



COMMUNE DE VAILHAUQUES – PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UD OAP « DIVISION PARCELLAIRE »

JUIN 2024

SOMMAIRE

Introduction.....	1
1. Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols	3
2. Préserver les qualités paysagères et urbaines.....	5
3. Préserver l'intimité entre voisins.....	10

INTRODUCTION

Cette OAP « division parcellaire » s'applique à la **zone UD** du PLU. Elle vise à encadrer les divisions parcellaires au regard des caractéristiques de l'unité foncière concernée et du contexte dans lequel elle s'inscrit (orientation et pente du terrain, trame verte, accès, vues, implantation des constructions voisines, etc).

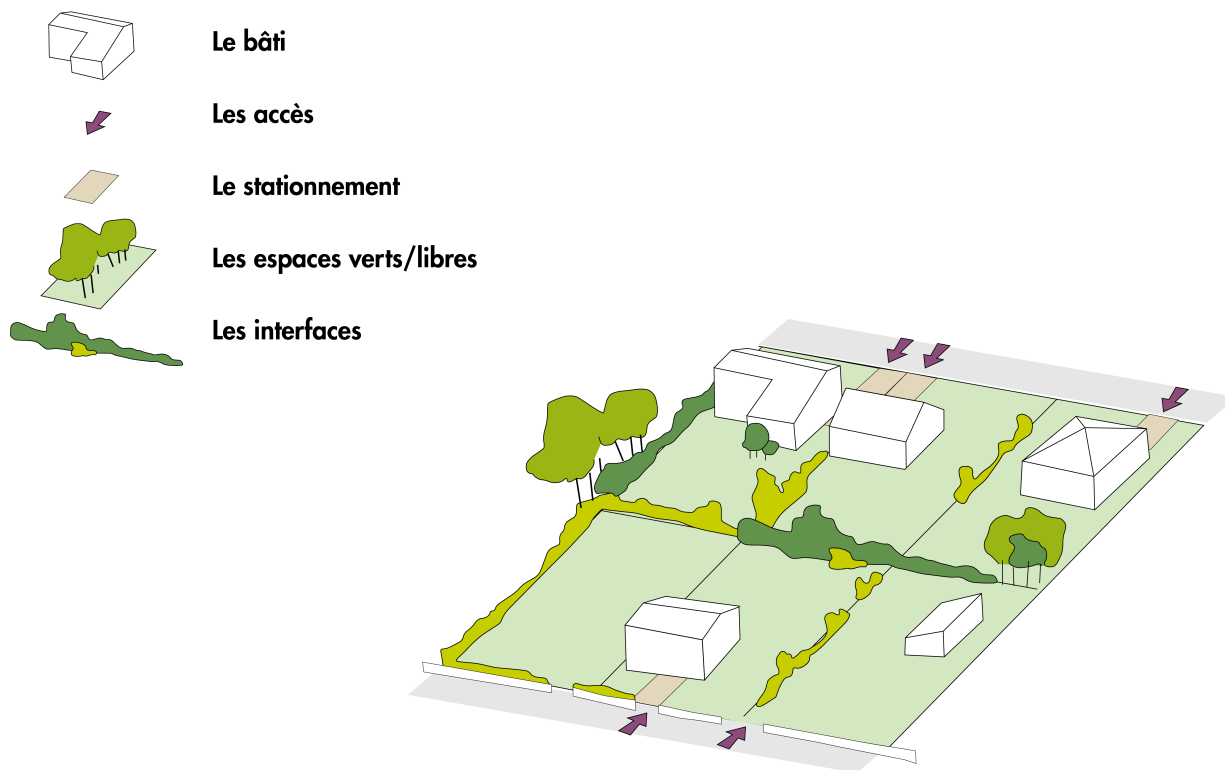
L'OAP repose sur **trois grands principes** applicables aux projets de divisions (déclaration préalable et permis d'aménager) en vue de construire :

- 1/ Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols,
- 2/ Préserver les qualités paysagères et urbaines,
- 3/ Préserver l'intimité entre voisins.

