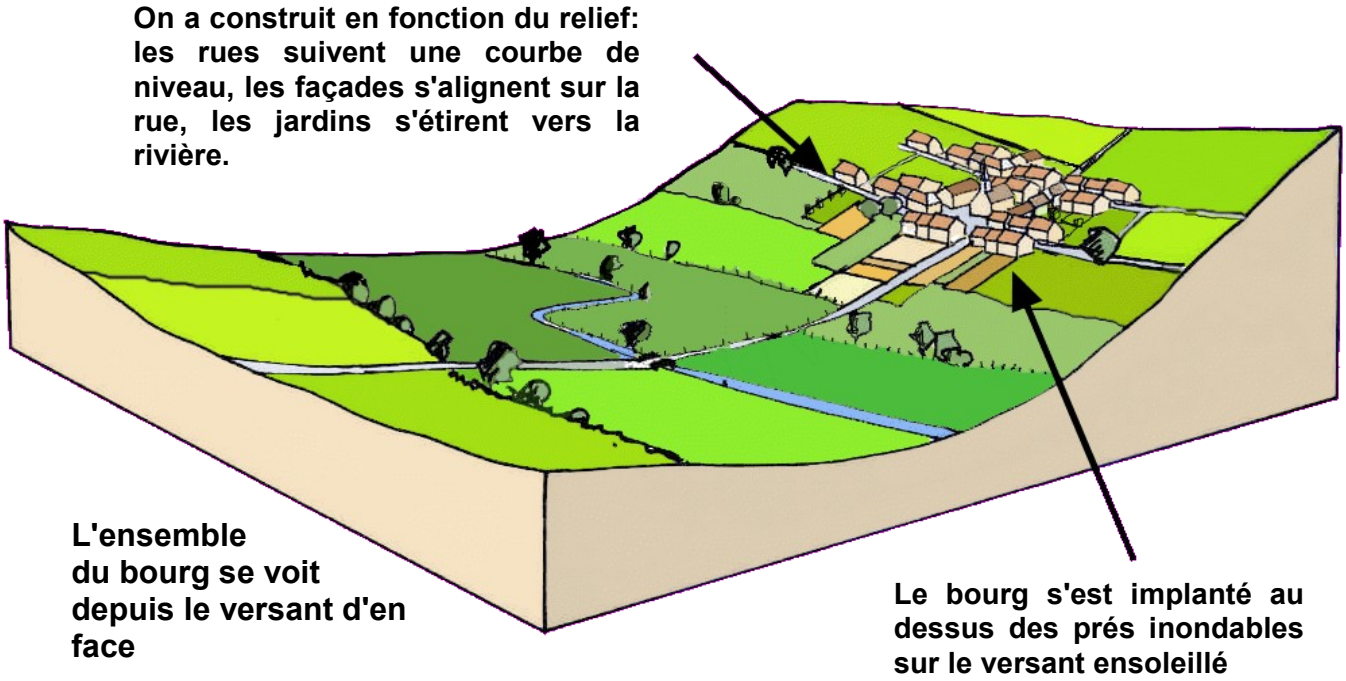
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Equipement
Eure-et-Loir

Charte départementale pour l'environnement

Contact DDE 28 : Service Aménagement et Urbanisme - Bureau Urbanisme Stratégie
bus28@equipement.gouv.fr

Je n'habite pas n'importe où. Savoir regarder sa commune

Comprendre le site : notre bourg est unique



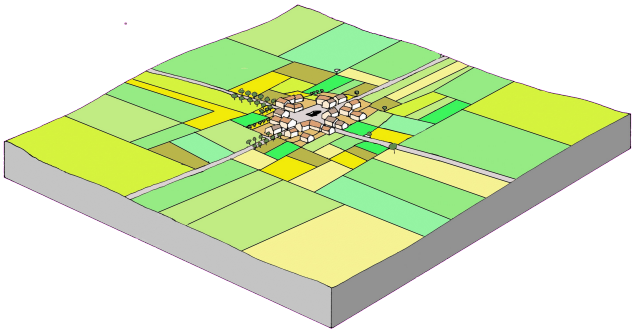
« Ce qui est beau dans le bourg, c'est qu'il est bien groupé au bord de la rivière sur le versant ensoleillé »

Dans la plaine, le bourg se voit d'abord comme une silhouette. Les dernières maisons construites se voient le plus.
Dans la vallée, le bourg sur un versant se voit de loin. Toutes les constructions sont très visibles.
Dans le fond de vallée, le bourg s'étire souvent le long de la rivière s'adaptant au relief.

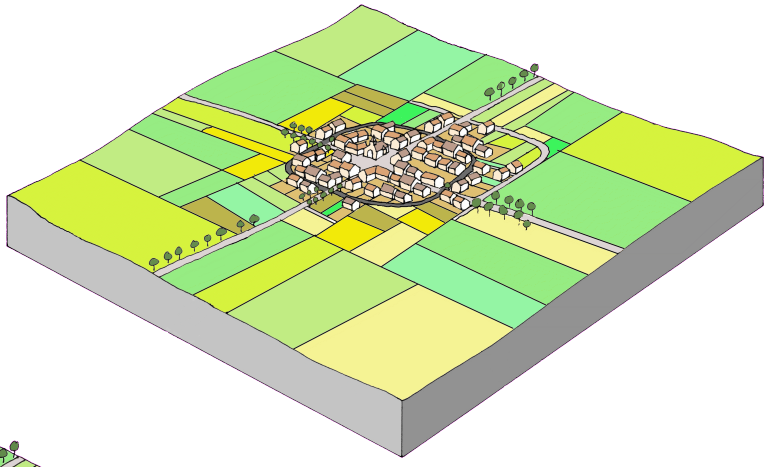
Cahier 2

Comprendre son histoire

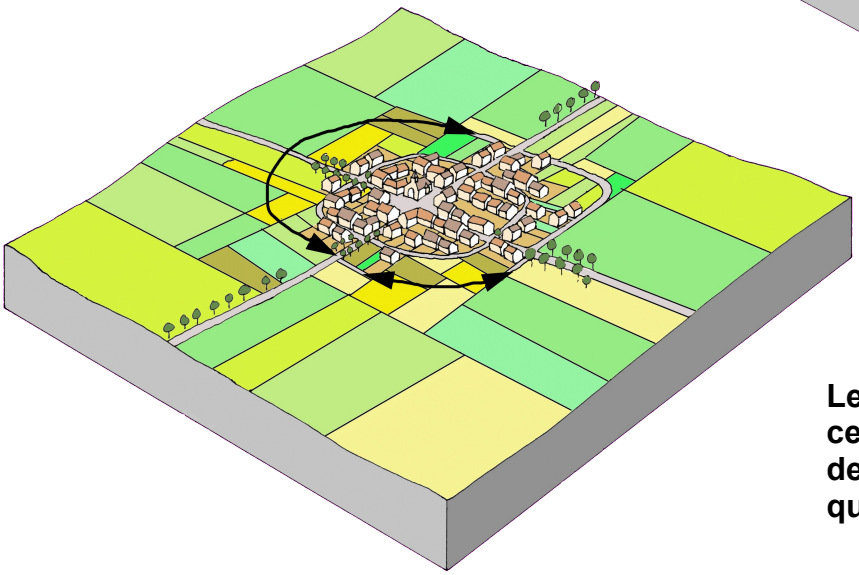
Le bourg s'est construit selon certaines logiques, selon une histoire. Il faut la connaître avant de décider



HIER
Quelques fermes à une croisée de chemin, groupées autour d'un point d'eau



AUJOURD' HUI
Le village s'agrandit, les espaces publics s'organisent autour de la place centrale. Le chemin de tour de village permet de desservir les jardins.



Le nouveau chemin de ceinture permettra la desserte des nouveaux quartiers et des champs.

« Ce que j'aime ici c'est le chemin qui fait le tour du bourg, il est resté en terre sauf au nord où il se transforme petit à petit en rue mais en gardant l'esprit rural »

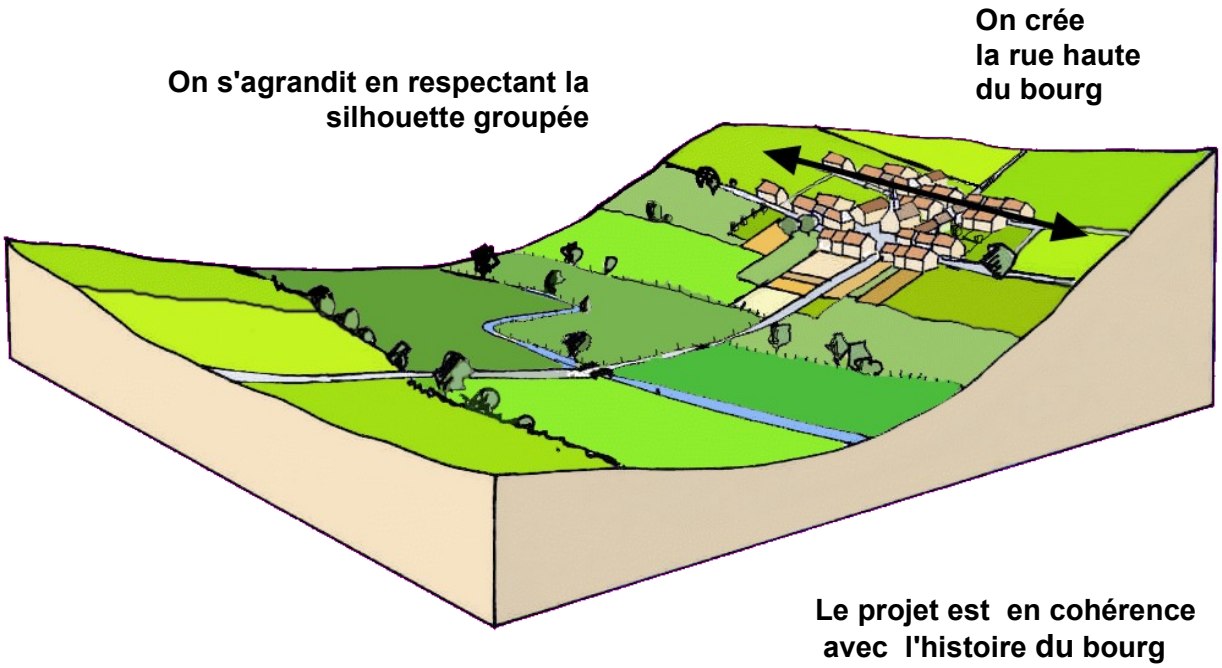
« Bien que nouveau résident dans ce quartier neuf, je me sens habitant du bourg »

Le lieu dicte ses logiques

Le projet doit s'inspirer du site

Le territoire, la commune, le bourg ont chacun leur logique d'implantation. Le projet doit se nourrir des spécificités du site et de la forme bâtie du bourg. Il n'y a jamais un terrain vierge sans histoire. Il faut savoir l'analyser pour éviter de faire un projet banal.

Les limites du bourg doivent s'appuyer sur le site et prolonger l'évolution historique de la commune (Rester sur une rive de la rivière ou sur le coteau ; créer un deuxième cercle de rues pour contenir et organiser la croissance concentrique d'un bourg de plateau…



« Notre site c'est ce versant ensoleillé, on a pas voulu s'étendre sur le plateau ou le versant d'en face »

« Aujourd'hui le bourg reste unique parce qu'il s'agrandit dans la logique du site : les maisons sont neuves mais on a l'impression que le quartier a toujours été là »

URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les principes du développement durable appliqués aux extensions urbaines : Valoriser au mieux les spécificités locales

Cahier 2

Chaque bourg est unique : valoriser ce qui en fait le charme

Prolonger ce qui fait l'attrait du bourg dans le nouveau projet

Le projet doit s'inspirer de ce qui fait l'intérêt et la spécificité du bourg : l'organisation des rues, l'implantation des maisons, le sens des faîtages...

