



La densification des tissus pavillonnaires sur le territoire du Grand Pic Saint Loup (d'après l'étude sur le phénomène de la division parcellaire menée par la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup)

franck soler
[urbaniste]

ATELIER-CHIBAUDEL

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

ES Ellip
SIG
CONSEIL & INGENIERIE



Les tissus pavillonnaires, des territoires d'avenir pour le Grand Pic Saint-Loup

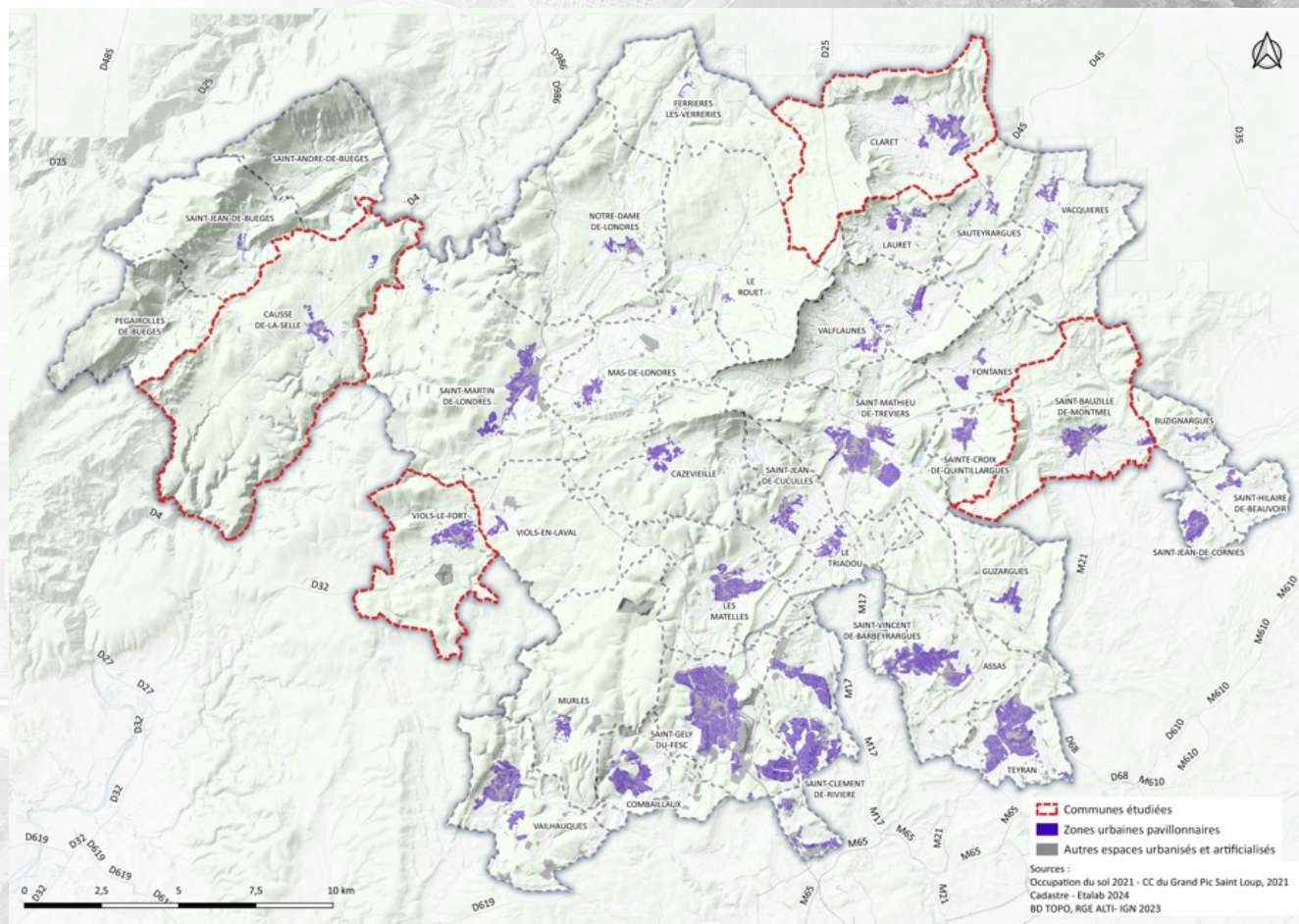
2 237 ha, soit 50 % de l'ensemble des espaces artificialisés.

Une très faible densité moyenne : **6,4 logements/ha**

Un énorme potentiel de densification, notamment par division parcellaire.

Quels enjeux pour les élus ?

- se **réapproprier** ces espaces afin d'y créer les conditions d'une « densification douce »
- en **prendre soin** ; ces espaces concentrent tous les ingrédients de l'**adaptation** du territoire au changement climatique et à la transition écologique.





Assas
quartier des Colombiers

L'étude sur le phénomène de la division parcellaire : objectifs et démarche suivie

