5_ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5.2_OAP THÉMATIQUES - DENSIFICATION

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Commune de Saint-Martin-de-Coux

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **01/10**/2026.

Fait à Saint-Martin-de-Coux

Patrick Pajot

Maire de la commune de Saint-Martin-de-Coux

Date d'approbation	Pièce du PLU
01/10/2026	5.2

Sommaire

Préambule 4

Qu'est ce qu'une OAP thématique ? 4
Les objectifs de l'OAP 5
Méthodologie de l'OAP 9

Principes d'aménagement généraux 10

Principes d'aménagement par secteur 14

Densité par type de commune 14
Les secteurs densifiables 16
Orientations par type de foncier 20
Les grandes dents creuses (> 2 000 m²) 20
Les coeurs d'îlot 21
Les parcelles en lanières 22
Les constructions en second rideau 23
La densification de hameaux 24

Références d'application 26

Formes comapctes d'habitat individuel 26
Opérations groupées 27
Insertion dans un tissu historique 28
Optimisation de bâti existant 29
Intégration de voies douces et espaces partagés 30
Lisières végétales 31

Axe 0 : Préambule

Qu'est ce qu'une OAP thématique ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Elles sont établies en cohérence avec les orientations du Projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD).

Le Plan Local d'Urbanismedu territoire porte une ambition particulière sur deux sujet : l'habitat et la Trame Verte et Bleue. La mise en place des OAP thématiques doit permettre au territoire de mener une politique volontariste sur ces deux sujets.

En complément du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont un outil de conception et de vision du territoire à long terme sur les grands enjeux du territoire.

Les objectifs de l'OAP

L'OAP vient répondre au objectifs du PADD en matière de développement de l'offre de logements pour l'accueil d'habitants et le renouvellement du parc, de réduction du mitage des terres agricoles et naturelles ainsi que de préservation des qualités urbaines, paysagères, environnementales et architecturales. Le tableau suivant montre comment l'OAP répond aux différents objectifs du PADD qui concernent ces thématiques.

Les enjeux du PADD	Le rôle de l'OAP
1.2_Trouver un équilibre entre densification et développement pour accueillir une nouvelle population tout en ménageant les espaces naturels, agricoles et forestiers	
S'appuyer sur les groupements bâtis existants pour la création de nouveaux logements	Identification des zones constructibles comme secteurs de densification.
Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en priorisant la densification > Viser une réduction du rythme de la consommation d'espaces de XX% par rapport à la période 2015-2025. > Produire au minimum 45 % de logements en densification. > Éviter la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières en n'autorisant les nouvelles constructions à usage d'habitats qu'au sein des enveloppes urbaines et exceptionnellement en extension sous réserve que le projet corresponde à une haute performance environnementale. > Permettre la division parcellaire, la mobilisation des dents creuses et la réhabilitation du bâti existant. > Encourager la mutation des bâtis existants pour créer de nouveaux logements. > Anticiper les éventuelles futures divisions parcellaires lors des opérations d'aménagement. > Veiller à mettre en oeuvre une densification douce et respectueuse du cadre de vie.	Évaluation du potentiel de densification par secteur. Encourager les opérations de densification par des exemples illustrés et principes d'accompagnement. Anticiper les possibilités de renouvellement urbain sur le long terme. Encadrement des opérations de densification par des principes d'aménagement, de sorte à préserver la qualité du cadre de vie sur le territoire. Adapter les actions de densification au tissu existant.

Les enjeux du PADD	Le rôle de l'OAP
Veiller à la qualité des entrées de village en développant une urbanisation qualitative > Encadrer de manière qualitative les secteurs de projet sur les plans architecturaux, urbains et paysagers. > Éviter l'étalement urbain linéaire le long des axes routiers, et en particulier le long des routes départementales. > Favoriser une urbanisation compacte, privilégiant des formes d'habitat cohérentes et conçues dans des logiques de plans d'ensemble. > Programmer le développement de l'urbanisation du territoire communal selon une logique temporelle	Encadrer la qualité urbaine des opérations de densification. Envisager une évolution du potentiel de densification dans le temps.
1.3_Vers un habitat diversifié répondant aux besoins de la population	
Diversifier l'offre de logements en l'adaptant aux besoins des habitants et aux évolution des manières d'habiter	Encourager une diversité de typologies d'habitat dans les opérations de densifications.
1.4_Protéger le patrimoine tout en permettant l'innovation urbaine et architecturale	

Les enjeux du PADD	Le rôle de l'OAP
Intégrer le paysage comme étant une composante à part entière de l'aménagement du territoire et de sa qualité de vie > Préserver les nombreux vallonnements découlant du relief accentué de la commune, en veillant notamment à préserver > Identifier, repérer et préserver les éléments naturels qui forment les paysages de la commune. **Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire** > Identifier, repérer et préserver les éléments patrimoniaux qui font l'identité de la commune. > Identifier des cônes de vues vers les sites emblématiques et soigner l'intégration paysagères des constructions situées dans ces cônes de vues, tout en garantissant la possibilité de construire des bâtiments innovants. **Intégrer la composante paysagère dans tous les projets d'aménagement** > Encadrer l'aspect des nouvelles constructions pour assurer leur intégration paysagère et engager une réflexion sur les formes urbaines pour préserver les paysages. > Veiller à l'intégration paysagère des constructions et des installations nouvelles : infrastructures énergétiques et constructions à usage économique, habitations, constructions agricoles. > Requalifier et améliorer l'intégration paysagère des zones artisanales en encourageant l'aménagement paysager des espaces non-bâtis et en travaillant sur les formes et les coloris. > Entretenir l'image accueillante des villages en évitant la banalisation paysagère des secteurs à urbaniser et franges urbaines et en favorisant la requalification des entrées de bourg.	Encadrer la qualité paysagère des opérations de densification, notamment à travers la préservation des éléments existants.
Engager des actions permettant la requalification des bâtis et des friches dans les centres des bourgs et villages	Identification des potentiels de densification et exemples.
AXE 2_2.5_Tendre vers une atténuation de la dépendance à la voiture individuelle	
Développer le maillage de liaisons douces	Développement des mobilités douces dans la mutation du tissu urbain.

Les enjeux du PADD	Le rôle de l'OAP
3.1_Adapter le territoire aux changements climatiques	
Bien vivre avec le changement climatique et s'adapter à ses conséquences > Favoriser la réhabilitation et l'adaptation du parc existant de constructions aux nouvelles exigences suscitées par le changement climatique, notamment en matière d'isolation thermique et de diminution de la demande de l'habitat en énergie. > Encourager les modes de transport non ou peu polluants, et non ou peu émetteurs en gaz à effet de serre. > Permettre le développement des énergies renouvelables et/ou décarbonées dès que possible, à l'occasion de tout projet d'aménagement et de construction, et soutenir en particulier le développement de la filière photovoltaïque. > Favoriser le déploiement d'une trame végétale protectrice vis-à-vis du réchauffement climatique, via des plantations à l'occasion des nouvelles opérations d'aménagement. > Veiller à l'intégration de végétation dans les projets d'aménagement afin de lutter contre les phénomènes d'ilots de chaleur.	Intégrer le développement des énergies renouvelables et nouvelles normes de confort thermqieus dans le renouvellement urbain.
3.2_Protéger les espaces naturels pour préserver la biodiversité	
> Protéger et sanctuariser les éléments de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). > Porter une attention particulière aux éléments vernaculaires naturels (complexes tels que les haies, les mares, les prairies) comme paysagers (murets, fossés, bosquets...). Ce sont des espaces préférentiels d'accueil de la faune qui favorisent son déplacement. > Prévoir une urbanisation favorable à la biodiversité (espaces verts, plantation d'arbres et de haie, végétalisation des toitures/façades, etc.).	Préservation d'un équilibre en densification et maintien d'espaces perméables et végétalisés au sein des tissus urbains.
3.5_Tenir compte et prévenir des risques	
	Intégrer la prise en compte des risques naturels dans le renouvellement urbain.

Méthodologie de l'OAP

1. Je vérifie que mon site de projet se situe bien dans une zone favorable à la densification,

2. J'applique les principes généraux de densification dans la conception de mon projet,

3. Je précise mon projet en prenant connaissance des prescirptions liées à l'armature territoriale, aux types de communes et à la configuration du foncier :

> J'identifie la configuration parcellaire de mon site de projet et j'applique les orientations d'aménagements associées dans sa conception.