Ces trois principes s'appliquent à cinq composantes des projets à instruire en phase « division » (dans le cadre de déclarations préalables ou de permis d'aménager) et également en phase « construction » (dans le cadre de permis de construire) :

- a/ le bâti
- b/ les accès
- c/ le stationnement
- d/ les espaces libres
- e/ les interfaces

5 composantes essentielles
pour des divisions parcellaires de qualité :

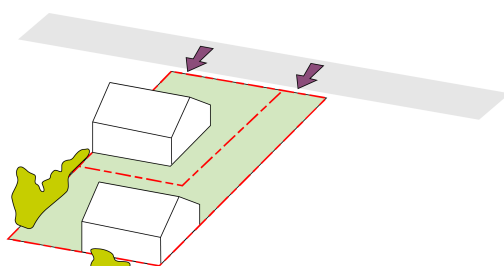


1. Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols

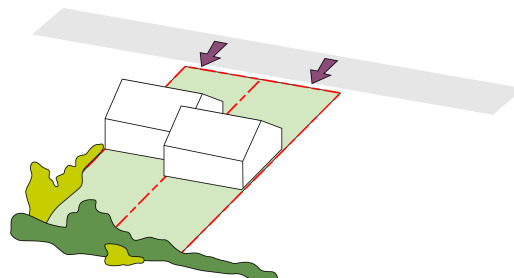
Avec la mise en œuvre des objectifs du « ZAN » (zéro artificialisation nette) à l'horizon 2030¹, il est indispensable d'inscrire chaque projet de division dans une logique d'économie d'espace et de rationalisation des consommations foncières. Qu'il soit privé ou public, le foncier est un bien précieux qui mérite d'être considéré autrement que d'un simple point de vue comptable et de constructibilité. L'optimisation du foncier ne signifie pas forcément densification. La prise en compte de la trame verte constitue un enjeu fondamental dans le cadre de la lutte contre les effets du changement climatique et pour la préservation de la biodiversité.

Ce principe est mis en œuvre à travers les orientations suivantes :

- **11a/ Éviter la perte d'espace** ; sur les plus petites parcelles, l'implantation du bâti en limite séparative doit être privilégiée (en zone UD1 notamment) car elle permet une meilleure gestion des accès et du stationnement notamment.
- **12b/ Privilégier les divisions latérales** plutôt que les divisions « en drapeau » ; ces divisions permettent de réduire les surfaces dédiées aux accès et de favoriser une implantation du bâti proche de la rue (avec par conséquent des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots préservés).



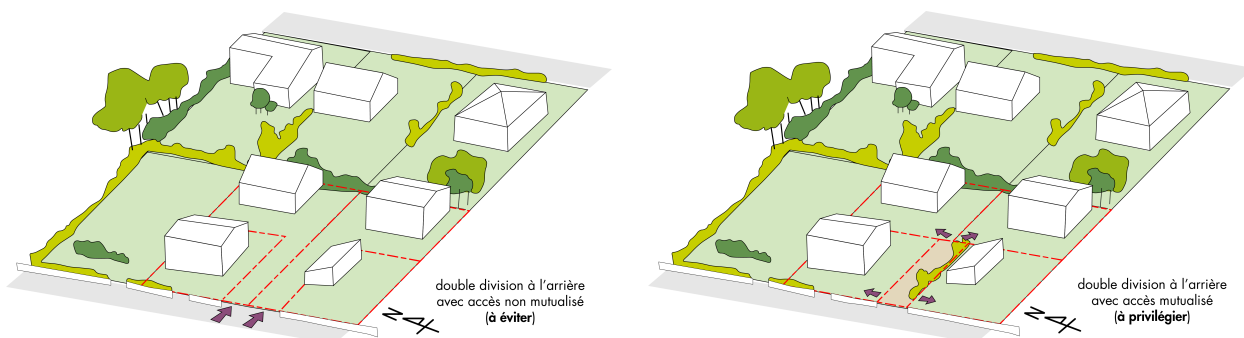
division à l'arrière en drapeau
(à éviter)



division latérale
(à privilégier)