Dans le bourg certains lieux sont stratégiques, il faut y faire plus attention qu'à d'autres : entrée de ville, point de vue, place, bord de rivière…

« Ici toutes les maisons ont un pignon aligné sur la rue. On s'est donné deux règles pour les nouvelles constructions : respecter le sens de faîtage et l'implantation en limite de rue. Le bourg a gardé son caractère »

2ème Charte départementale pour l'environnement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Equipement
Eure-et-Loir

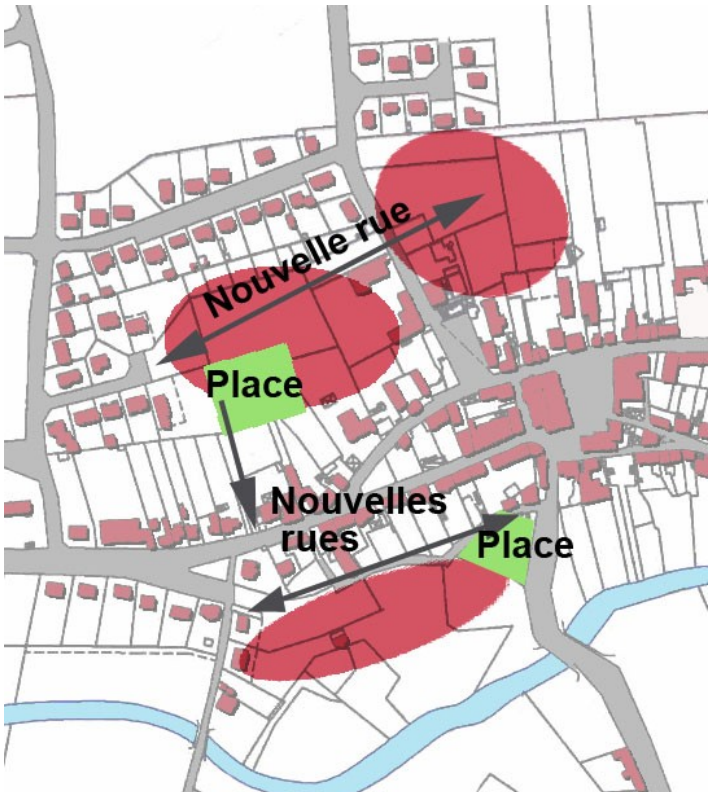
Contact DDE 28 : Service Aménagement et Urbanisme - Bureau Urbanisme Stratégie bus28@equipement.gouv.fr

Réussir une bonne greffe avec le bourg

Penser aux liaisons entre les nouveaux quartiers et le bourg actuel

Le but d'une extension, c'est de créer un nouveau quartier, il est donc nécessaire, lorsque l'on étudie son projet, de réfléchir à la façon dont il va se relier au reste du bourg.

Le tracé des rues doit permettre une bonne insertion des nouveaux habitants dans la population du bourg : prévoir une place à l'intersection du nouveau quartier et de l'ancien, des liaisons piétonnes, une desserte judicieuse vers les équipements publics et les commerces du centre .....



« La rue neuve a permis de relier deux parties du bourg ; ça a rapproché les gens »

« C'est à nous, la commune , de veiller à bien accueillir les nouveaux habitants. On a fait attention à bien relier les nouveaux quartiers au centre »

Cahier 3

Aménager en pensant au plaisir de marcher dans le bourg

Offrir aux nouveaux habitants des accès aisés aux services et aux commerces

Il faut penser à tous les types de déplacements et pas seulement à la voiture : à vélo ou à pied pour la ballade mais aussi pour que les enfants accèdent à l'école ou au terrain de sport en toute sécurité.

C'est cette variété qui rend le bourg animé et agréable à vivre.

« Ce qui est bien, c'est que pour une fois on n'a pas pensé qu'aux voitures : la venelle permet d'accéder aux commerces à pied»

« Cette voie était un chemin, petit à petit elle devient une des rues du bourg »

Cahier 3

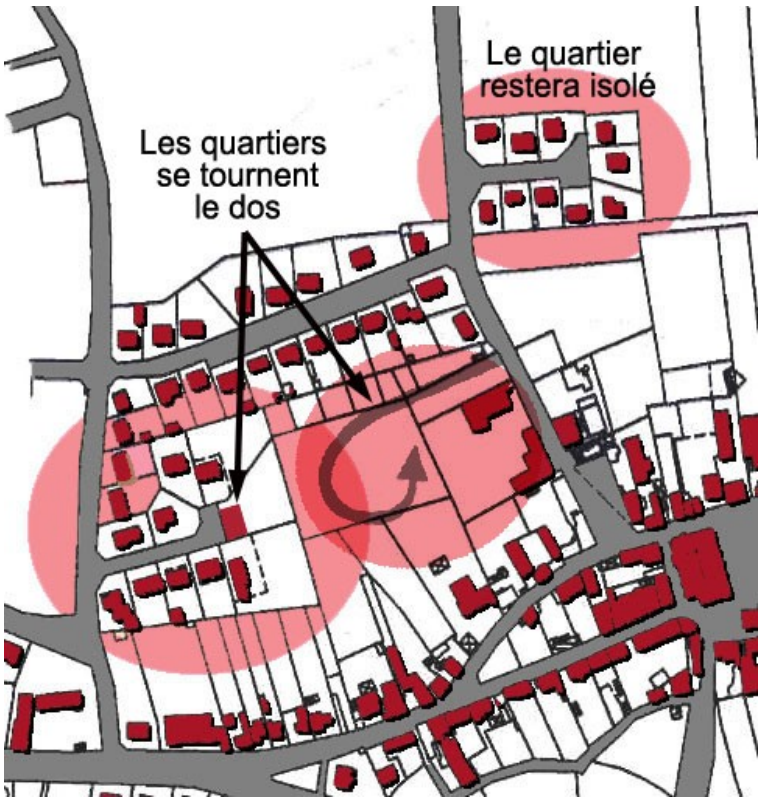
Réfléchir au delà de sa parcelle

Éviter les culs de sac

L'absence de projet global entraine souvent une urbanisation au coup par coup autour d'une voie en cul de sac.

La réalisation d'une telle voirie n'est pas satisfaisante car elle ne prend pas en compte la dimension collective à l'échelle du bourg.

Elle contribue à faire de chaque lotissement une opération autonome qui rend souvent difficile l'insertion des nouveaux habitants dans la vie du bourg.



Le premier cul de sac en entraine vite un autre

« Dans notre lotissement, en cul de sac, on ne voit personne. Heureusement qu'il y a le bourg pour se promener»

« Notre quartier, est mal relié au centre bourg. Du coup ,on prend tout le temps la voiture et on a aussi vite fait de faire les courses dans la ville voisine »

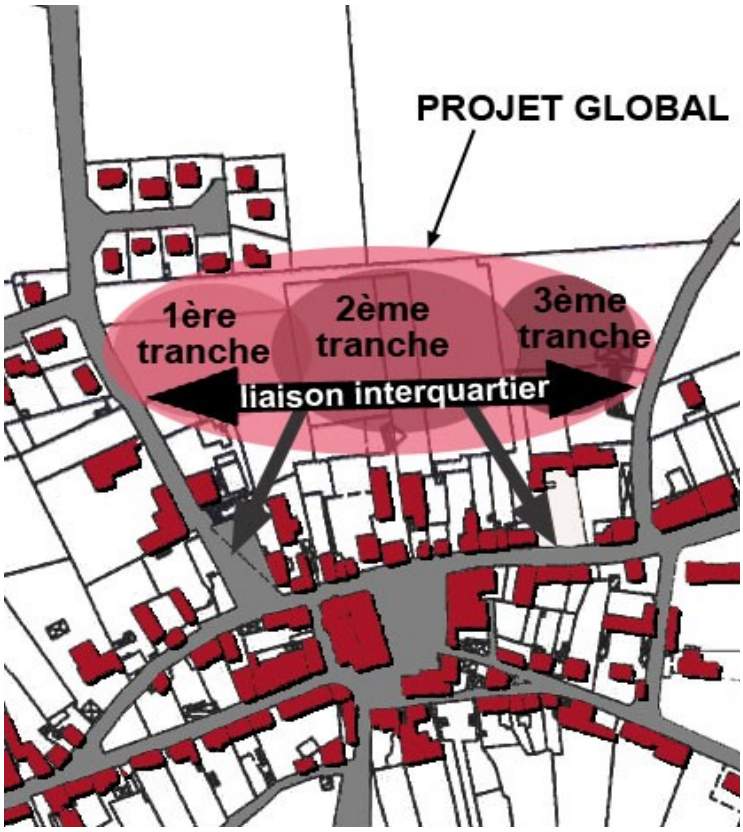
Cahier 3

Penser aux futures extensions

Anticiper !

La commune doit toujours avoir un temps d'avance et pouvoir replacer les projets individuels dans une réflexion plus large à l'échelle du quartier ou du bourg.

Il faut toujours veiller à ce qu'un projet de construction ne bloque pas l'éventuelle urbanisation future des terrains adjacents en prévoyant des réserves foncières.



« On a gardé une emprise pour pouvoir desservir les terrains derrière. Maintenant cela nous permet de créer une nouvelle rue, proche du centre, autour de laquelle on peut agrandir le bourg »

Charte départementale pour l'environnement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Equipement
Eure-et-Loir

Contact DDE 28 : Service Aménagement et Urbanisme - Bureau Urbanisme Stratégie bus28@equipement.gouv.fr

Cahier 4

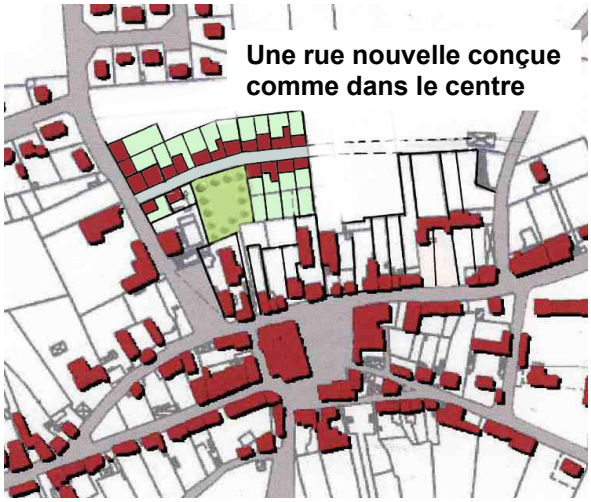
Urbaniser avec des terrains de superficie moins importante

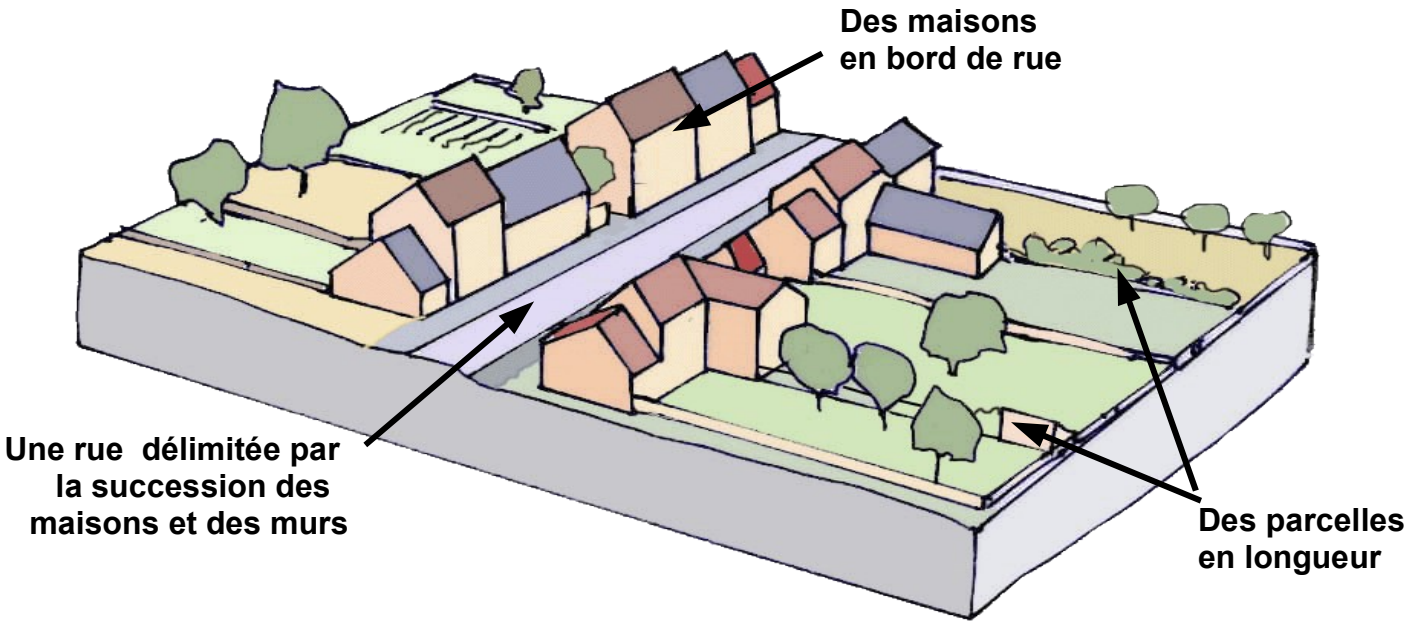
S'inspirer du centre bourg

Dans le centre ancien, on a des petites parcelles et pourtant on y vit bien.