> Je localise la commune de mon site de projet dans la carte d'armature du SCOT et j'applique la densité associée dans la conception de mon projet,

> Je localise le sous-secteur U du zonage du PLU dans lequel se situe mon site de projet et je vérifie que mon projet est compatible avec les règles associées du règlement écrit,

4. Je m'inspire des exemples d'application et références de réalisation pour la conception de mon projet.

5. Je prends rendez-vous avec le service instructeur pour échanger à propos de mes idées et me faire conseiller avant le dépôt de mon permis de construire.

Principes d'aménagement généraux

Cette partie liste des orientations d'aménagement opposables à toutes les situations de projet de densification. Ils ont pour vocation de guider vers une densification douce, qui veille à préserver les éléments qui font la qualité du cadre de vie apprécié sur le territoire et anticiper les mutations possibles sur les 20 prochaines années.

Optimiser le foncier

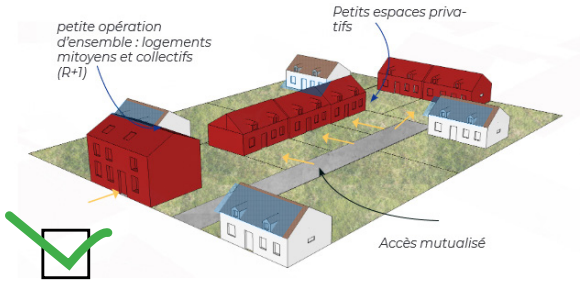
· · Si possible, coopérer avec les propriétaires voisins pour engager des opérations groupées afin d'optimiser l'espace sur le terrain et assurer une cohérence entre les opérations.

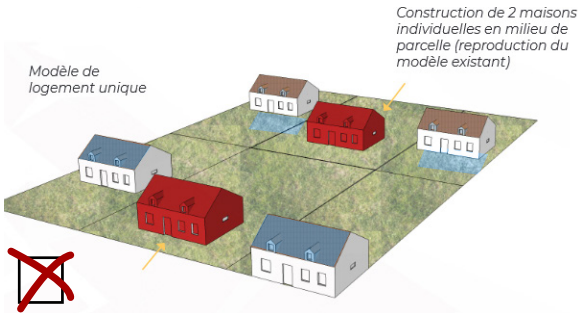
· Tendre vers les densités minimales exigées par le SCOT,

· Développer les formes d'habitat plus compactes que les pavillons individuels, de type maisons en bandes ou mitoyennes, voire habitat intermédiaire, petits collectifs..., en favorisant la mitoyenneté et la verticalité et en s'inspirant des formes existantes en centre-bourg,

· Urbaniser les parcelles en profondeur, en veillant à mutualiser les accès.

Cf fiche référence «Formes compactes d'habitat»





Anticiper l'évolution possible des parcelles

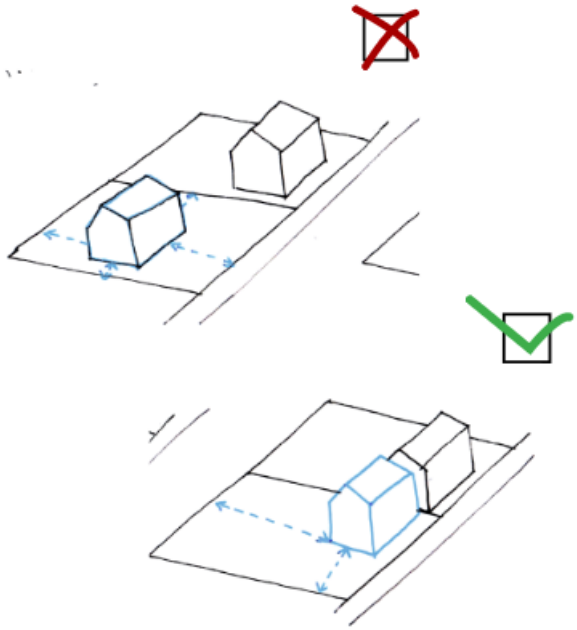
· Implanter la construction en limite parcellaire, et non en milieu de parcelle, pour favoriser une potentielle construction en mitoyenneté dans un second temps,

· Implanter le bâti de sorte à libérer les fonds de parcelle et permettre une potentielle division parcellaire dans un second temps,

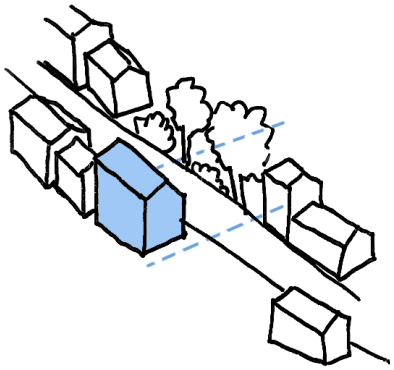
· Maintenir des possibilités d'accès aux parcelles en cœur d'îlot et fonds de parcelles afin d'éviter l'enclavement de constructions à venir,

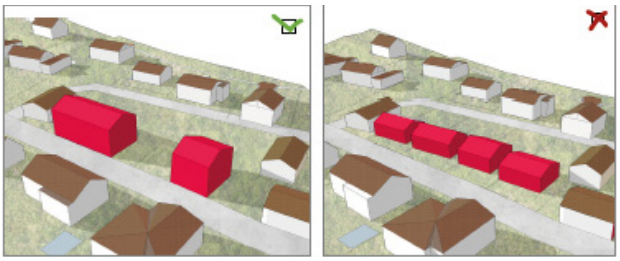
· Possibilité de prévoir des fondations permettant une sur-élévation future.

Cf exemple d'application par phases



Maintenir des zones de respiration





· Préserver une certaine surface de sols perméables (précisée selon les secteurs). Favoriser l'implantation des habitations sur ou en continuité des surfaces déjà artificialisées pour préserver les surfaces perméables existantes,

· Privilégier les matériaux perméables pour la création de terrasses, stationnements, accès...

· Préserver les parcelles réservées aux espaces verts dans les lotissements en empêchant leur constructibilité,

· Intégrer l'aménagement d'espaces extérieurs d'agrément, individuels ou partagés, dans les projets d'habitat,

· Développer une végétation dense et diversifiée, en cohérence avec le projet de construction. Privilégier les clôtures végétales, et préserver et renforcer la végétation aux abords des espaces publics,

· Préserver les percées visuelles existantes sur le grand paysage, l'horizon, le ciel, en recherchant une implantation préservant ces ouvertures vers le paysage.

Préserver le paysage existant et l'identité locale

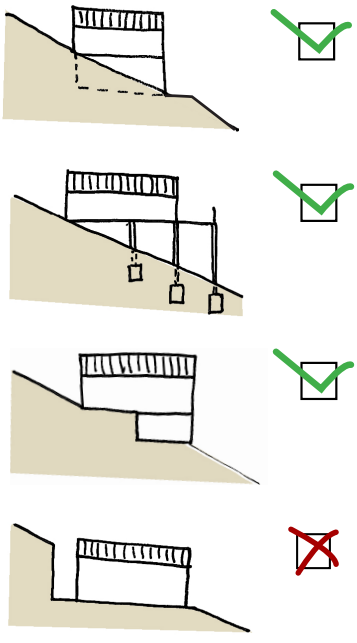
· Préserver les vues dégagées vers des monuments, ou paysages typiques,

· Préserver les arbres qui sont en bonne santé phytosanitaire,

· Préserver les bâtiments à valeur patrimoniale, ainsi que le petit patrimoine bâti (murets de pierre, puits, lavoirs...)

· Respecter le caractère architectural du quartier pour s'inscrire en cohérence avec le paysage urbain (hauteur de bâti, trame urbaine, matérialité, forme de toit...)

Intégrer les constructions dans la pente



· Éviter les déformations de la topographie naturelle en limitant les déblais-remblais, les terrassements importants, les effets de butte,

· Privilégier l'implantation des constructions sur les espaces à faible dénivelé, par sur-élévation, par paliers ou par encastrement dans la pente.