1/ Mieux connaître les tissus urbains pavillonnaires

Les caractériser au regard de leur aptitude à la division parcellaire

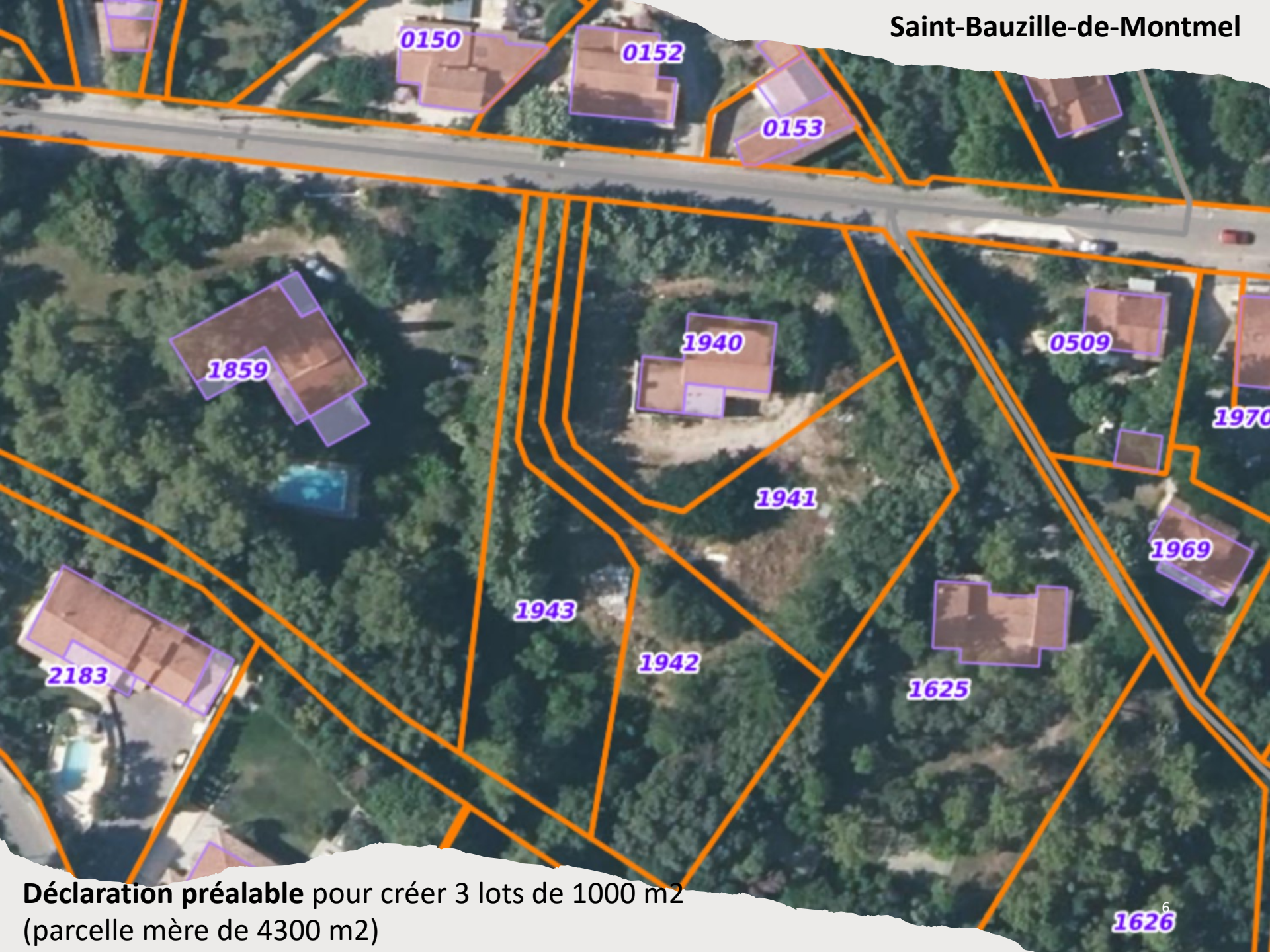
- ➔ le développement d'un **outil SIG** et son application aux 4 communes-test
- ➔ Une **carte de synthèse** par commune (indice d'aptitude)
- ➔ Des **familles d'enjeux** identifiées suivant 2 axes d'interventions possibles : **OPTIMISATION** et **LIMITATION**

2/ Proposer des solutions réglementaires et pré-opérationnelles

- ➔ Quels sont les outils permettant de mieux encadrer les divisions parcellaires (« passer d'une densification subie à une densification voulue ») ?
- ➔ Test des principaux outils mobilisables (donner la possibilité aux élus de réinterroger leurs PLU communaux)

Une palette d'outils à mobiliser dans les PLU

- **Le règlement et les documents graphiques**
 - zone U ou zone N ?
 - quelles règles impactent le plus la division parcellaire ?
 - la question de la globalisation de la règle
- **Les outils de protection du patrimoine paysager et environnemental**
 - les EBC
 - les éléments à protéger (pour motif paysager, patrimonial et écologique)
 - les terrains urbains cultivés
- **Les OAP**
 - les OAP sectorielles
 - les OAP sectorielles de densité
 - l'OAP thématique
- **Les outils de sauvegarde**
 - le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
 - le périmètre d'étude (ou périmètre de prise en considération)
 - le sursis à statuer « ZAN »
- **Les outils pré-opérationnels pour la maîtrise des gisements fonciers**
 - l'emplacement réservé
 - le droit de préemption urbain « ZAN »



Déclaration préalable pour créer 3 lots de 1000 m²
(parcelle mère de 4300 m²)