Ce parcellaire avec des maisons sur rue est souvent considéré comme pittoresque, faisant le charme du bourg.

Rien ne nous empêche, avec les pavillons d'aujourd'hui, de recréer cet esprit dans les nouveaux aménagements .



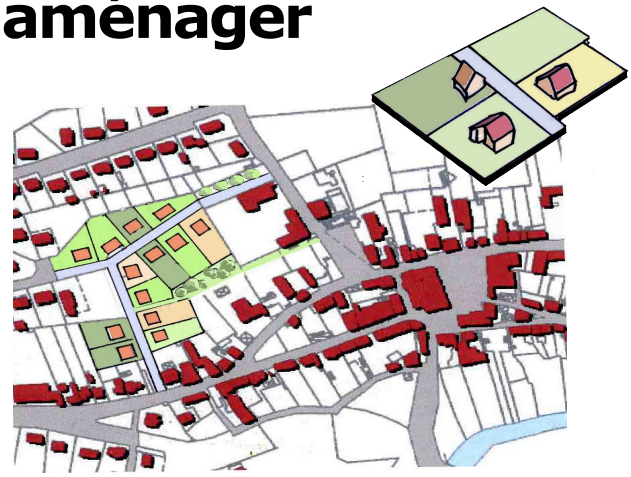


« Avec des tailles de parcelles adaptées on a réussi un nouveau quartier qui semble prolonger le centre du bourg »

Cahier 4

Répartir équitablement les terrains publics et privés.

Urbaniser pleinement les zones à aménager



Avec des grandes parcelles, on aurait pu accueillir 13 foyers , en occupant presque toute la surface.

Les espaces publics auraient été quasiment inexistants.

Avec des parcelles moins grandes on a finalement accueilli, 19 foyers et on a aménagé une vraie place publique pour tous.

« L'économie réalisée sur le terrain nous a permis d'envisager la construction de la salle polyvalente dans le centre bourg »

« Dans le quartier, on a proposé des petites parcelles à construire mais on a investi dans des espaces publics de qualité qui profitent à tous »

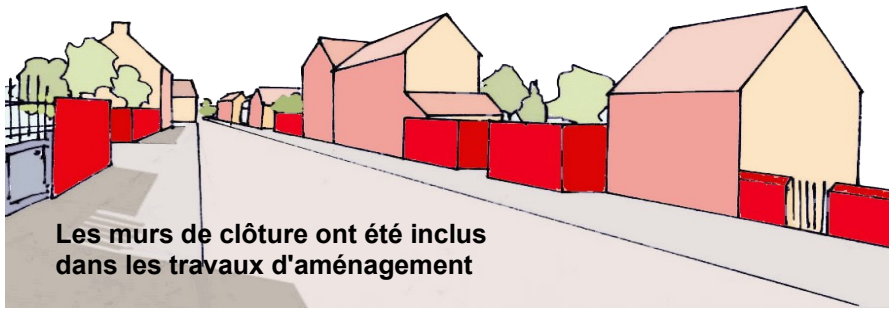
Cahier 4

Densifier permet d'envisager des aménagements de qualité

Économiser sur le foncier pour un meilleur cadre de vie

Avec des parcelles de superficie moins importante, l'espace public joue un rôle prépondérant et doit être traité avec soin.

L'économie réalisée sur le foncier et sur le linéaire de voirie permet d'envisager un aménagement de meilleure qualité.



Les murs de clôture ont été inclus dans les travaux d'aménagement

« Avec l'économie réalisée sur la surface, on a pu planter des arbres et poser des pavés dans l'aménagement»

« La construction des murs par la commune nous a permis de respecter l'esprit du bourg »

L'espace public participe au projet . Il fait partie prenante de l'aménagement.

Cahier 4

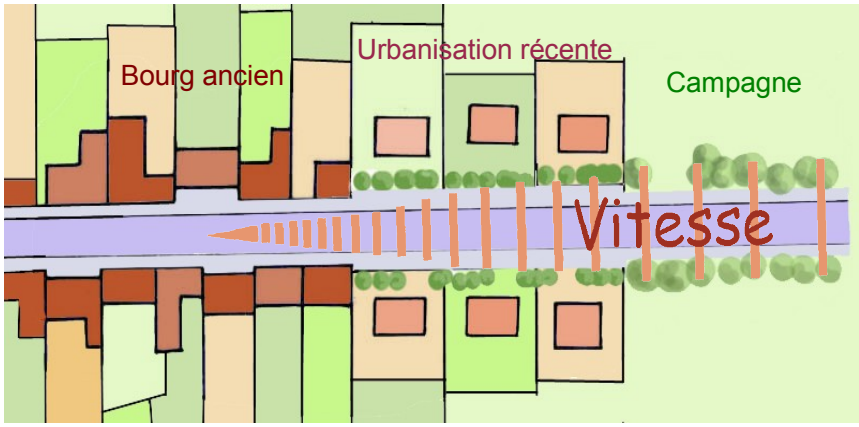
Bâtir comme dans le centre bourg

Construire en limite de la rue

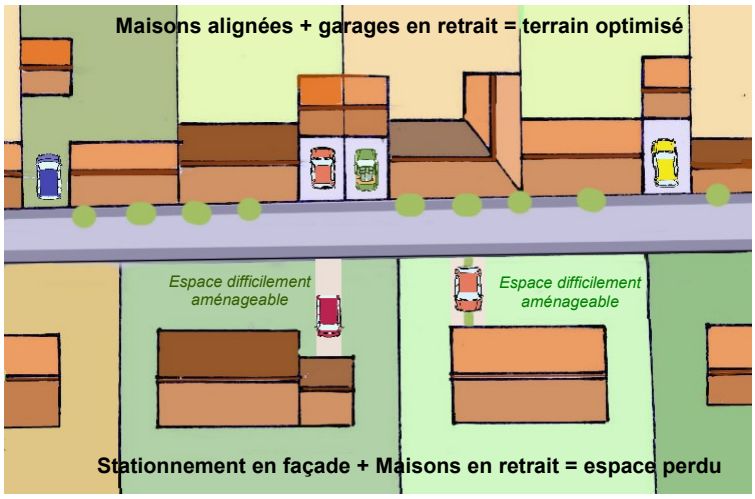
La perception des maisons renforce la sécurité

La vue sur les constructions à proximité de la voie incite les automobilistes a ralentir.

Cette urbanisation contribue à limiter les accidents, malheureusement fréquents sur des voies nouvelles où les maisons sont masquées par la végétation.



« En voiture, on ne ralentit pas si on ne voit pas de maisons »



La voiture est utile mais elle ne doit pas dicter l'implantation des maisons.

Le bâti sur rue, avec seulement le garage en retrait, permet aussi un stationnement sur sa propriété.

Cela évite toute zone de recul, espace de faible superficie, souvent difficile à aménager avec soin et inoccupé.

« On a tous nos places de parking chez nous et on a gardé l'ambiance d'une rue du centre»

2ème Charte départementale pour l'environnement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables

Contact DDE 28 : Service Aménagement et Urbanisme - Bureau Urbanisme et Stratégie
bus28@developpement-durable.gouv.fr

Participer à la maitrise de la consommation d'espace.
En France, chaque année, 60000 ha de terres agricoles et naturelles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation.

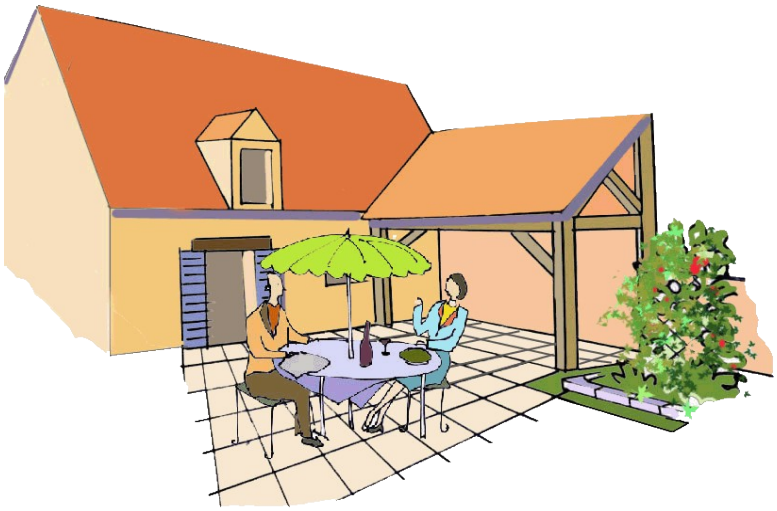
Cahier 5

Aménager et vivre sur une petite parcelle

Économiser sur le foncier pour investir dans la qualité

Les lots de petite taille sont particulièrement adaptés aux budgets plus réduits et aux personnes qui ne recherchent pas un vaste espace à entretenir.

L'économie réalisée sur l'achat du foncier permet d'investir plus dans la maison ou dans l'aménagement du jardin.