· Éviter l'implantation en ligne de crête et parallèle à la rue pour préserver les vues depuis l'espace public et limiter la visibilité des constructions dans le paysage,

· Adapter la position de l'accès des véhicules par rapport à la voie pour éviter un cheminement carrossable qui occupe trop de terrain et défigure le paysage,

· Maintenir et renforcer les plantations et espaces perméables permettant d'éviter le ruissellement des eaux,

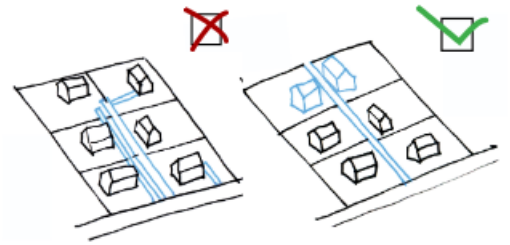
Développer une mobilité cohérente avec la sobriété foncière

· Les accès seront minimisés en surfaces, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols,

· Les stationnements seront au plus près des voies de desserte,

· Les accès seront regroupés,

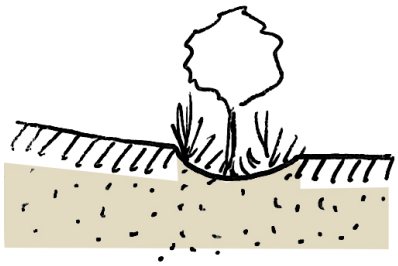
· Intégrer la création d'accès sécurisé pour les mobilités actives (vélo, piéton), et/ou la préservation et mise en réseau des chemins existants,



Assurer une bonne gestion des eaux

· S'assurer du respect de la législation en vigueur pour les réseaux (raccordement et assainissement),

· Prévoir des systèmes d'évacuation des eaux de pluie alternatifs et à la parcelle (noues, drainage, plantation de haies, infiltration dans le sol),



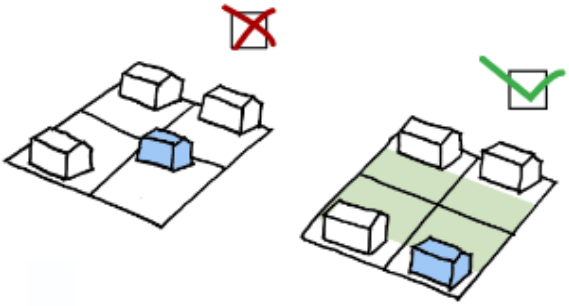
Assurer la continuité de la TVB au sein du tissu urbain

· Maintenir les espaces boisés,

· Favoriser les clôtures végétales, la diversité de plantations et de gestion dans les jardins privés,

· Assurer des continuités entre les jardins privés, notamment par l'intégration de passages pour la petite faune dans les clôtures,

· Se référer à l'OAP TVB pour intégrer ses orientations dans les projets d'aménagements.



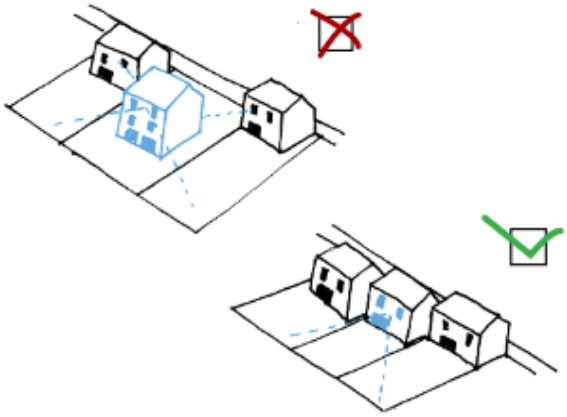
Cf OAP thématique Trame Verte et Bleue

Cohabiter avec le voisinage

· Implanter l'habitation de sorte à limiter les vues sur et depuis les espaces privatifs voisins, en particulier concernant les pièces de vie et les jardins d'agrément. Une maison située en milieu de parcelle est soumise à davantage de visibilité du voisinage qu'une maison mitoyenne. Les décalages permettent de varier les visibilités,

· Orienter les habitations pour limiter les ombres portées et préserver l'ensoleillement des habitations voisines,

· Intégrer ses voisins à la démarche de projet. Il peut être utile de les associer pour une meilleure harmonie du projet dans son contexte.



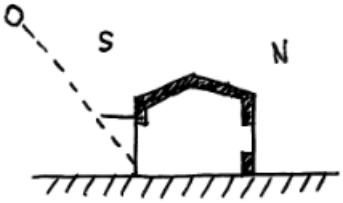
Concevoir des logements de qualité

· Orienter les constructions pour favoriser un bon ensoleillement, favoriser les logements traversants,

· Offrir des surfaces adaptées au type de ménage à accueillir,

· Assurer l'accès à des espaces extérieurs aux résidents (individuels, communs, publics),

· Intégrer des espaces communs, lieux de sociabilité, dans les logements collectifs,



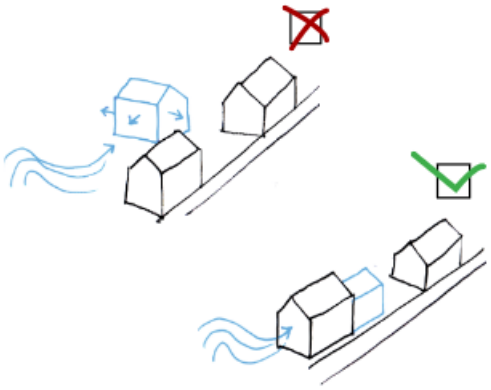
Limiter les déperditions énergétiques

· Implanter le bâti à l'abri des vents. Positionner le pignon face au vent permet de limiter les surfaces subissant son action de détérioration et de refroidissement, les déperditions thermiques,

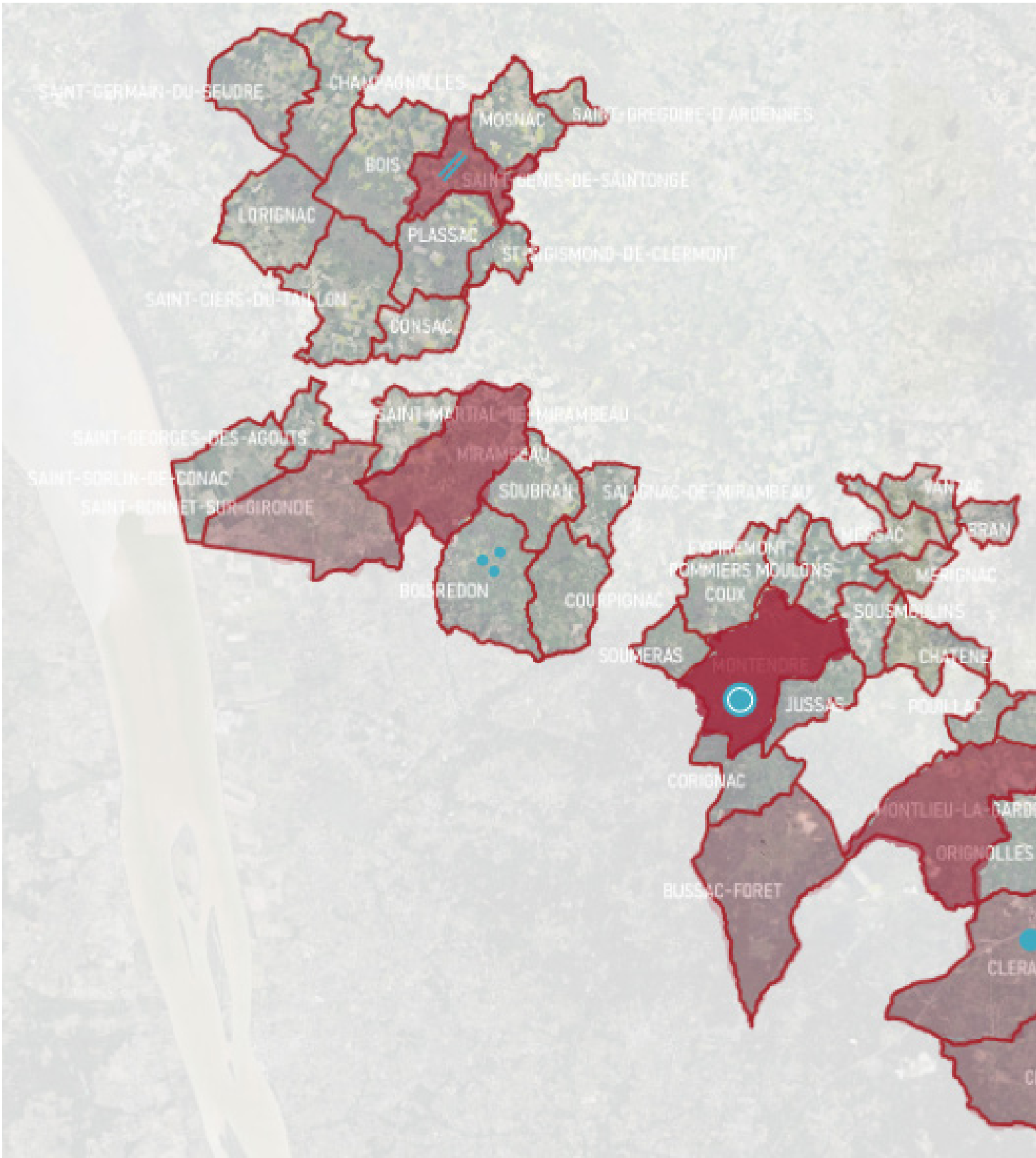
· Une implantation en mitoyenneté permet une meilleur isolation (réductions des surfaces exposées au vent),

· Favoriser l'orientation Nord-Sud et intégrer l'installation de protections solaires,

· Penser l'intégration de panneaux solaires en toiture, de sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public et respecter la composition du bâtiment d'origine.