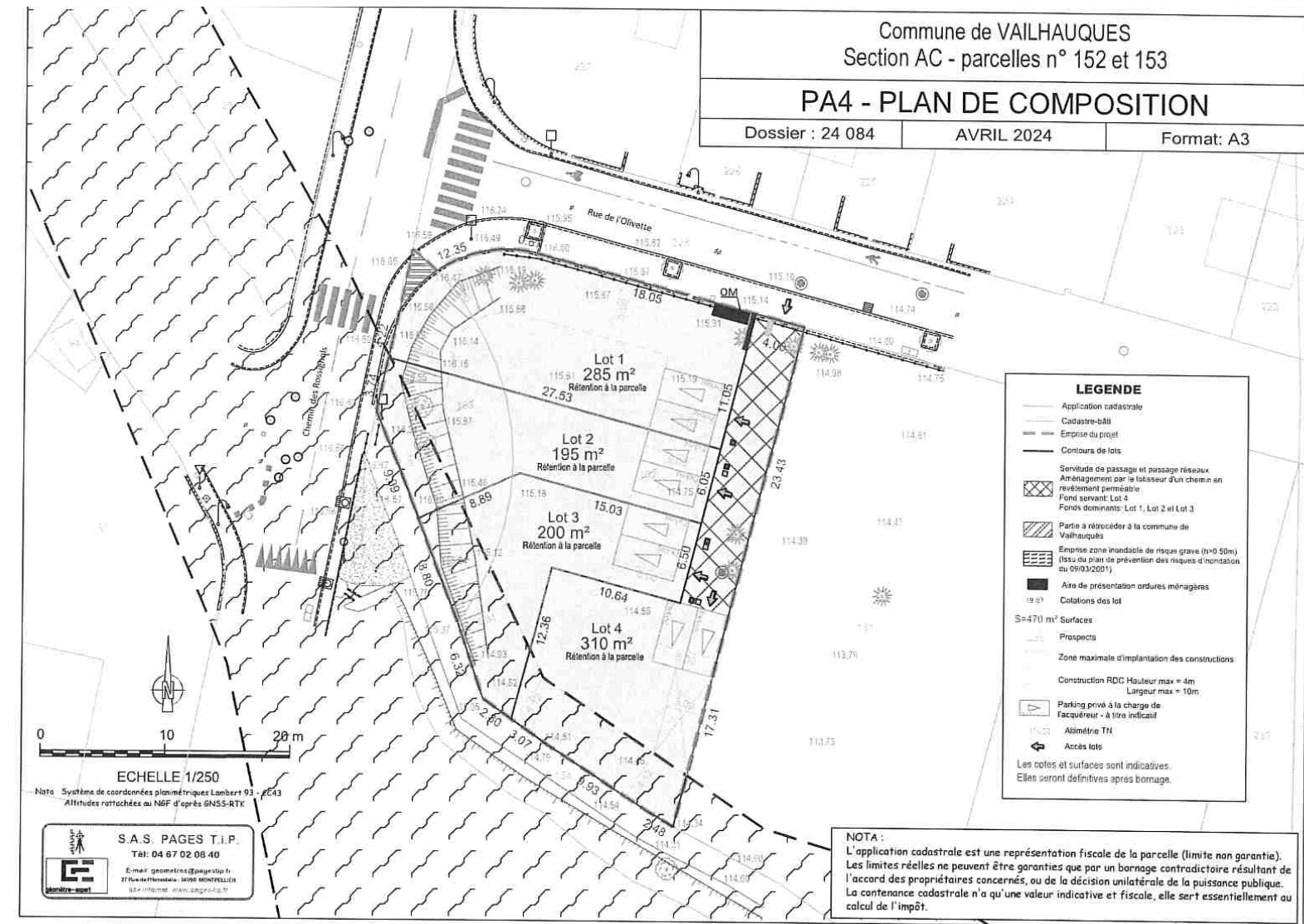


Vailhauquès

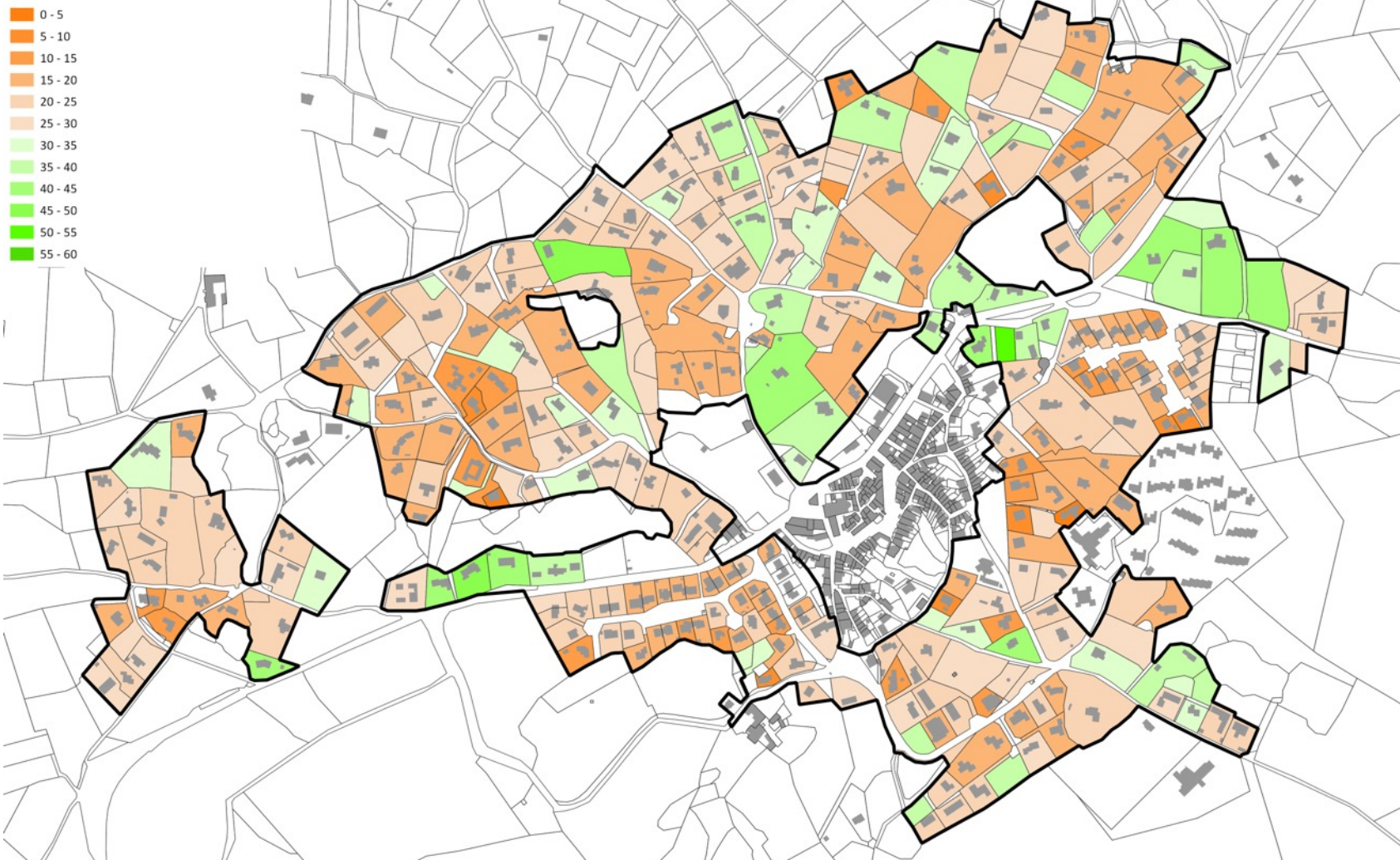
division parcellaire sur un gisement foncier de 3 000 m2...