« L'économie réalisée sur le terrain nous a permis de faire tout de suite l'aménagement du jardin et de la terrasse que l'on pensait faire plus tard »

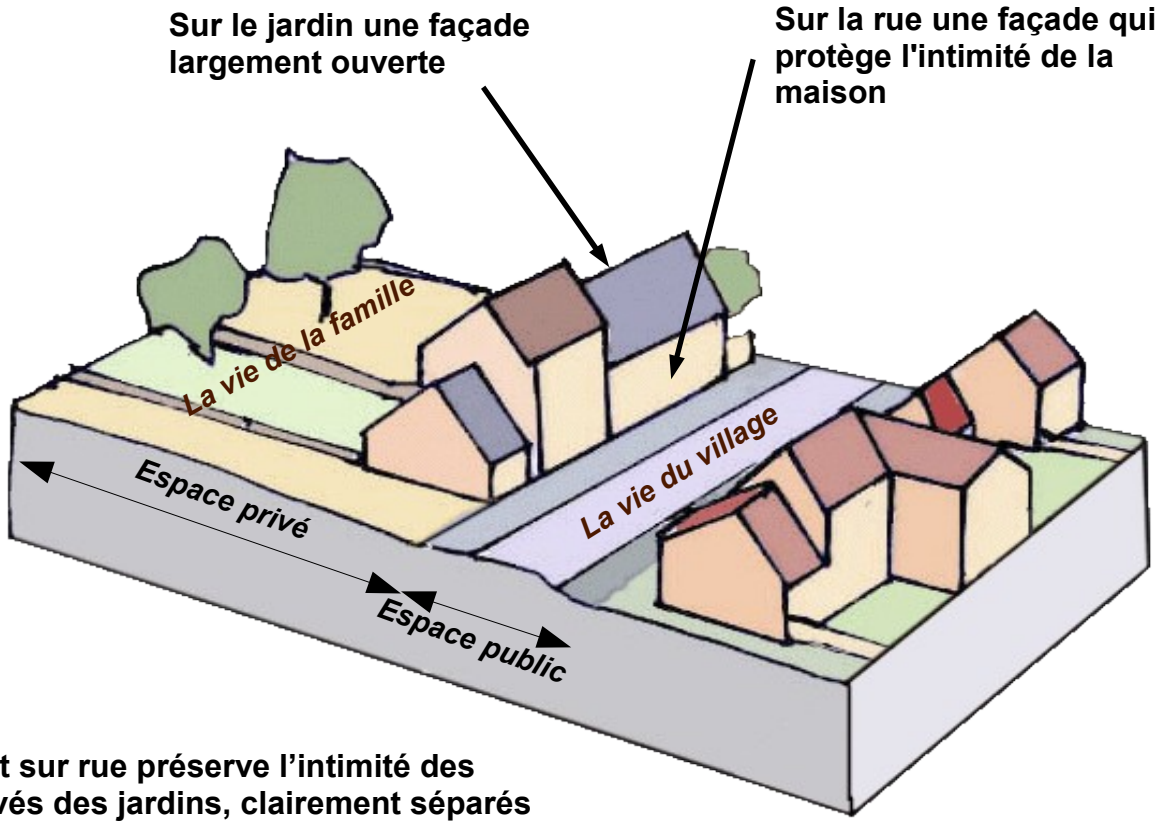
«Un grand jardin, c'est de l'entretien. Aujourd'hui les enfants nous aident, mais dans 10 ans on sera tous seuls »

Tout le monde n'est pas jardinier.
Si les gens viennent s'installer sur une commune rurale c'est qu'ils veulent avoir de l'espace.
Cela ne veut pas forcement dire qu'ils souhaitent une grande surface.
Pour ceux qui n'ont pas « l'âme d'un jardinier », l'entretien est souvent vécu comme une corvée.

Cahier 5

Construire sur rue pour préserver son intimité

Différencier l'avant et l'arrière de la maison



L'alignement sur rue préserve l'intimité des espaces privés des jardins, clairement séparés de la rue par l'habitation.

Différencier les façades avant et arrière : le choix de construire sur la rue demande toutefois de faire attention au positionnement des ouvertures et des pièces en fonction du niveau d'intimité recherché sur la façade côté rue.

« De la cuisine on voit dans la rue : on sait ce qui s'y passe. On a conservé l'intimité des autres pièces à vivre en les ouvrant largement sur l'arrière »

« Le jardin à l'arrière est abrité de la rue par la maison : on est au calme et on se croirait hors du bourg»

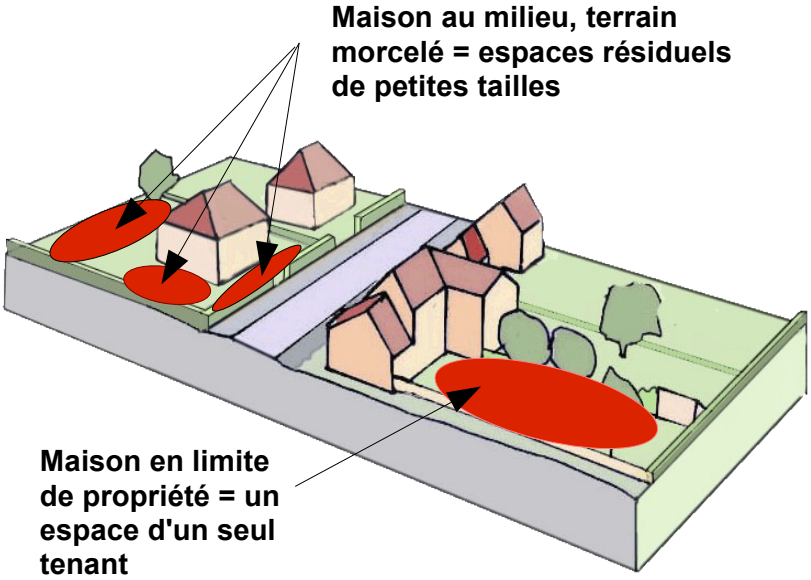
Cahier 5

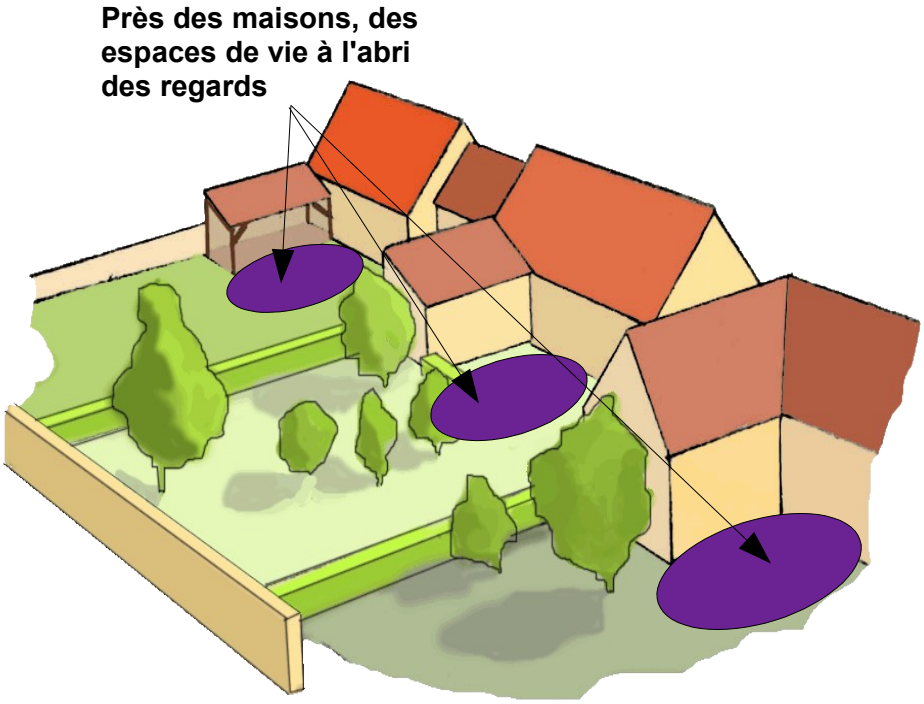
Vivre en mitoyenneté

Utiliser au maximum sa parcelle

Bien placer sa maison

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue. Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.





Préserver son intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garage, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vie extérieurs.

Par ailleurs, la qualité des matériaux d'aujourd'hui assure une très bonne isolation phonique entre les bâtiments.

« On est proche les uns des autres mais on ne vit pas les uns sur les autres : on ne voit pas chez les voisins »

URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

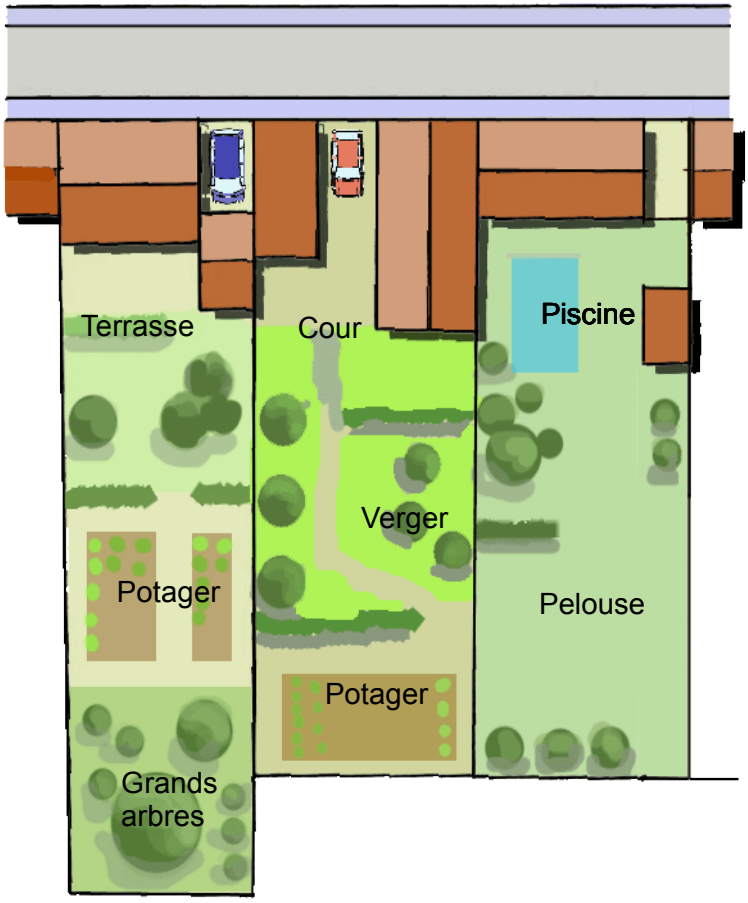
Les principes du développement durable appliqués aux extensions urbaines :

Cahier 5

Utiliser au mieux l'espace

Valoriser une parcelle en longueur

Une petite façade sur rue n'est pas pénalisante pour implanter la maison.
Selon la largeur de la parcelle on pourra soit implanter une maison de ville avec un étage, soit une maison avec un garage traversant ou un porche d'accès pour le jardin. L'effet de perspective d'une parcelle en longueur donne une sensation d'espace et offre plus de choix d'aménagement : la terrasse près de la maison, la cour, la pelouse, le potager ou le verger dans le fond… on peut même prévoir une extension de la maison ou un abri.



« Nous, on ne voulait pas vivre dans un lotissement entouré de thuyas. Notre maison a été faite pour ça : elle est mitoyenne sur la rue . On a l' impression d' être dans le bourg. Pourtant derrière, dans le jardin quel calme ! »

2ème Charte départementale pour l'environnement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Contact DDE 28 : Service Aménagement et Urbanisme - Bureau Urbanisme et Stratégie
bus28@developpement-durable.gouv.fr

Cahier 6

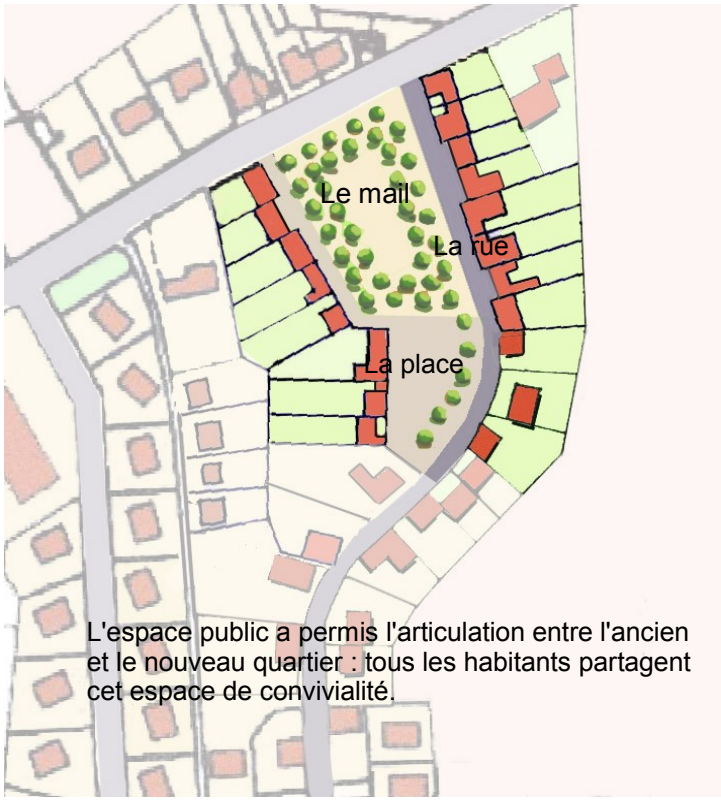
Créer de la convivialité avec l'espace public

J'agrandis le bourg, je pense aux lieux publics

S'agrandir, c'est accueillir de nouveaux habitants, il faut penser à leur accueil et à leur intégration.