Principes d'aménagement par secteurs



Formes urbaines des communes :

Villages nappes : urbanisation agglomérée conséquente, avec un étalement à partir d'un noyau central. Ces villages ont développé une diversité de tissus urbains et rôle structurant dans l'accueil de populations sur la commune.

Villages noyaux : urbanisation agglomérée avec un étalement à partir d'un noyau central. Ces villages se sont développés essentiellement par tissu pavillonnaire.

Villages-rue : Urbanisation linéaire le long d'un axe de circulation.

Villages emiettés : Urbanisation éparse par hameaux.

Objectifs de densification par pôles :

Centralité secondaire :
278 (65%) logements minimum à créer/ remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine

Centralité d'équilibre :
698 (65%) logements minimum à créer/ remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine

Commune relais :
488 (45%) logements minimum à créer/ remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine

Centralité secondaire :
2 719 (45%) logements minimum à créer/ remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine

Secteurs densifiables

Prescriptions :

Je repère le type de commun, de tissu urbain et de potentiel foncier qui correspondent à la situation de mon sit de projet et j'applique les prescriptions associées dans les parties suivantes.

Secteurs à privilégier :

- Zones constructibles dans le règlement graphique (U),
- Foncier identifié comme potentiel de densification.

> Prise en compte des potentiels voisins existants pour envisager une opération groupée ou que mon projet ne vienne pas entraver ces réserves foncières.

> Application des prescriptions

Secteurs prohibés :

- Zones soumises à un risque (incendie, inondation, effondrement...) (cf PRIF)
- Secteurs non desservis par les réseaux

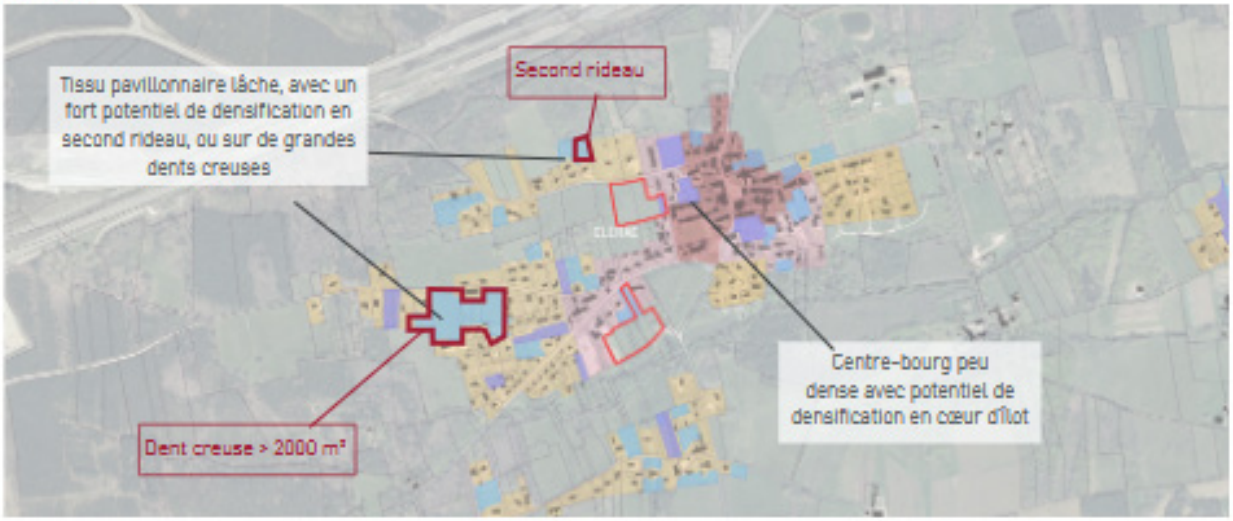
> Pas d'opération de densification autorisées

Secteurs de vigilance :

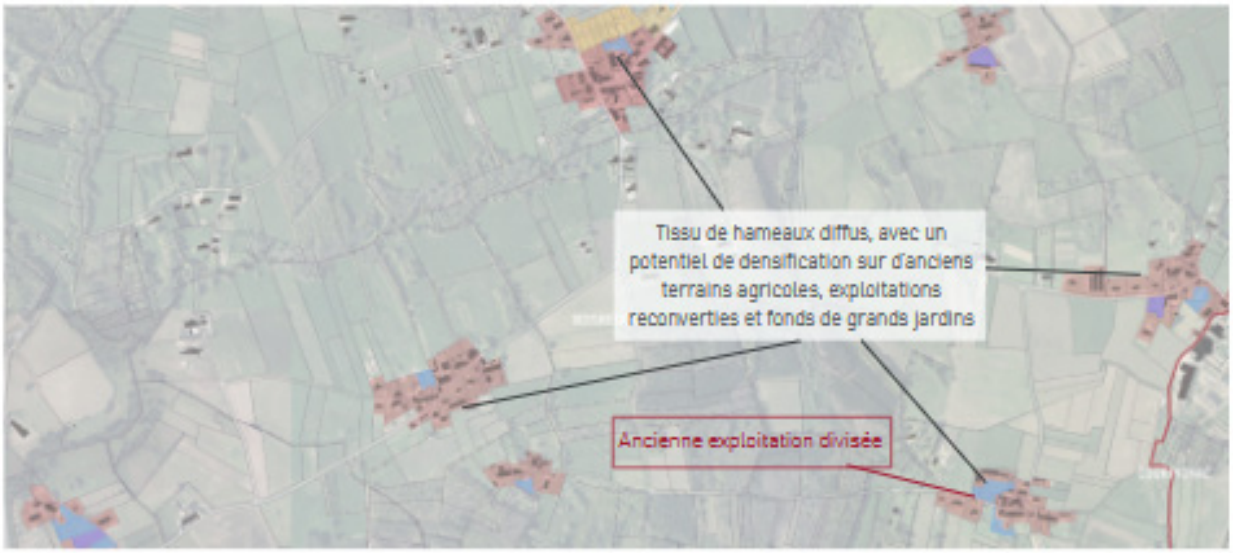
- Zones à fort en jeu paysager (zones classées, vues remarquables, tissus historiques...)
- Zones recensées comme réservoirs de biodiversité dans la TVB
- Entrées de ville

> Application des prescriptions avec une vigilance particulière sur celles qui concernent ces secteurs