Permis d'aménager pour la création de 4 lots de 250 m² en moyenne parcelle mère de 1000 m²



Aptitude à la division parcellaire

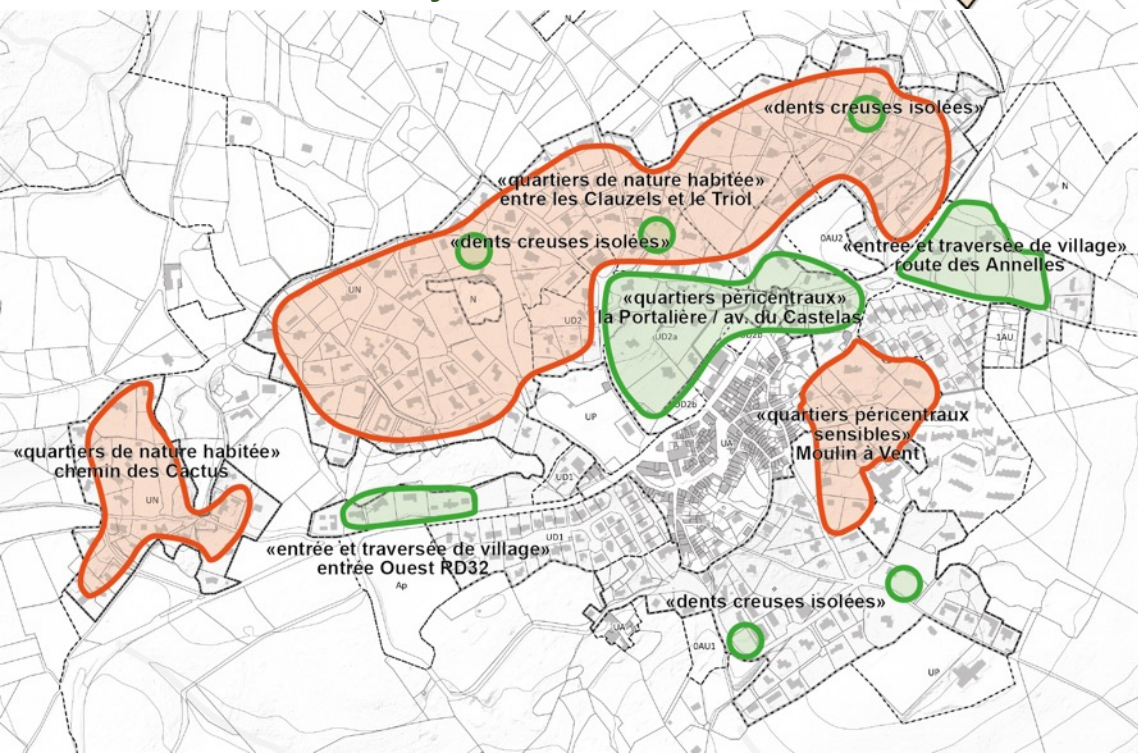


- Classification des tissus urbains pavillonnaires suivant **7** critères choisis : la **trame parcellaire**, la **densité bâtie**, la **position du bâti principal sur la parcelle**, la **desserte**, les **accès**, la **topographie**, la **densité végétale**
- Croisement et pondération des critères afin de déterminer un **indice d'aptitude** (à la division parcellaire) pour chaque parcelle