Lorsque les communes s'agrandissent par lotissement, il est important d'avoir une réflexion sur l'implantation des lieux publics. Ils jouent un rôle de lien social entre les nouveaux et anciens habitants, qu'il s'agisse d'équipements collectifs ou d'espaces publics (places, sentiers, venelles...) .

Les nouveaux habitants ont des besoins qu'il faut pouvoir satisfaire sous peine de créer un bourg dortoir . Les espaces publics doivent être le support d'une convivialité dans le bourg.



L'espace public a permis l'articulation entre l'ancien et le nouveau quartier : tous les habitants partagent cet espace de convivialité.

« On est nombreux à habiter autour de la place : c'est un lieu vivant, il s'y passe toujours quelque chose »

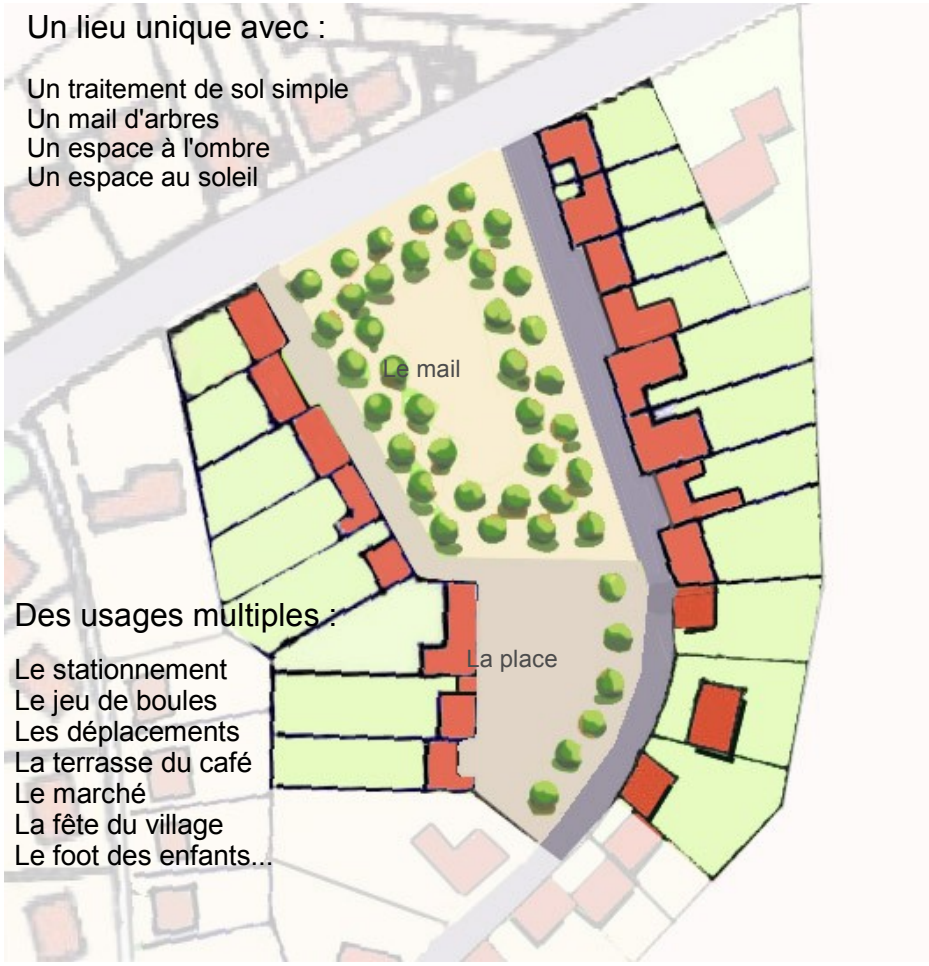
« L'espace public a été réalisé dans un ancien verger : on fait une fête de la pomme pour la récolte, c'est comme ça qu'on a connu tout le monde »

Offrir un espace à vivre de qualité

La place : un lieu unique des usages multiples

Lorsque l'on aménage une place il faut toujours prendre en compte toutes les fonctions quelle peut accueillir : des évènements ponctuels (fête annuelle, brocante, marché…), des usages de loisir (pétanque, foot…).

Son aménagement doit favoriser la mixité des usages afin d'encourager les gens à se rencontrer. Les mails anciens offraient ainsi une polyvalence d'utilisation dans un même lieu dont nous pourrions nous inspirer pour les aménagements actuels.



«Avant, la place était un parking en bitume, c'était un lieu mort il ne s'y passait plus rien »

« La place est toute simple : une rangée d'arbres et un sol stabilisé sur lequel on peut tout faire : la fête du bourg, la brocante, le marché, jouer aux boules ou au foot et …se garer »

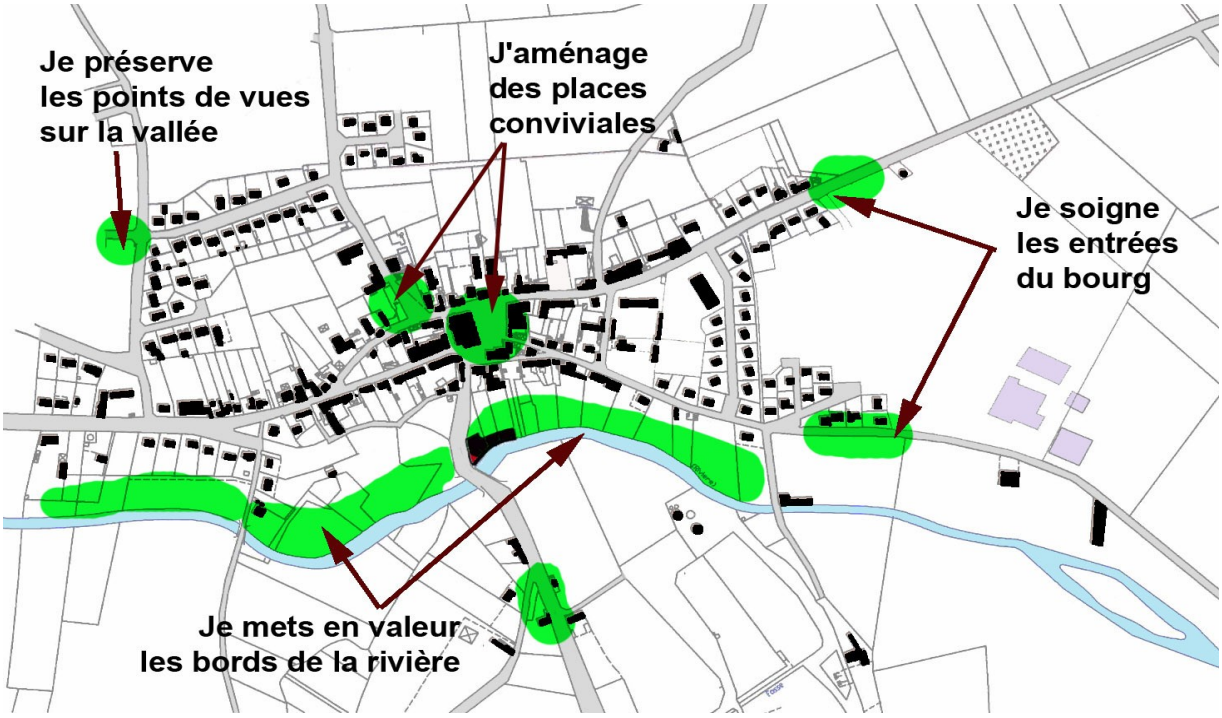
Cahier 6

Révéler l'identité du bourg

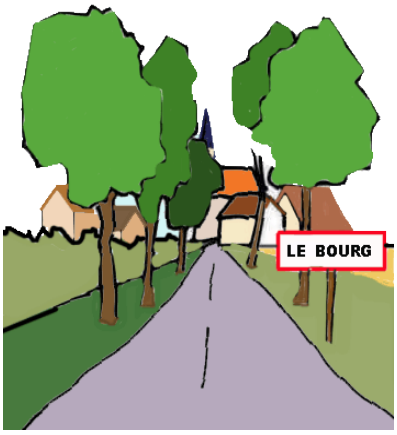
Mettre en valeur les lieux stratégiques

Certains lieux sont stratégiques et nécessitent une attention particulière : entrée de bourg, point de vue, place, bord de rivière… Bien regarder sa commune permet de comprendre ce qui en fait l'intérêt, la spécificité et ainsi de le mettre en valeur.

« L'entrée du bourg est comme l'entrée de la maison , elle donne la première impression : il faut la soigner, on ne peut pas y faire n'importe quoi »



« Ne pas abuser du fleurissement : ça coûte cher et ce n'est pas avec des géraniums que l'on va améliorer l'entrée par la zone artisanale : des arbres semblent plus adaptés à l'échelle du bâti »



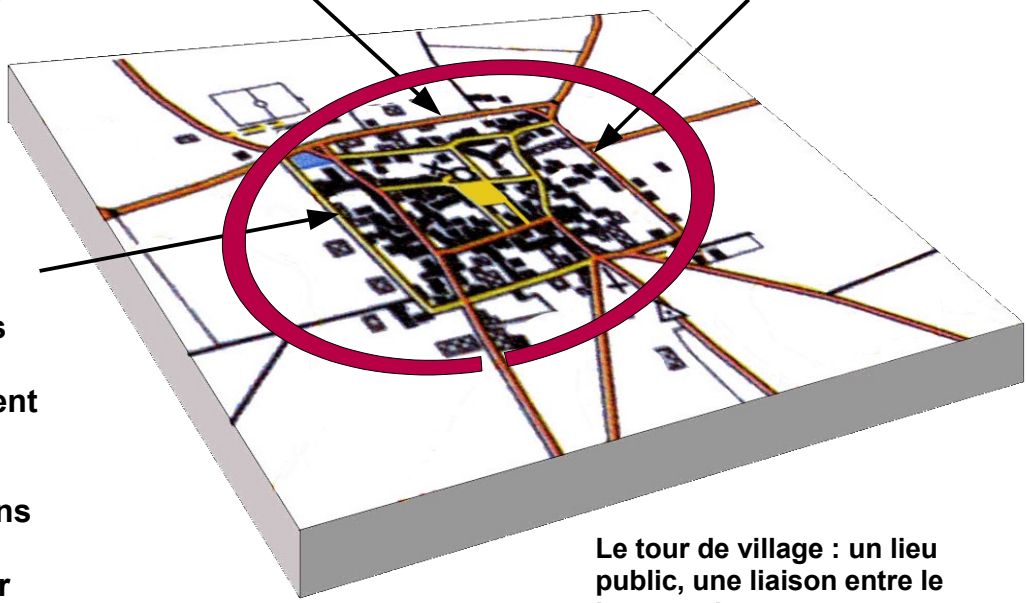
URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les principes du développement durable appliqués aux extensions urbaines :

Cahier 6

Prolonger l'espace public par les sentiers

Découvrir le bourg par les chemins de promenade



Les chemins sont des espaces publics qui complètent et prolongent les places et rues du centre.
Ce qui est agréable dans une petite commune, c'est de pouvoir passer facilement du coeur de bourg à la campagne environnante par des chemins variés.
Il est important, de préserver ou de créer ces cheminements lors de futurs projets d'aménagement ou d'extension urbaine.