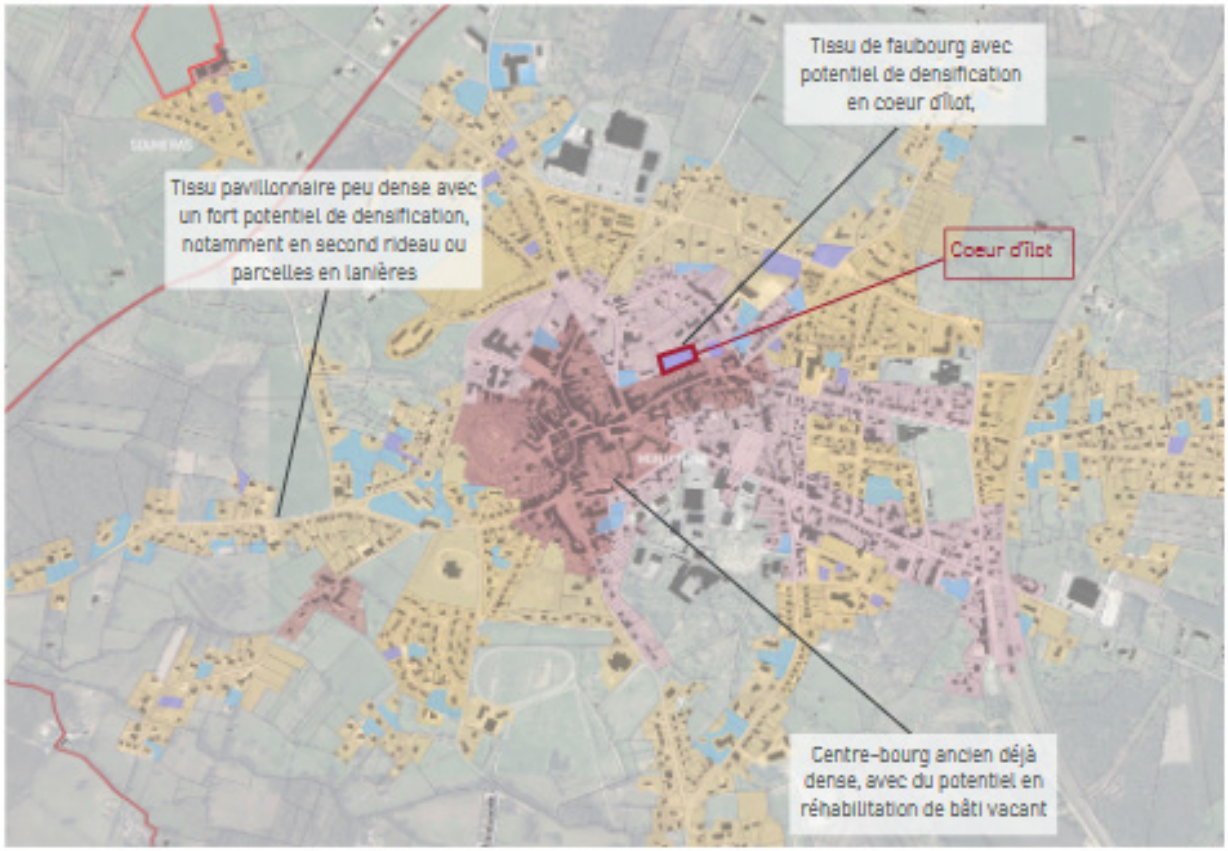
Bourgs



Hameaux



Agglomérations :



Villages rue :

Tissu faubourg (Ub) | Tissu historique (Ua) | Tissu pavillonnaire (Uc) | Tissu hameau (Uh)

Divisions parcellaires | Dents creuses

Sous-secteurs du zonage :

Prescription :

Je dois appliquer les règles du règlement écrit associées au sous-secteur dans lequel se situe mon site de projet.

Je dois appliquer les densités minimales précisées dans le tableau ci-dessous selon le sous-secteur dans lequel se situe mon site de projet.

Zone UA :

> préserver le caractère patrimonial du centre-bourg lié aux formes urbaines anciennes,

> préserver, renforcer et développer la mixité fonctionnelle du centre-bourg,

> permettre, tout en l'encadrant, la densification du centre pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services, commerces et équipements.

50 lgts/ha actuellement en moyenne

40 lgts/ha attendus

soit

4 logements sur 1000 m²

Zone UB :

> préserver le caractère de faubourg et améliorer la qualité d'entrée de ville de la zone, lorsque celle-ci se situe en entrée de zone urbaine

> de conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics, et commerces tout en préservant la fonction résidentielle,

> de permettre l'évolution encadrée de ces quartiers linéaire aux parcellaires souvent étirés en profondeur,

> de faciliter la cohabitation des usages et de la proximité des dessertes.

30 lgts/ha actuellement en moyenne

30 logements/ha

soit

3 logements sur 1000 m²

Zone UC :

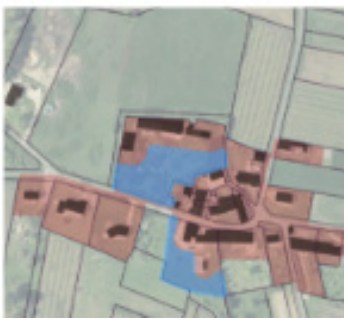
> Permettre une densification douce du tissu pavillonnaire dans le respect du cadre de vie.

15 lgts/ha actuellement en moyenne

25 logements/ha

soit

2,5 logements sur 1000 m²



Zone UH :

> Permettre une densification douce des hameaux du territoire tout en garantissant la préservation des paysages, du patrimoine architectural et de la qualité du cadre de vie.

10 lgts/ha actuellement en moyenne

20 logements/ha

soit

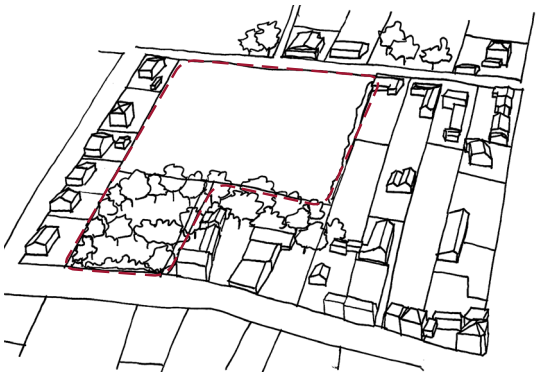
2 logements sur 1000 m²

Situations de densification récurrentes sur le territoire :

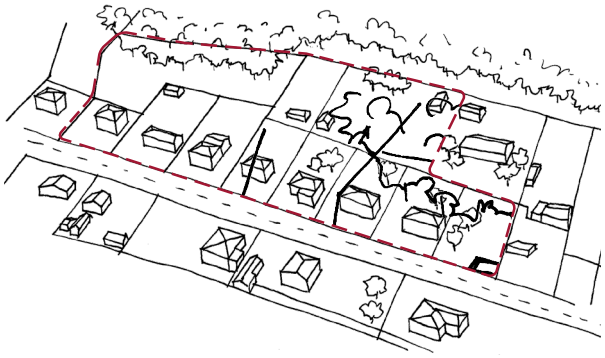
Prescription :

Je repère la situation qui correspond à la configuration de ma parcelle et j'applique les principes d'aménagement associés dans la partie suivante.

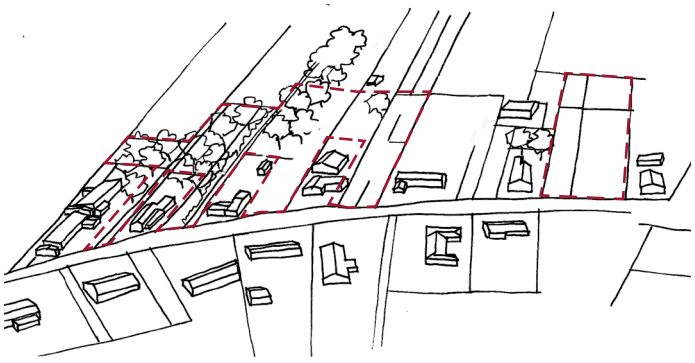
Grande dent creuse (>2000 m²)



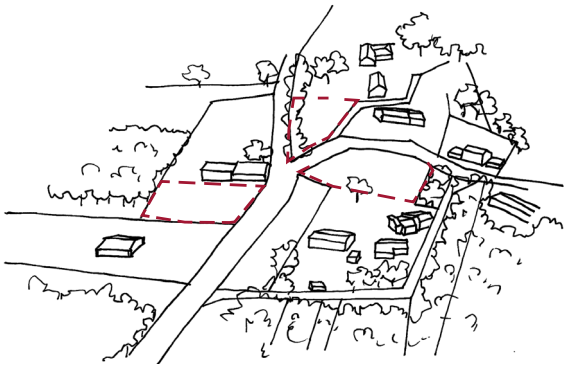
Second rideau de pavillonnaire



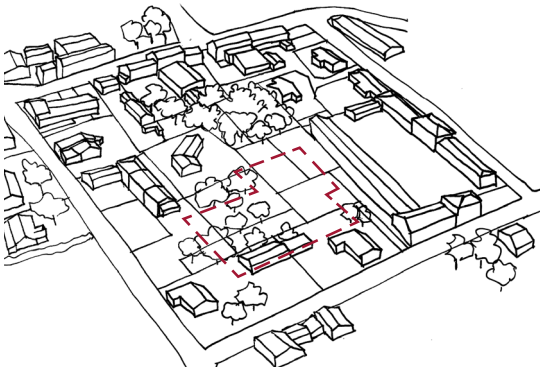
Parcelles en lanières



Terrain en hameau



Cœurs d'îlot



Orientations par types de fonciers

Grande dent creuse (>2000 m²)

Type de foncier :

Grandes parcelles, ou ensemble de parcelles, constituant une dent creuse de surface importante, dont l'urbanisation s'apparente à l'extension ou la création d'un quartier et laisse ainsi envisager la constructions de plusieurs lots, ou une opération groupée.