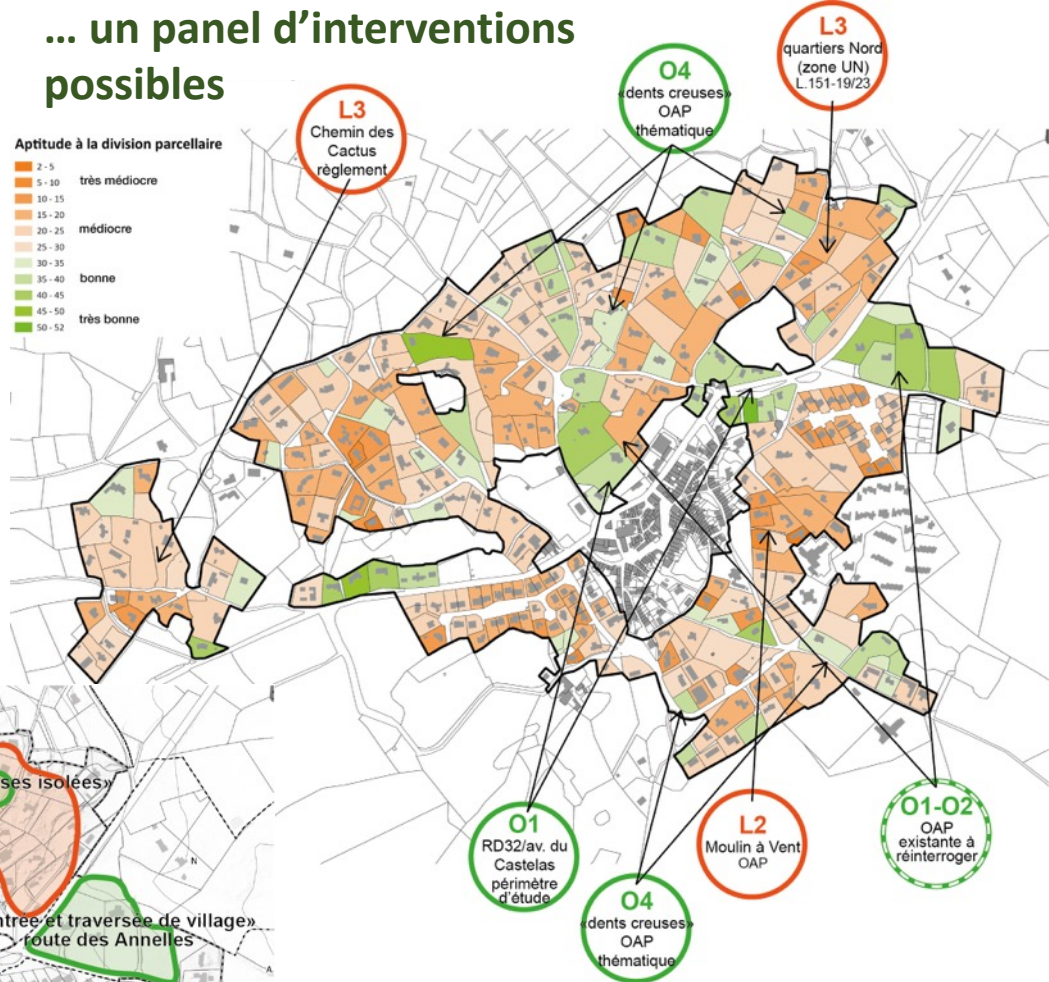
Familles d'enjeux

O1	« entrée et traversée de village »
O2	« quartiers péricentraux »
O3	« gisements fonciers stratégiques »
O4	« dents creuses isolées »
L1	« urbanisation des coteaux »
L2	« quartiers péricentraux sensibles »
L3	« quartiers de nature habitée » « très grandes parcelles boisées »
L4	« quartiers isolés/enclavés » « franges urbaines vulnérables »

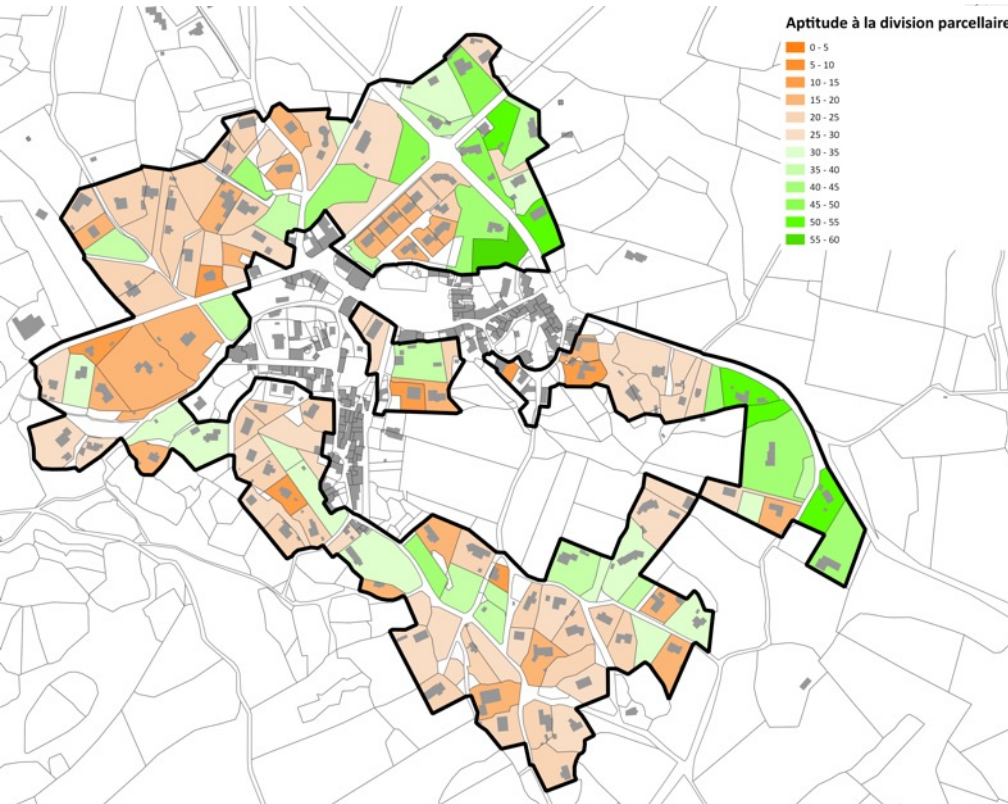
des familles d'enjeux identifiées...