« Ce que j'aime ici c'est le chemin qui fait le tour du bourg, il est resté simple, en terre, sauf au nord où il se transforme petit à petit en rue tout en gardant l'esprit rural »

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Charte départementale pour l'environnement

Contact DDE 28 : Service Aménagement et Urbanisme - Bureau Urbanisme et Stratégie
bus28@developpement-durable.gouv.fr

Cahier 7

Choisir de vivre dans un bourg

Apprécier le cadre de vie

Vivre dans un bourg rural c'est bénéficier d'un cadre plus calme où le piéton et la convivialité ont toute leur place. A l'écart des principaux axes de circulation , un trafic automobile réduit permet un aménagement simples des rues.

Un aménagement nouveau peut permettre de retrouver toute une variété d'espaces publics dont la présence participe au charme du bourg : venelle, passage, ruelle, place.....

«Je passe par la venelle et je débouche dans la rue puis sur la place : l'ambiance change a chaque fois , c'est ce qui me plait ici»

« En passant par la ruelle, on peut discuter avec les voisins qui font leur jardin »

Cahier 7

Choisir d'aménager simplement

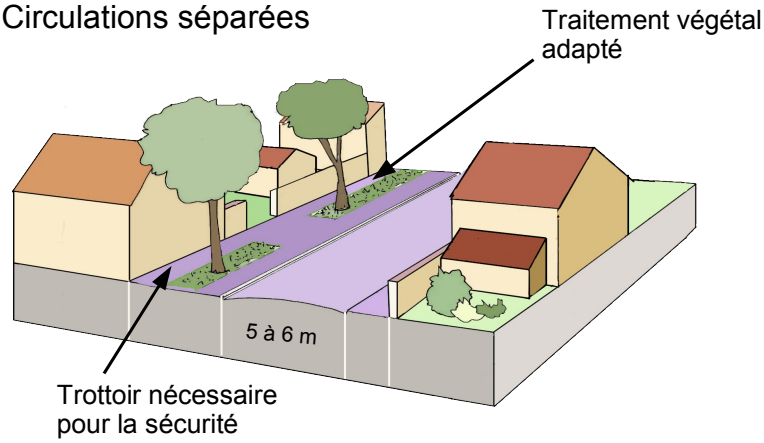
Adapter chaque projet au contexte

Le traitement des espaces publics doit être adapté au contexte. Trop souvent la rue de lotissement est aménagée de façon standard. Pourtant son profil peut varier suivant qu'elle est simple desserte, voie passagère, voie secondaire ou principale.

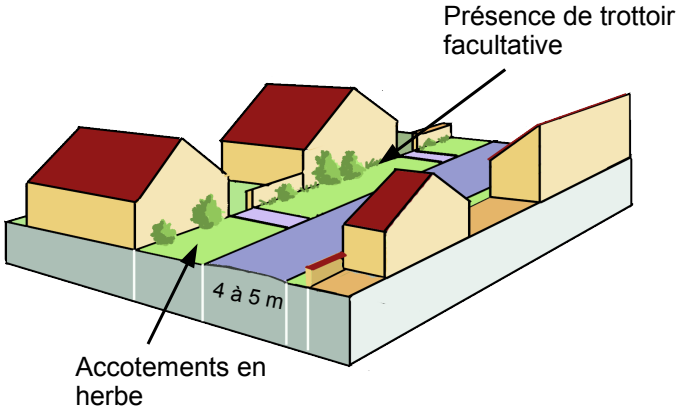
Elle permet également selon son implantation de valoriser une perspective ou mettre en valeur un bâtiment qui devient élément de repère dans le bourg.

Exemples de traitement

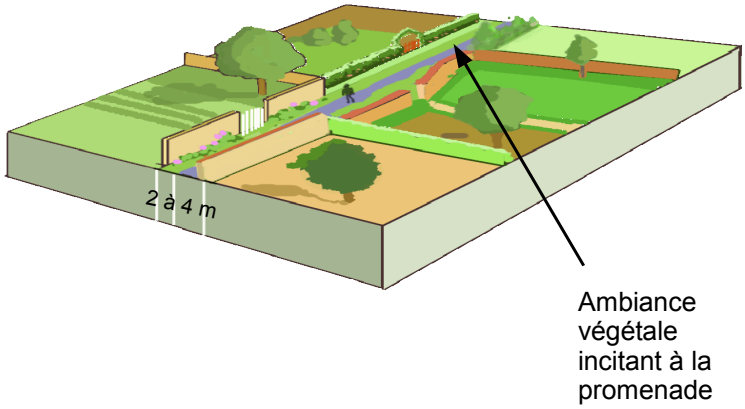
Rue principale
Fréquentation importante
Circulations séparées



Rue secondaire
Fréquentation modérée / faible
Circulations partagées



Ruelle
Fréquentation rare
Circulations partagées avec priorité piéton et vélo



« Dans la petite rue sans trottoir, on marche sur la chaussée accompagnée d'une bordure d'iris qui longe les clôtures et façades »

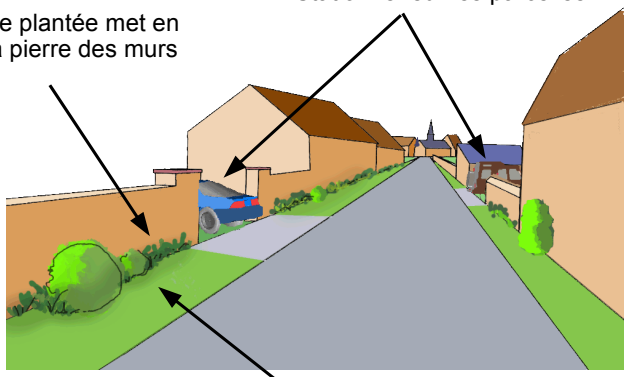
« Dans l'ancien lotissement les rues se ressemblent toutes, souvent les gens s'y perdent, dans le nouveau quartier, on retrouve la diversité des rues du bourg »

Cahier 7

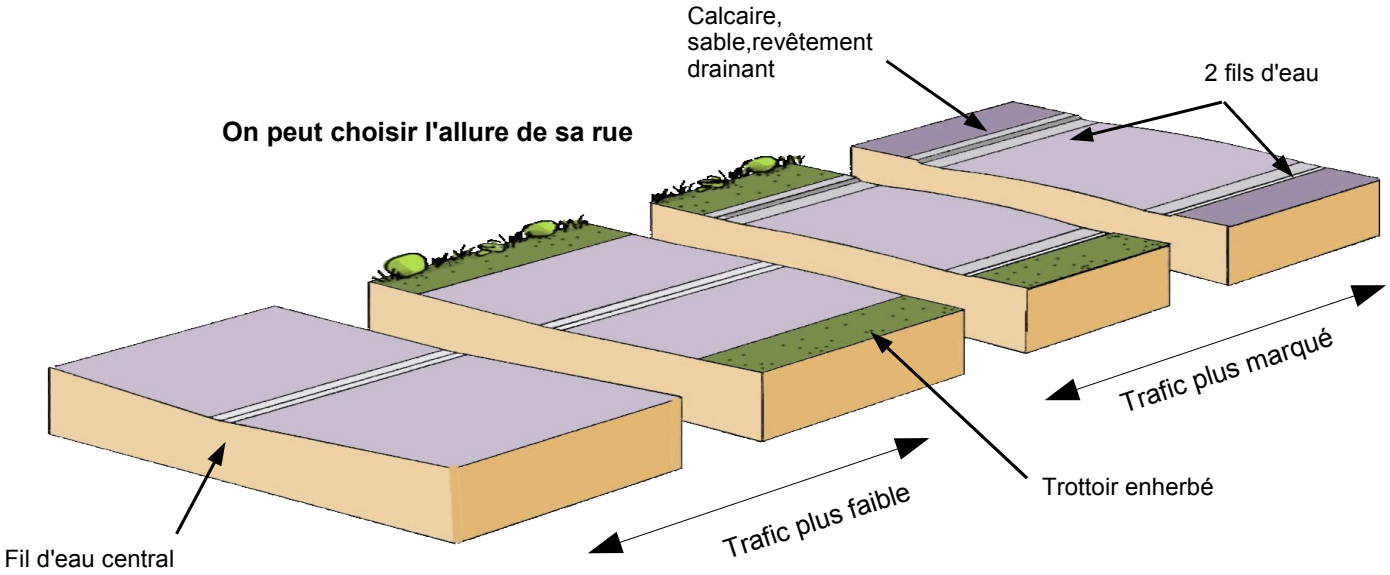
Cheminer où? Stationner où ?

Créer un trottoir, pour qui et pour quoi ?

Il est devenu quasi systématique de réaliser des trottoirs dans toute nouvelle rue.
Créer un trottoir coûte cher. Il n'est utile que s'il joue un rôle de sécurisation des piétons. Parfois il ne sert qu'au stationnement. Sa fonction souvent détournée doit nous interroger sur la place de la voiture et nécessite de trouver des solutions alternatives. Par ailleurs, divers traitements (gazon , calcaire..) permettent de minimiser l'imperméabilisation des surfaces.



On peut choisir l'allure de sa rue



« On pensait aménager des trottoirs dans cette rue. Avec le maire on a passé une heure à discuter sur place sans voir une voiture : la question était réglée »

« Le trottoir est couvert de mousse, jamais personne n'y marche. Il sert principalement à garer les voitures »

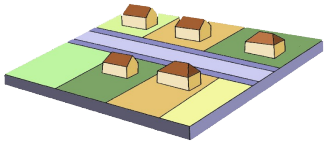
URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les principes du développement durable appliqués aux extensions urbaines :

Cahier 7

S'inspirer des formes du bâti rural

Retrouver la convivialité du hameau

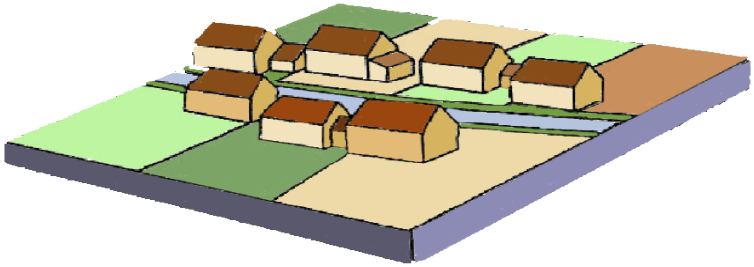


Un standard à oublier !

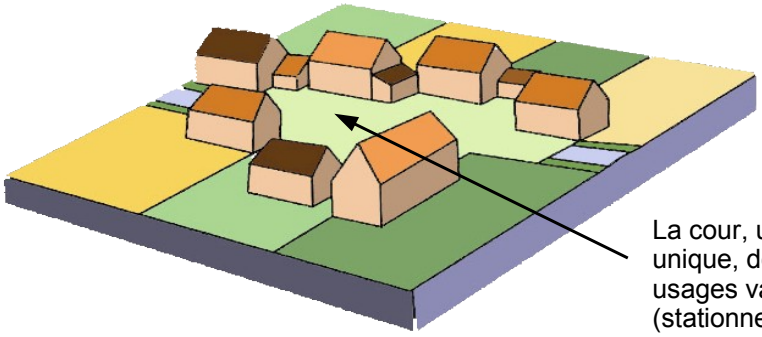
Le lotissement avec ses pavillons isolés n'est pas le seul modèle à envisager. Il est possible de s'inspirer des cours de fermes ou des cours communes des hameaux pour proposer des extensions bâties qui s'enracinent dans le paysage rural de la commune. On peut également s'inspirer des longères ou des maisons mitoyennes du bourg afin de retrouver dans les nouveaux quartiers le front bâti qui fait le charme de tant de centres bourgs.