Enjeux :

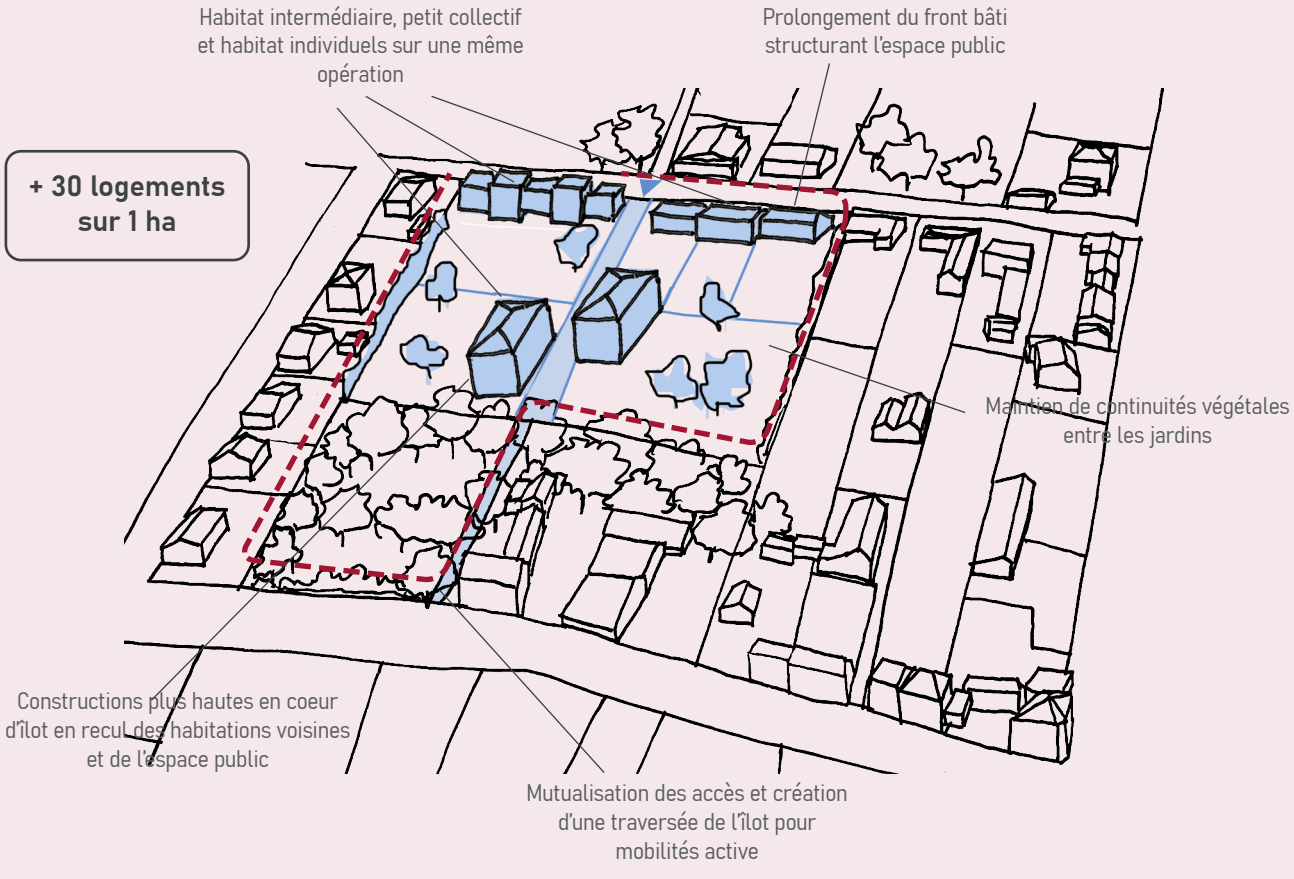
> L'optimisation de grandes surfaces non bâties qui représentent un fort potentiel de densification du tissu urbain,

> L'intégration paysagère d'une opération urbaine conséquente,

> L'i,intégration d'espaces publics, mobilités douces et végétal en tant que nouveaux quartiers.

Prescriptions :

- Respecter les densité exigées par le SCOT selon le type de commune, en s'appuyant sur des formes d'habitats variées et compactes,
- Implanter le bâti de sorte à prolonger les fronts bâtis existants, cadrer l'espace public existant et créé, et préserver les continuités végétales avec les jardins/ espaces agricoles ou boisements voisins,
- Travailler les transitions avec les habitation/ espaces agricoles/ boisements,
- Favoriser les bâtiments de grande hauteur sur les terrains en recul des habitations existantes et de l'espace public,
- Créer des liaisons douces permettant de mailler les voies existantes,
- Intégrer des espaces collectifs,
- Phaser les opérations par découpage de lots pour une création de logements progressive.



Cœurs d'îlot

Type de foncier :

Parcelle ou ensemble de parcelles situées en cœur d'îlot, généralement constitués en centre-bourg ancien. Il s'agit généralement de jardins perméables et végétalisés qui offrent des dents creuses.

Enjeux :

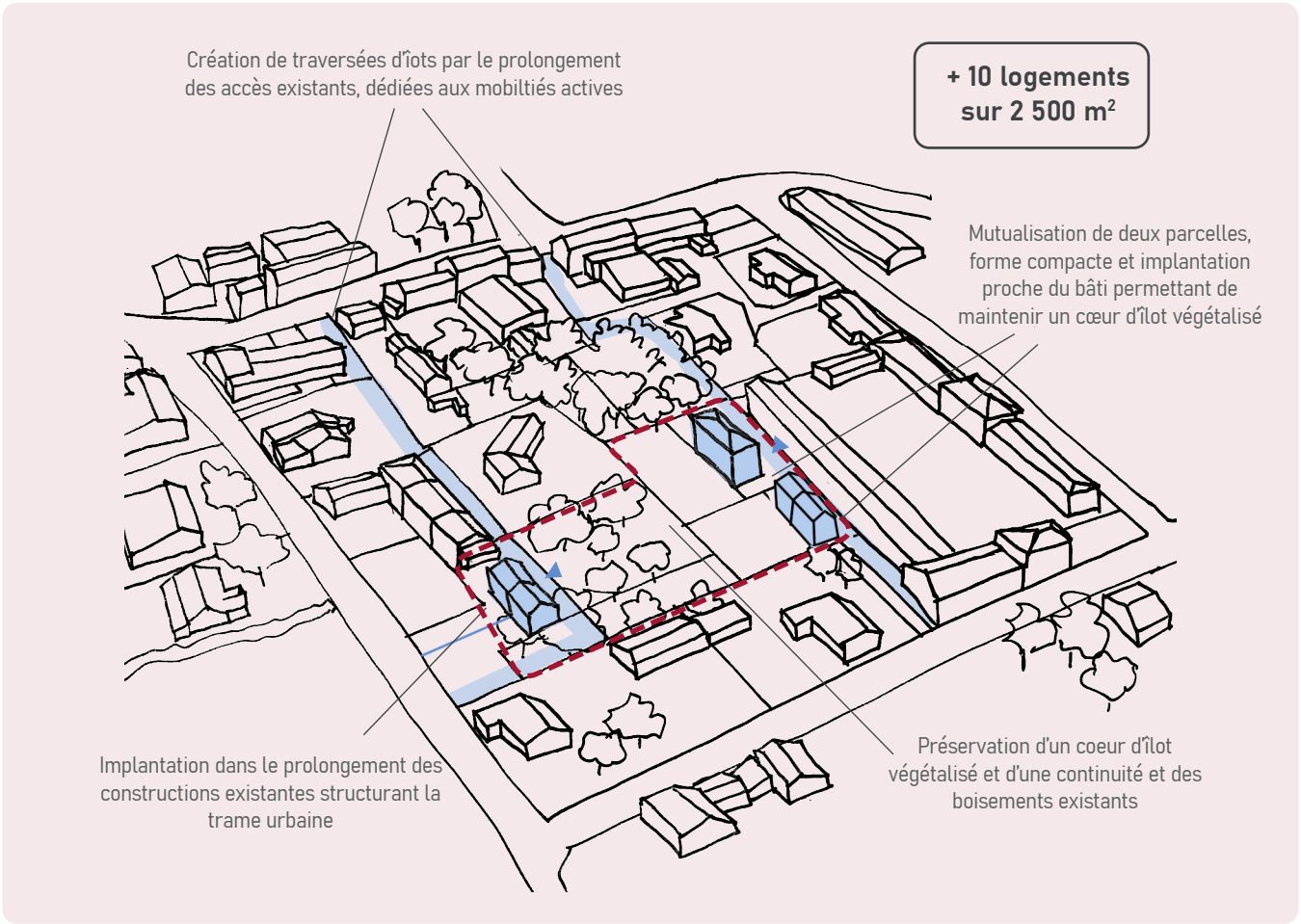
> Maintien d'espaces végétalisés et perméables agissant comme espaces de respiration et de fraîcheur dans les tissus anciens denses,