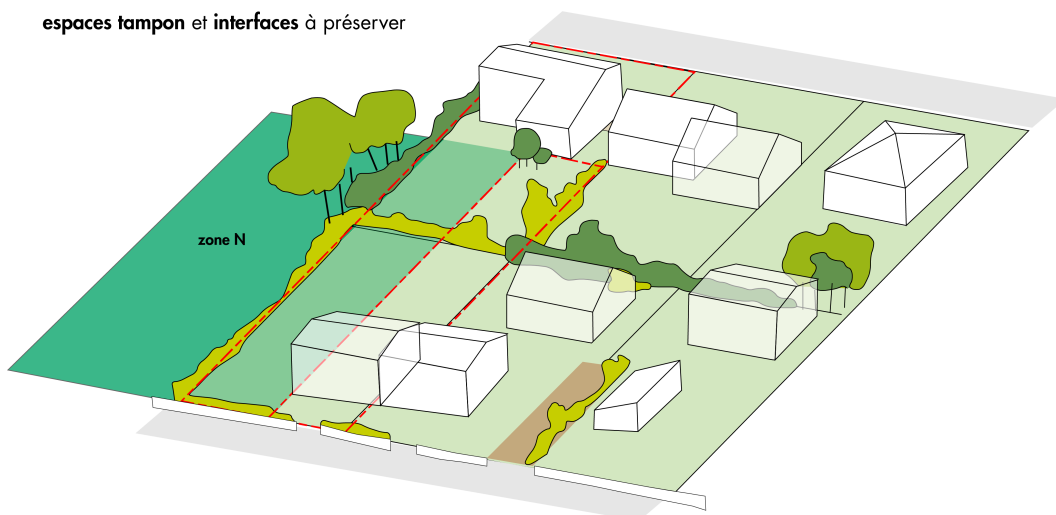
- **13b/ Mutualiser les accès entre voisins** ; il s'agit de privilégier les divisions intégrant des accès communs aux lots pour les piétons comme pour les véhicules, ce qui permet un gain d'espace et évite la multiplication des accès et des portails en front de rue. Les accès communs créés sont végétalisés (cf. orientation 21b).

¹ réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020



- **14e/ Gérer les transitions entre parcelles bâties et espaces naturels** ; les divisions doivent permettre de ménager des espaces tampons non construits (jardins, accès végétalisés) situés en interface avec la trame verte et les espaces naturels environnants.

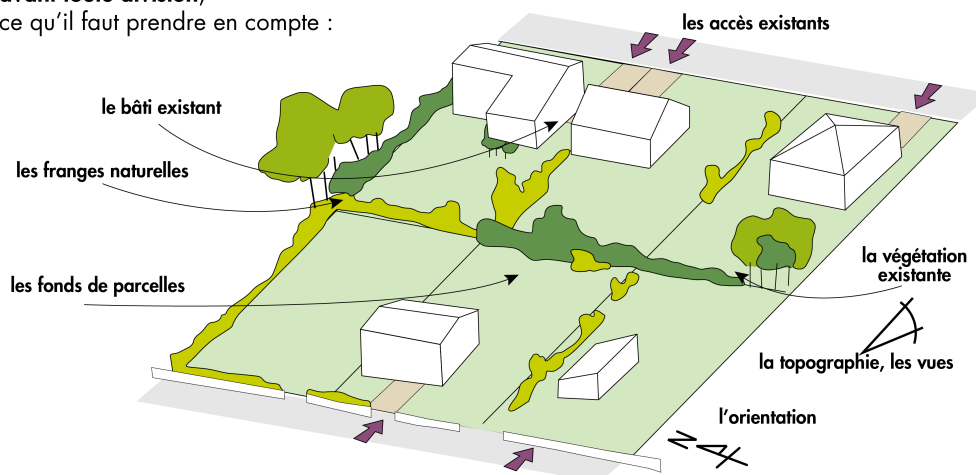
espaces tampon et interfaces à préserver



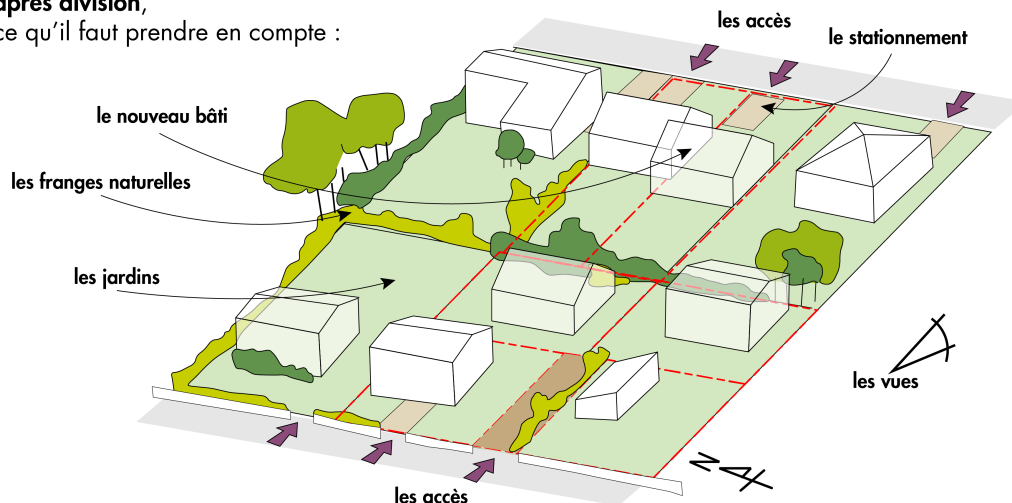
2. Préserver les qualités paysagères et urbaines