Redécouvrir l'esprit du hameau...

- Par une implantation de maisons en mitoyenneté (esprit de longère)



- Par une implantation du bâti autour d'un espace public (lieu de vie du hameau)



La cour, un sol unique, des usages variés (stationnement, jeu d'enfant...) : un lieu convivial

« Plutôt que de faire une placette de retournement étriquée, on a imaginé une cour sur laquelle les maisons sont alignées. Cet espace partagé sert à tous les riverains pour se garer ou pour prendre le soleil »

Charte départementale pour l'environnement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

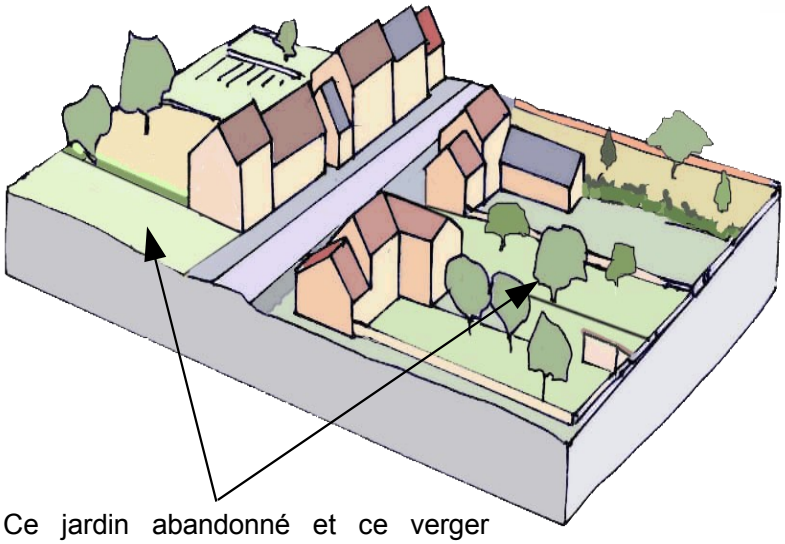
Contact DDE 28 : Service Aménagement et Urbanisme - Bureau Urbanisme et Stratégie
bus28@developpement-durable.gouv.fr

Adapter le règlement du P.L.U. pour densifier le bourg

Permettre la construction sur des petites parcelles

Bien regarder sa commune permet de comprendre ce qui en fait l'intérêt, la spécificité et ainsi de la mettre en valeur. Le centre du bourg comprend bien souvent des constructions sur des parcelles de petite taille. Aujourd'hui la préservation du foncier constructible et agricole nous demande de privilégier un

Parcelles bâties de 300 à 500m² dan



Ce jardin abandonné et ce verger devenus constructibles permettront de continuer le front bâti

Art 5 du règlement du PLU
- Caractéristiques des terrains -

S'il n'est pas possible de fixer une taille minimum de parcelle , il faut remarquer que l'imposition de marges par rapport aux limites séparatives provoque,de fait, une augmentation de superficie. L'implantation des bâtiments en limite permet de réduire cette consommation d'espace et de construire sur des parcelles plus petites.

« Pourquoi dans le vieux bourg on trouve normal des constructions sur des parcelles de 300 m² et que dans les nouveaux quartiers on imposerait une norme à 1000 m²»

«Le lotissement date de 1970, on l'a fait sur des parcelles de 1500m². Aujourd'hui on souhaite pouvoir le densifier, alors on a supprimé une taille limite de parcelle dans le règlement»

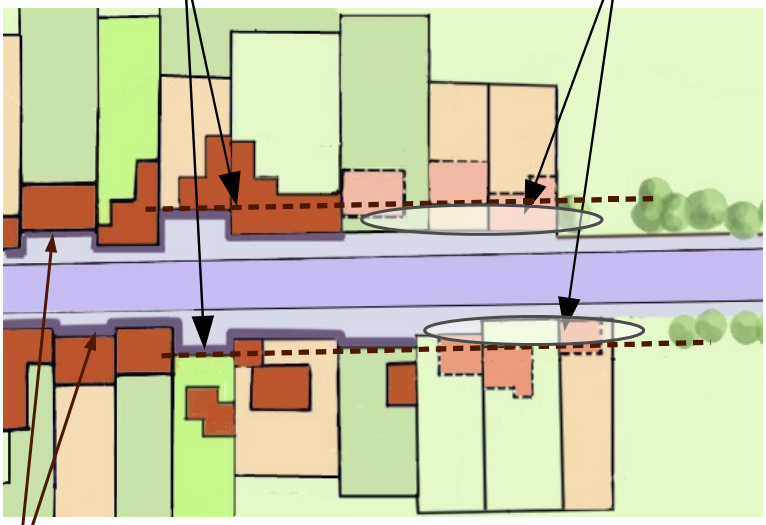
Autoriser la construction en limite parcellaire

Encourager la mitoyenneté

Art.6 du règlement du PLU
- Distance par rapport au domaine public -

Art.7 du règlement du PLU
- Distances par rapport aux limites séparatives -

Les articles 6 et 7 sont les seuls qui soient obligatoires. Les distances préconisées dans ces articles doivent permettre une certaine densité et assurer une harmonie dans les constructions de la rue. Les habitations participent davantage au paysage urbain existant.



Les maisons construisent la rue

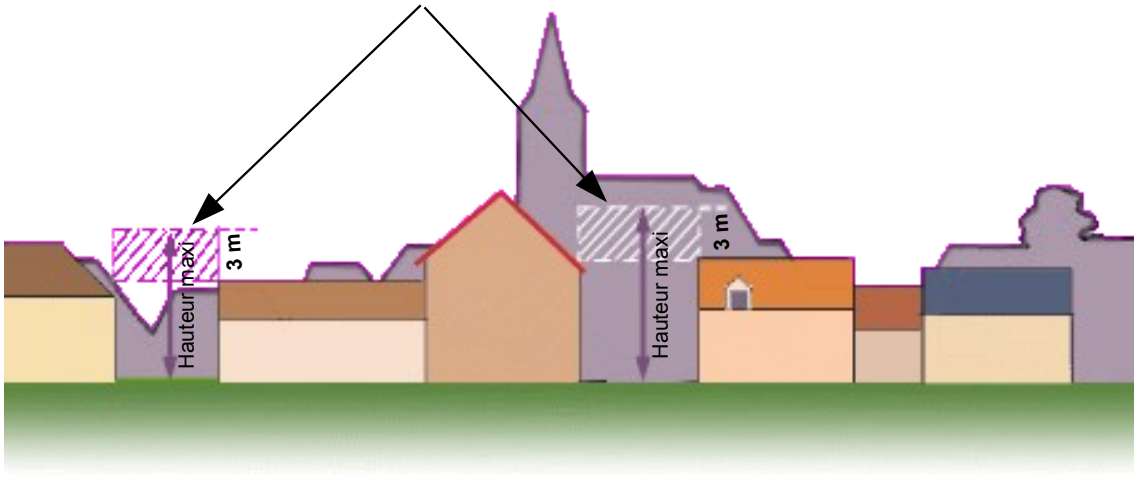
Les autres articles facultatifs du règlement du PLU (art 8- distances par rapport aux autres constructions sur la parcelle ; art 9 - emprise au sol des constructions ; art 14- coefficient d'occupation du sol) offrent moins d'intérêt pour les petites communes sauf peut-être pour un quartier patrimonial.

«Lorsque l'on a voulu densifier dans le bourg on s'est rendu compte que le PLU ne nous le permettait pas, on avait mis trop de règles, on a été obligé de le réviser »

Adapter les volumes à l'architecture du bourg

Concilier densité et harmonie des volumes

Exemple : La hauteur maximale de la future construction n'excédera pas de plus de 3m celle de la construction principale la plus proche et la plus basse



Le gabarit de hauteur des constructions maintient la hiérarchie des monuments dans la silhouette du bourg

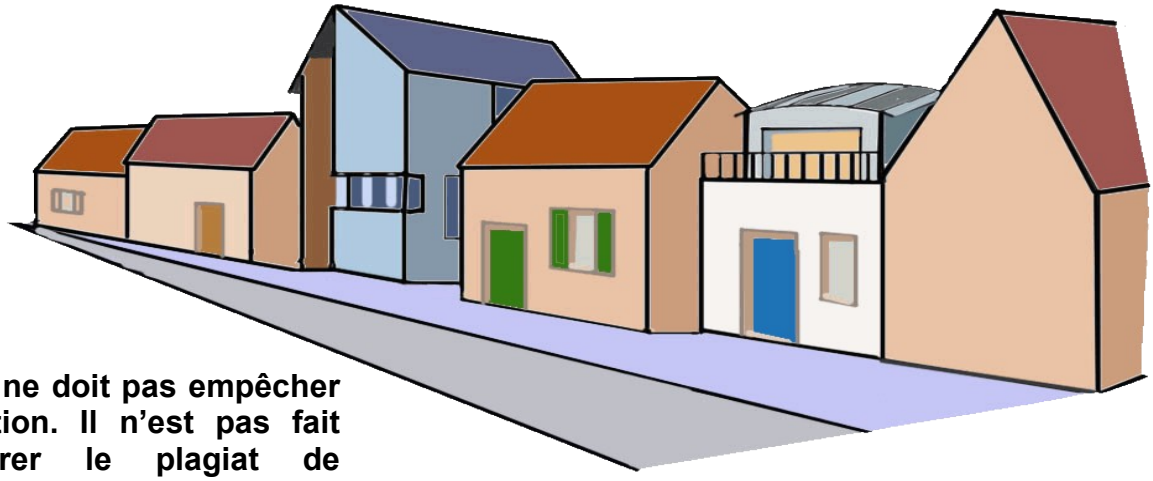
Art 10 : hauteur des constructions : la règlementation des hauteurs des constructions doit se faire en tenant compte de la hiérarchie des monuments du bourg généralement dominée par la silhouette de l'église. Elle doit aussi prendre en compte l'harmonie des bâtiments à l'échelle de la rue et l'habilité des constructions (volume utile) sans perdre de vue la possibilité de densifier.

« Dans le nouveau quartier, on a permis une hauteur maximale de 9m pour permettre aux habitants d'avoir un étage »

« La prise en compte de la silhouette du bourg a permis de densifier tout en préservant son cachet »

Ne pas empêcher toute innovation

Réglementer avec souplesse



Différents styles architecturaux peuvent se côtoyer moyennant quelques règles de simple composition.

Le règlement ne doit pas empêcher toute innovation. Il n'est pas fait pour instaurer le plagiat de l'architecture du XIXème et doit permettre de créer aussi le patrimoine du XXIème.
L'expérience montre que la plupart des règlements des articles 11 du PLU sont trop restrictifs ou normatifs. En dehors des secteurs patrimoniaux il parait plus simple aujourd'hui de ne pas remplir l'article 11 du PLU, sachant que de toute façon l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui permet d'encadrer l'insertion architecturale des nouvelles constructions s'applique.

Penser au développement durable : le règlement doit permettre l'évolution technologique exigée par le développement durable et donc ne pas empêcher systématiquement les panneaux solaires, la construction bois….