> Préservation de la trame urbaine historique marquée par les fronts bâtis,

> Accessibilité des coeurs d'îlot

Prescriptions :

- Préserver les boisements et continuités végétales agissant comme îlots de fraîcheurs et réservoirs de biodiversité u sein du tissu urbain,
- Favoriser les constructions verticales, plus compactes et favorisant l'ensoleillement dans un tissu dense,
- Implantation du bâti dans l'alignement des bâtiments existants de sorte à renforcer les fronts bâtis et limiter l'artificialisation des sols,
- Limiter la création d'accès en prolongeant ceux existants et en les mutualisant. Les accès créés doivent être réservés aux mobilités actives.



Parcelles en lanières

Type de foncier :

Parcelles longues et étroites héritées de la trame urbaine historique. Plus présentes dans les tissus anciens, de faubourg, on les trouve aussi dans des tissus pavillonnaires dont le parcellaire n'a pas encore été remembré. Elles sont la plupart du temps occupées commes jardins et constituent de potentielles dents creuses ou divisions parcellaires.

Enjeux :

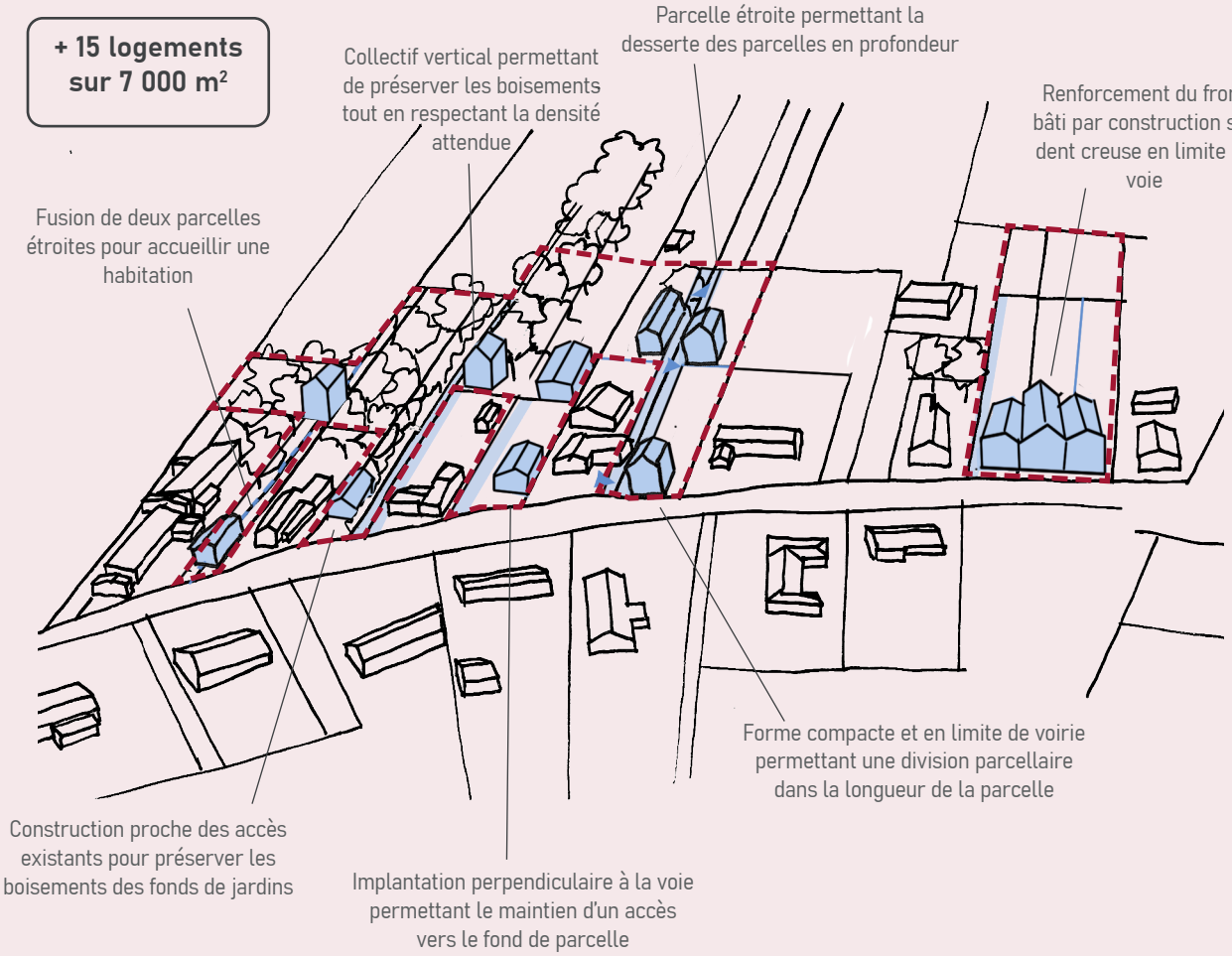
> Préservation de la trame urbaine historique sous forme de lanières,

> Création d'habitat qualitatif sur des parcelles étroites,

> Accessibilité des fonds de jardin.

Prescriptions :

- Maintenir/aménager des accès vers les fonds de parcelles, en gardant les parcelles trop étroites pour accueillir des constructions dégagées, en jouant sur la forme des constructions, en prolongeant les accès existants.
- Éviter les constructions trop étroites en privilégiant les formes verticales et le remembrement parcellaire,
- Libérer les fonds de jardins comme potentielles réserves foncière ou continuités végétales, en privilégiant l'implantation du bâti en limite de voirie et les constructions verticales,
- Maintenir la trame urbaine historique par implantation du bâti perpendiculaire à la voie et préservation du tracé parcellaire d'origine (sauf parcelles < à 3 m qi peuvent être fusionnées, ou > à 25 m qui peuvent être redécoupées).



Constructions en second rideau/ Fonds de jardins de pavillonnaire

Type de foncier :

Jardins ou fonds de jardins de pavillonnaire, ces terrains sont situés à l'arrière des grands terrains des pavillons génralement implantés le long d'une voie. Ils représentent donc un potentiel de densification en second rideau, sur dent creuse ou division parcellaire, sans accès direct sur la voie publique et en limite d'espaces agricoles ou naturels.

Enjeux :

> Structuration d'une trame urbaine dans le prolongement des centre-bourgs et en second rideau,