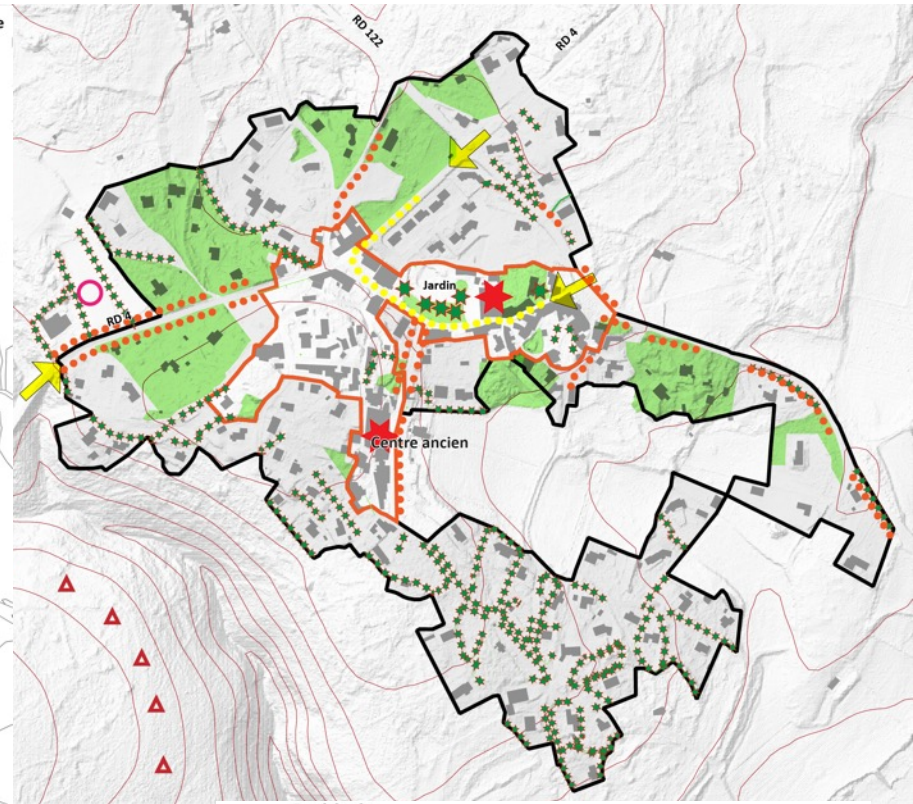
... un panel d'interventions possibles



De la nécessité de compléter l'approche géomatique par une approche « sensible » et contextuelle... (études urbaines ?)



la carte de synthèse issue de l'approche géomatique



la carte de synthèse issue de l'approche contextuelle

Quels grands enseignements tirer de l'étude ?

Les espaces pavillonnaires sont globalement sensibles à la division parcellaire :

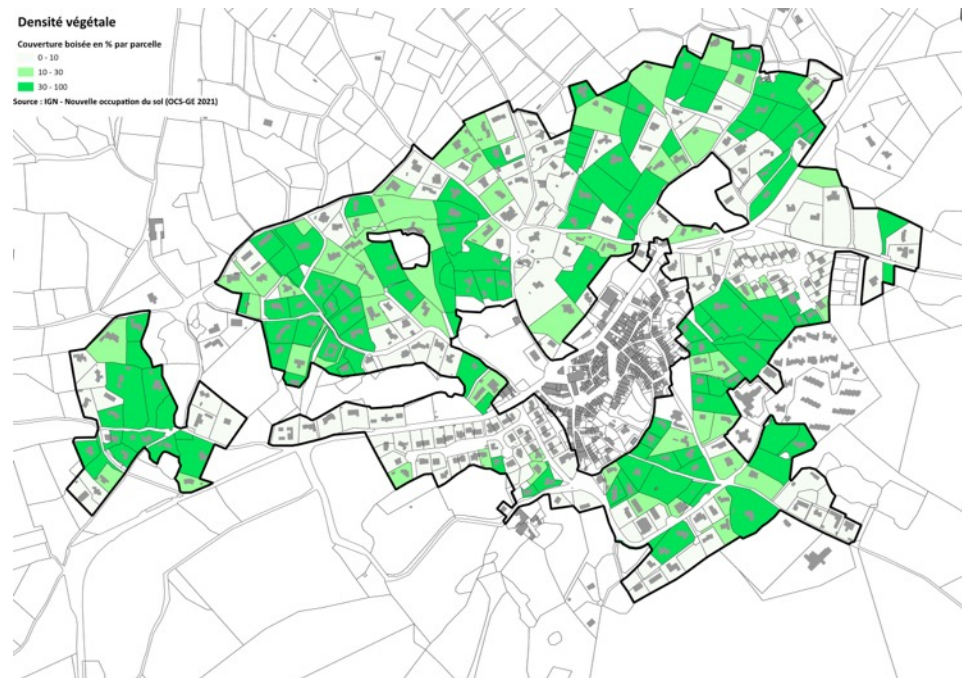
- des communes assez « rurales »,
- des quartiers souvent sous-équipés,
- un environnement sensible et contraint.

Un contexte qui questionne vis-à-vis des conditions d'un **renouvellement urbain qualitatif et maîtrisé de ces espaces.**

Paradoxalement, **les gisements fonciers sont importants (35 ha rien que sur les 4 communes-test) :**

- parcelles libres,
- parcelles sous-occupées.

Il y a un réel enjeu à maîtriser le devenir de ces gisements fonciers afin de pouvoir réaliser des opérations de logements diversifiées et complémentaires de l'offre pavillonnaire.