Toute règle doit être justifiée dans le rapport de présentation du PLU

« Deux règles ont suffi pour garder au bourg son caractère : les nouvelles constructions respectent le sens de faîtage et l'implantation en limite de rue »

Charte départementale pour l'environnement

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Contact DDT 28 : Service de la Connaissance des Territoires et de la Prospective

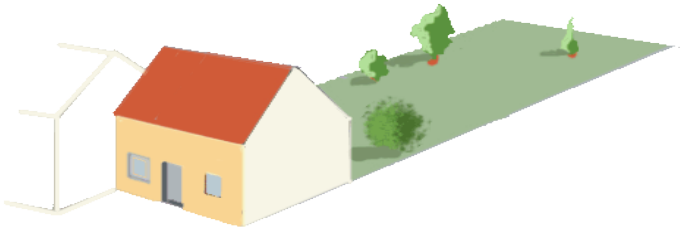
Pôle des Observatoires et des Études

Cahier 9

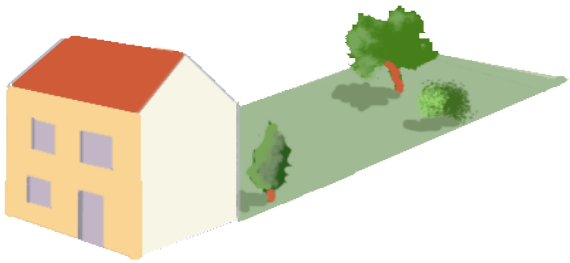
Varier les formes architecturales

Oser un autre type d'habitat

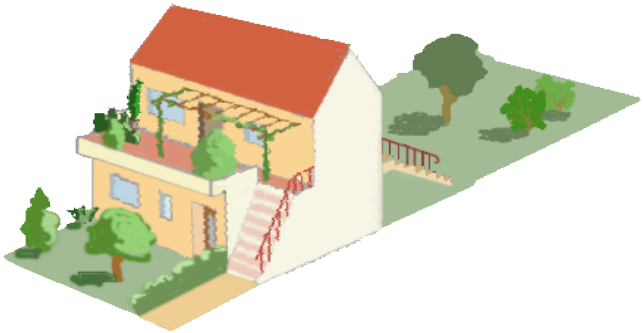
On a souvent coutume de penser l'habitat au travers de la maison individuelle isolée sur sa parcelle.
D'autres types d'habitat permettent de valoriser de petites parcelles et de répondre à des modes de vie différents, adaptés aux jeunes ménages ou aux personnes âgées.
Maisons accolées, maisons de ville, appartements doivent être envisagés comme des réponses aux demandes de logements soit au travers de réhabilitation ou de construction neuve.



Maison accolée - Un foyer sur 1 niveau -



Maison de ville - Un foyer sur 2 niveaux -



Habitat groupé - 2 foyers sur 2 niveaux -

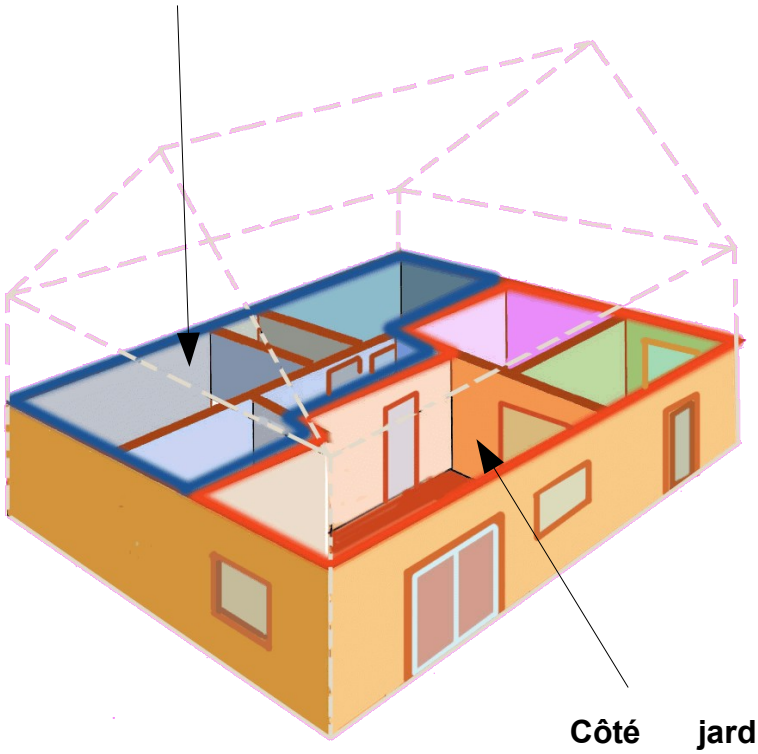
« Dans la continuité du bourg , avec les maisons mitoyennes et les maisons de ville on a créé du neuf , plus harmonieux que l'ancien lotissement et ses maisons isolées»

« Avec l'âge, une petite maison avec une cour nous suffit et puis on a retrouvé le plaisir de parler avec nos voisins »

Adapter la maison a son contexte

Optimiser son agencement

Une maison a un sens. Il y a une façade avant sur la rue, une façade arrière plus calme, une façade ensoleillée et une autre a l'ombre. Dans une habitation, l'agencement des pièces dépend de son implantation.
Pour les constructions standardisées , les concepteurs oublient trop souvent de réfléchir à cet aspect.



« La baie vitrée coté rue, ça nous plaisait au début; mais , pour avoir un peu d'intimité, on a dû se cacher derrière une haie »

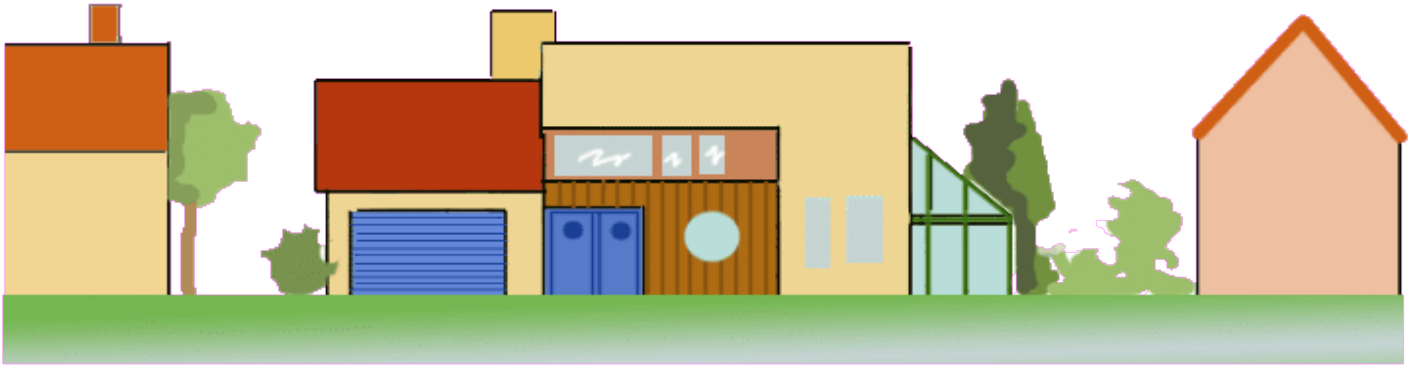
«Coté rue, on a les pièces de service qui demandent moins d'ouvertures; coté jardin on a mis les pièces à vivre avec de grandes baies lumineuses»

Cahier 9

Oser l'architecture contemporaine

Créer le patrimoine du futur

Une maison ce n'est pas nécessairement un pavillon avec une toiture à deux pentes. L'architecture contemporaine étonne souvent au premier regard parce qu'elle ose des formes nouvelles ou des matériaux différents. Ce qui importe c'est que le dialogue entre la nouvelle construction et l'existant soit respectueux, que l'on n'ait pas l'impression d'un objet de plus, qu'il y ait une composition d'ensemble.
Et puis reste au bout du compte cette question : dans 100 ans comment sera jugé l'architecture de notre époque . Sommes nous capable de construire le patrimoine architectural de demain.



« Au début, cette maison on ne l'a pas comprise, elle nous choquait parce qu'elle était différente »

« Aujourd'hui les gens viennent la prendre en photo , on a fini par l'accepter et même à en être fier »

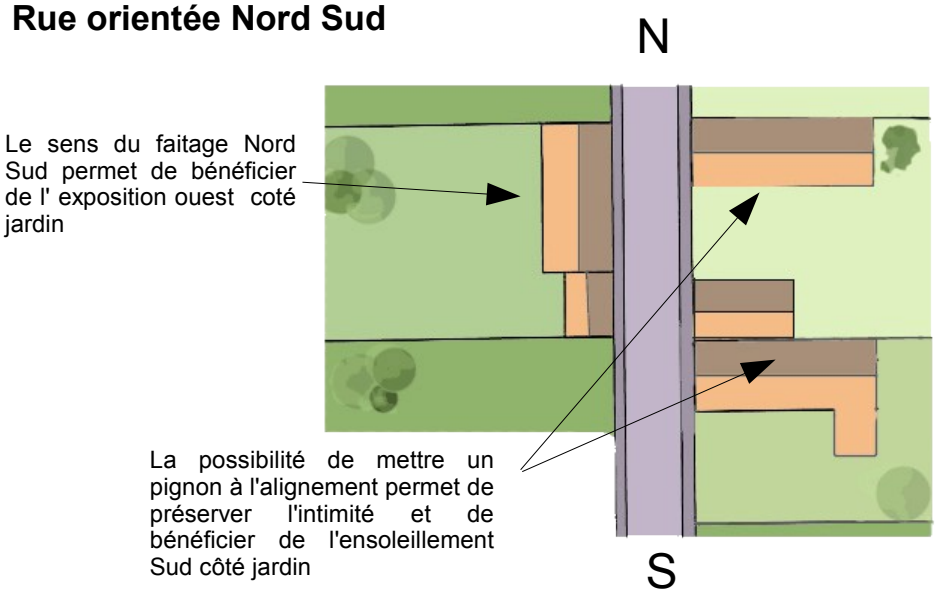
Cahier 9

Adapter la maison à sa parcelle

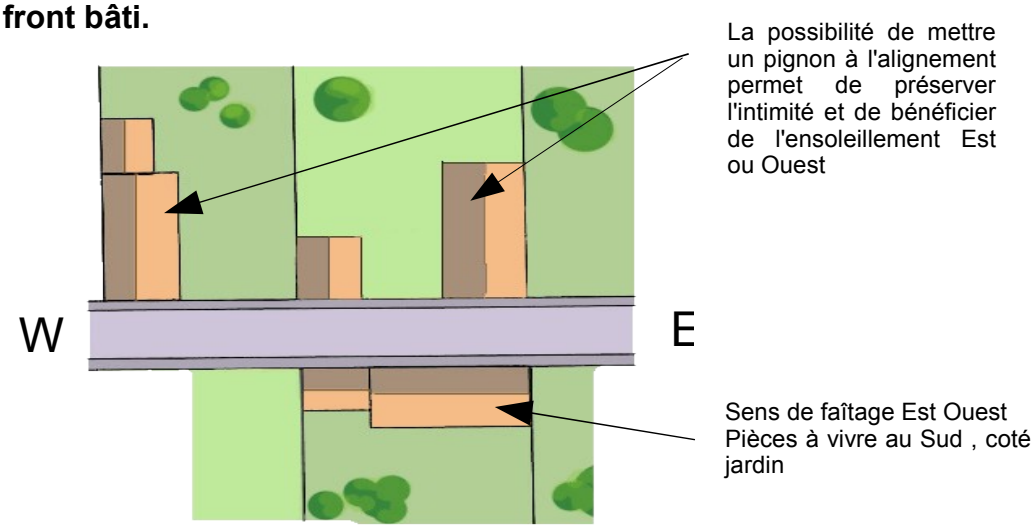
Implanter correctement sa maison

D'un coté a l'autre de la rue, l'exposition n'est pas la même. Il faut en tenir compte lors de l'implantation du bâtiment et de la réalisation de son organisation intérieure .
Il vaut parfois mieux ne pas imposer un sens de faîtage unique mais plutôt privilégier l'alignement d'au moins un pignon ou une façade sur la rue . Cela permet de laisser plusieurs possibilités d'implantation tout en préservant le front bâti.

Rue orientée Nord Sud



Rue orientée Est Ouest



« Notre rue, par son aspect architectural nous rappelle le vieux bourg. On aime s'y promener »

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Contact DDT 28 : Service de la Connaissance des Territoires et de la Prospective

Pôle des Observatoires et des Études