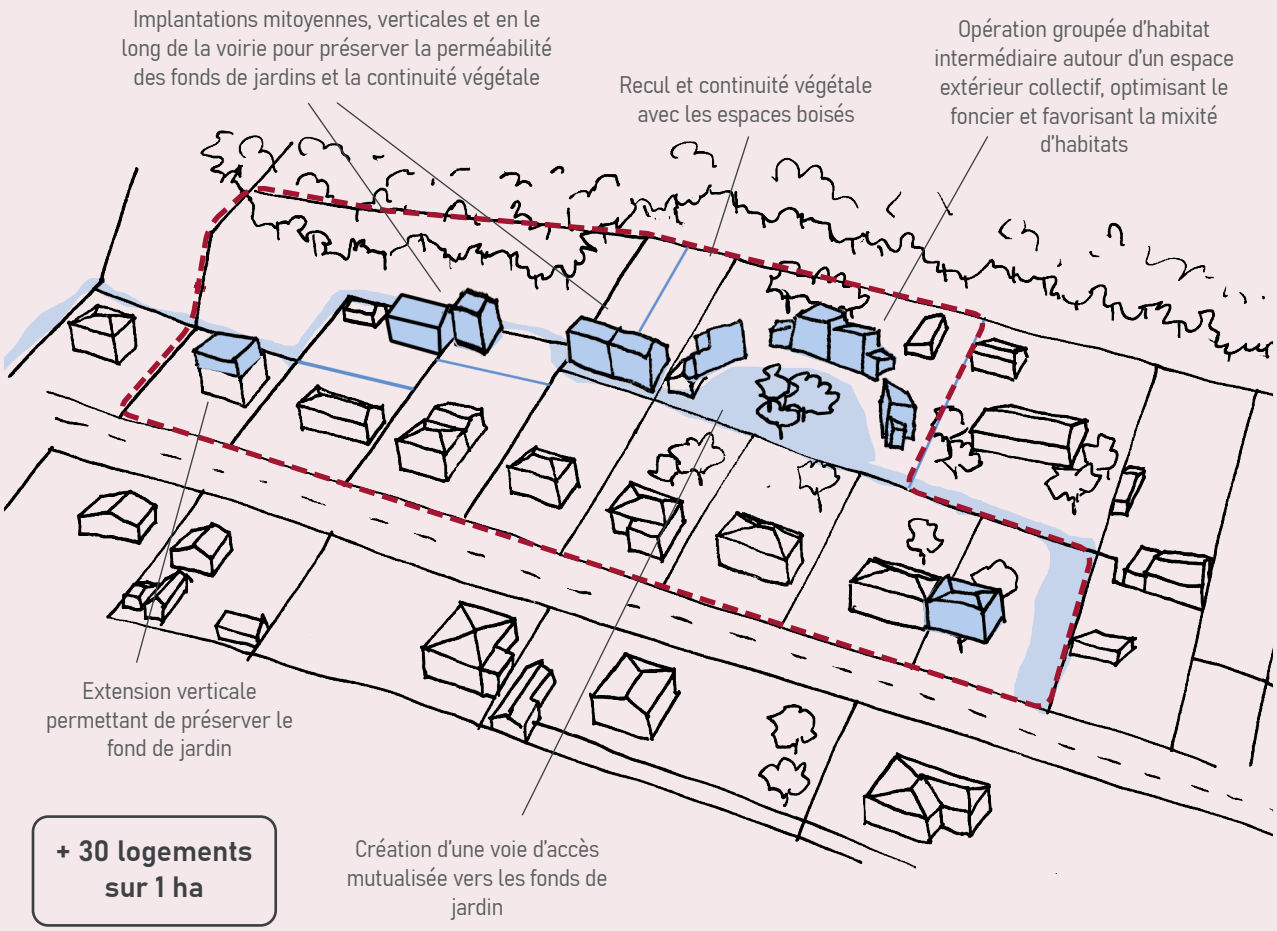
> Limiter la création d'accès,

> Préservation du caractère végétal et aéré des quartiers pavillonnaires,

> Préservation de l'intimité des habitations existantes,

Prescriptions :

- Éviter la création d'accès par le prolongement de ceux existants et leur mutualisation,
- Intégration d'espaces collectifs dans les opérations groupées,
- Intégration d'accès en mobilités douces et maillage des voies existantes,
- Préserver la perméabilité des sols en privilégiant les constructions verticales et compacte, implantées en continuité de la voirie et du bâti existant,
- Privilégier les extensions verticales à des implantations trop resserrées du bâti sur une même parcelle,
- Travailler les transitions avec les espaces naturels et agricoles par le maintien de eprcées visuelles vers ces espaces, la plantation de clôtures végétales ou le maintien d'un recul.



Densification de hameaux

Type de foncier :

Le potentiel dans les hameaux est présent sous forme de grands terrains, généralement anciennement cultivés. Présents dans un tissu peu dense voire diffus, en contact direct avec les espaces naturels et agricoles, les exploitations et le bâti traditionnel des noyaux historiques.

Enjeux :

> Travail des transitions avec les espaces agricoles et naturels,

> Préservation et renforcement de la trame bâtie historique,

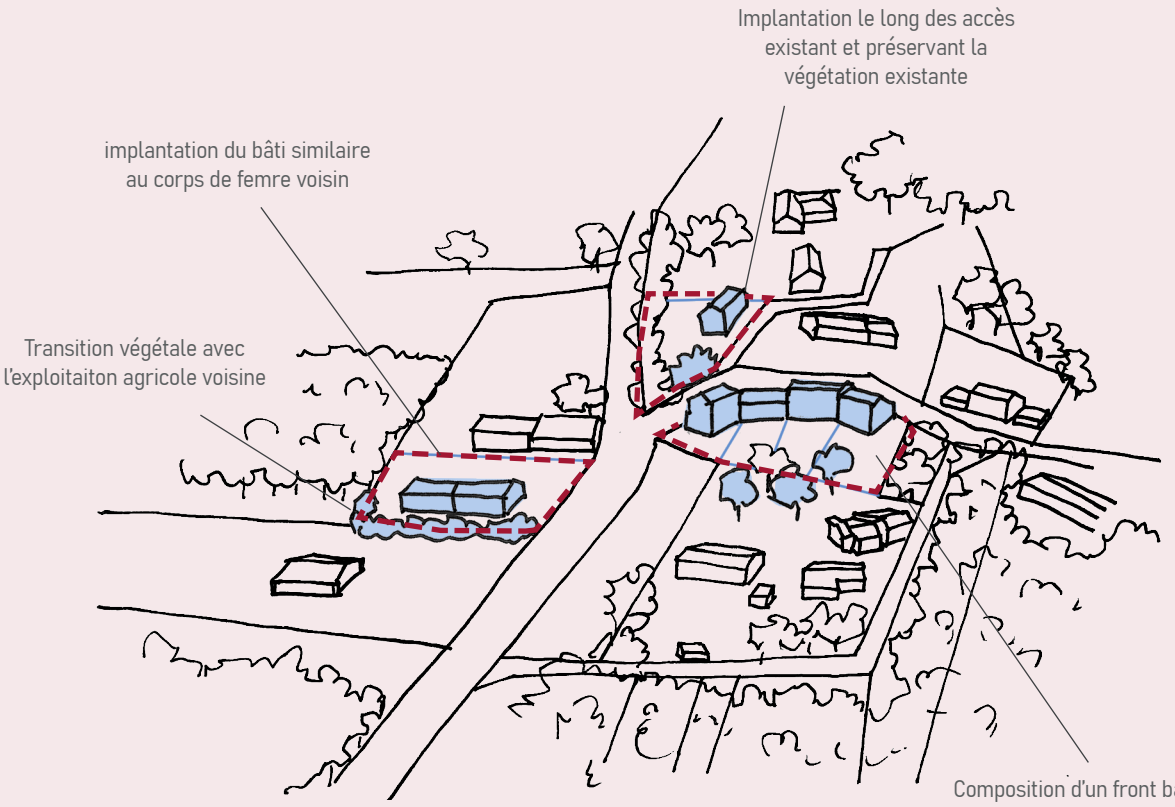
> Structuration d'un tissu diffus,

> Préservation et renforcement de la trame végétale,

> Intégration des constructions dans la pente.

Prescriptions :

- Prolonger les front bâtis et cadrer l'espace public en privilégiant l'implantation du bâti en mitoyenneté et à l'alignement de la voirie,
- S'inspirer des formes et implantations du bâti traditionnel (longères, maisons mitoyennes...),
- Préserver et renforcer la trame végétale existante,
- Travailler les transitions avec els espaces agricoles par le végétal,
- Adapter les constructions au relief et non l'inverse.



Composition d'un front bâti le long de la voie structurant l'espace public et préservant la végétation en coeur d'îlot

Références

Formes compactes d'habitat individuel

Maisons mitoyennes

Habitat vertical

Opérations groupées, nouveaux quartiers

La Chabossière, Couëron (44), De long en large architectes urbanistes, 2021

Eco-quartier du Massado (13), 64 logements intermédiaires, Isnard architectes, 2022

Insertion dans un tissu historique

Tact Architectes, 6 logements en réhabilitation + neufs, Mauves-sur-Loire (44)

Préservation des jardins en lanière et de la trame urbaine historique, Europan France

Prolongemen,t des fronts bâtis, Loire-Atlantique, SELA

Extension de maison, Morbihan (56), MAD Architecture et NeM architectes

Extension de maison, Marie Pirot, Auch (32)

Division et réhabilitation d'une ferme en plusieurs logements, Auch (32), Marie Pirot architecte, 2021

Lisières végétales

Venerque, haies champêtres plantées au contact et hors des parcelles privées, avec l'aide de l'association Aubres et Paysages d'Autan

Avignonnais-Lauraguais, la végétation limite l'espace urbain