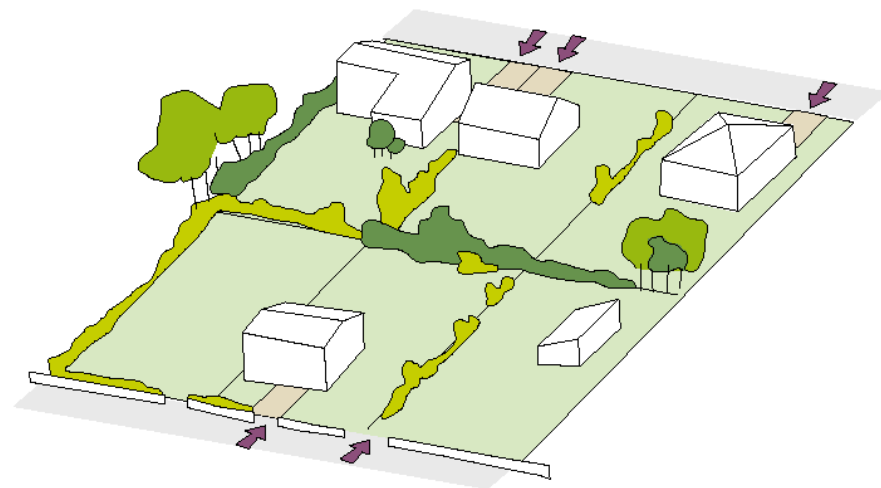
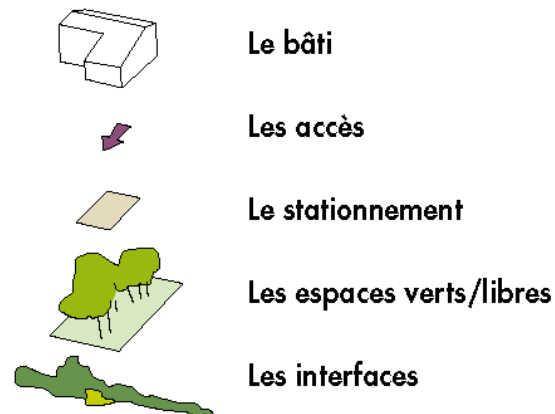
Pourquoi une OAP thématique « division parcellaire » ?

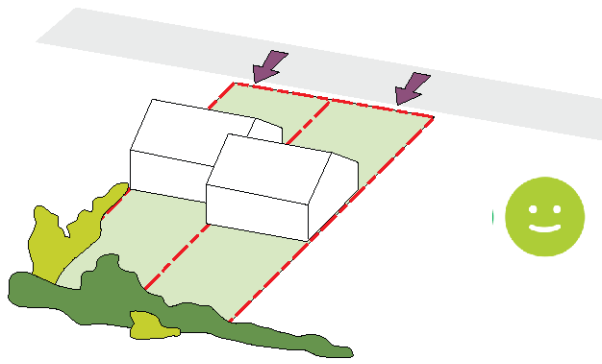
Un **guide opposable** pour réussir la division parcellaire, celle qui :

- tend vers la sobriété foncière,
- conserve les qualités paysagères et urbaines des quartiers,
- préserve l'intimité entre voisins.

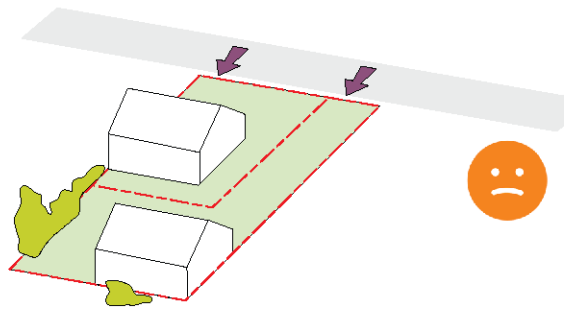
3 grands principes qui sont déclinés en **17 orientations**.

5 composantes essentielles pour des divisions parcellaires de qualité :

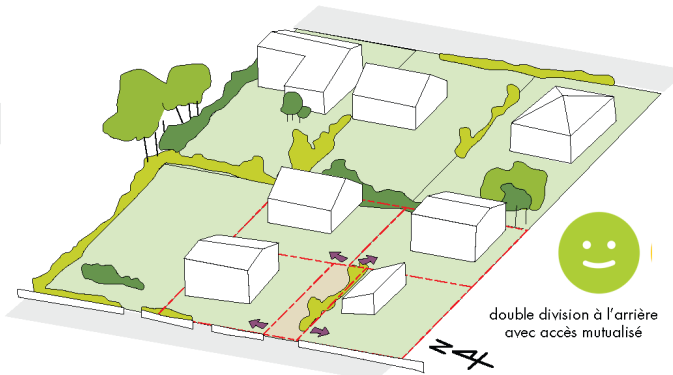




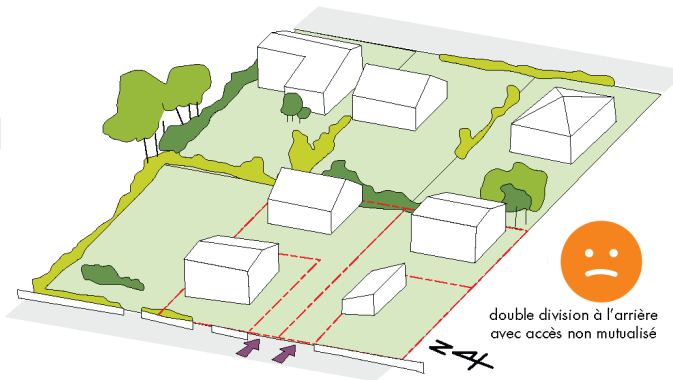
division latérale



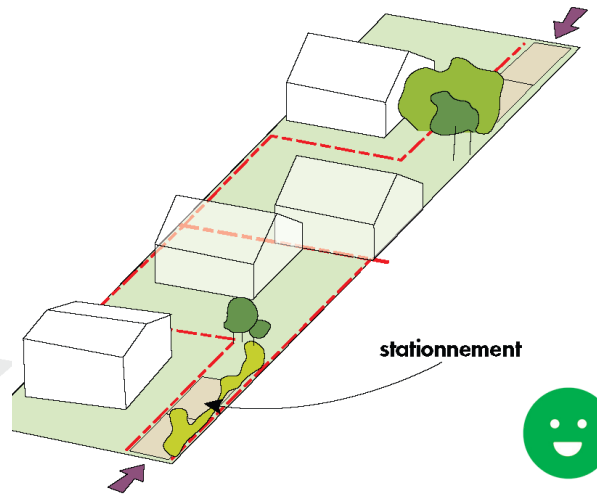
division à l'arrière en drapeau



double division à l'arrière
avec accès mutualisé



double division à l'arrière
avec accès non mutualisé



stationnement

Orientation 3

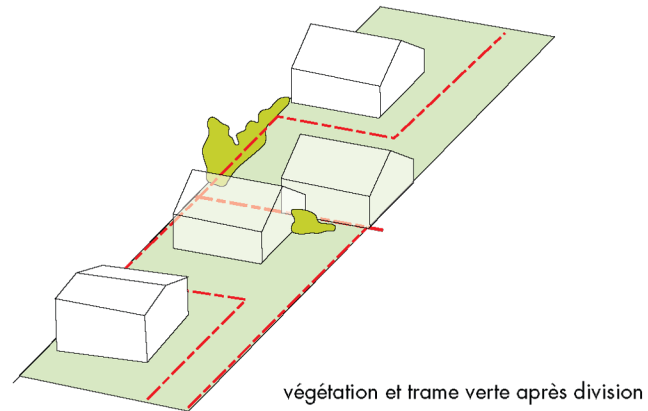
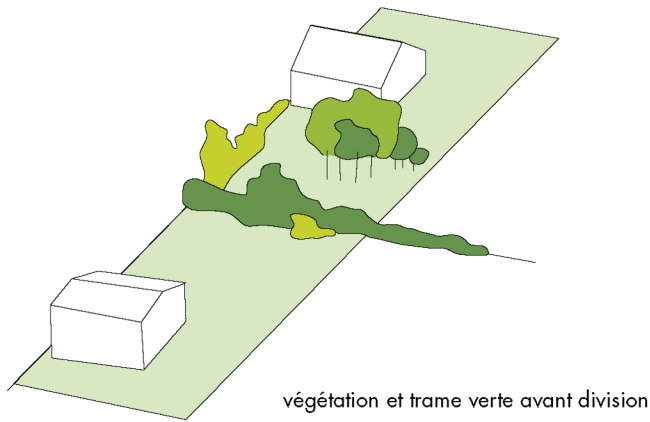
Privilégier les divisions latérales

Orientation 4

Mutualiser les accès entre voisins

Orientation 6

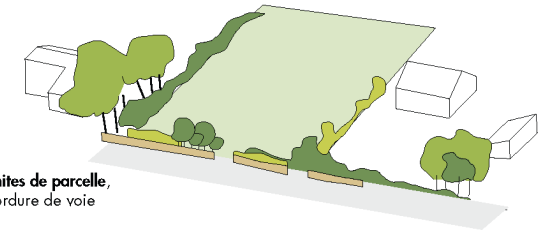
Valoriser les espaces dédiés aux accès



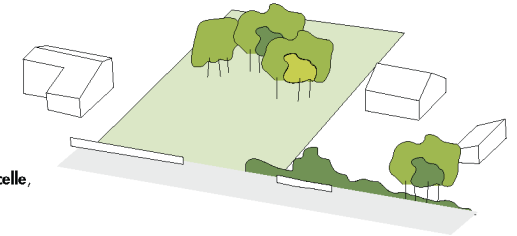
Orientation 11

Préserver les cœurs d'îlots végétalisés, les arbres remarquables et les continuités écologiques

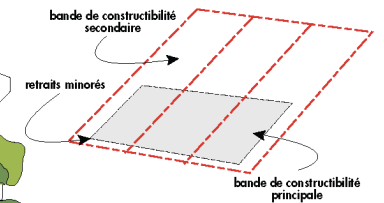
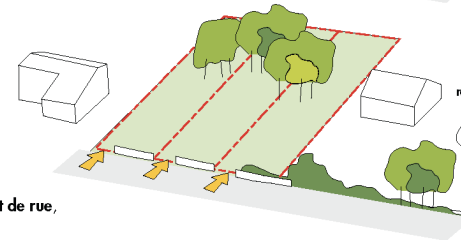
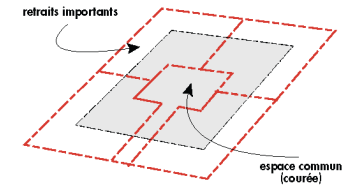
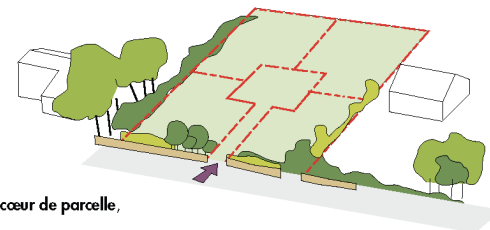
avant division



boisements en cœur de parcelle, parcelle ouverte sur la voie



avec division



Orientation 16

Adapter le mode de division (et donc la typologie bâtie) à la trame végétale et patrimoniale existante