Les zones UD concernent des quartiers aux caractéristiques urbaines différentes ; toutefois, tout ce qui constitue l'identité paysagère du village [l'arrière-plan des reliefs boisés environnants, les vues permises par les pentes et l'importance de la trame végétale] doit être préservé et valorisé. Le principe fondateur est que les divisions parcellaires ne conduisent pas à « dénaturer » le cadre paysager et environnemental existant.

avant toute division,
ce qu'il faut prendre en compte :



après division,
ce qu'il faut prendre en compte :



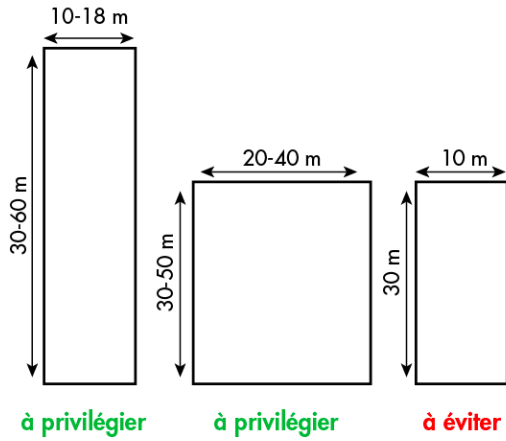
La division parcellaire peut prendre plusieurs formes :

- réunion de deux parties de parcelles différentes pour en créer une nouvelle,
- simple division d'une seule parcelle pour en créer une nouvelle.

La parcelle nouvellement créée ne doit pas être inférieure à 8 mètres de large. Une très grande longueur (profondeur) de la parcelle peut être admise pour des raisons topographiques (forte pente) ou environnementale (fond de parcelle boisé à préserver).

Les formes parcellaires souhaitables

(longueurs et largeurs données à titre indicatif)



Plus une parcelle est étroite, plus elle doit prendre la forme d'une parcelle en lanière (grande longueur).

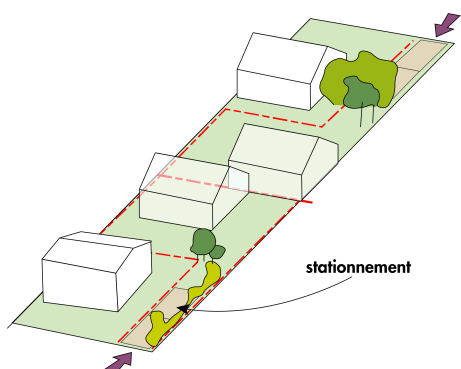
Dans la mesure où la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 10 mètres, l'implantation de la construction sur les deux limites séparatives doit être privilégiée.

Dans la mesure du possible, les divisions parcellaires doivent privilégier un découpage en lanière.

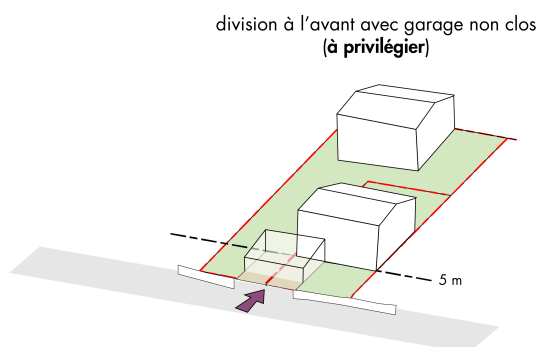
Les contraintes topographiques, en secteur UD2b notamment, sont un critère déterminant à prendre en compte en amont de toute division parcellaire afin d'optimiser l'intégration paysagère des futures constructions.

Le principe de préservation des qualités paysagères et urbaines est mis en œuvre à travers les orientations suivantes :

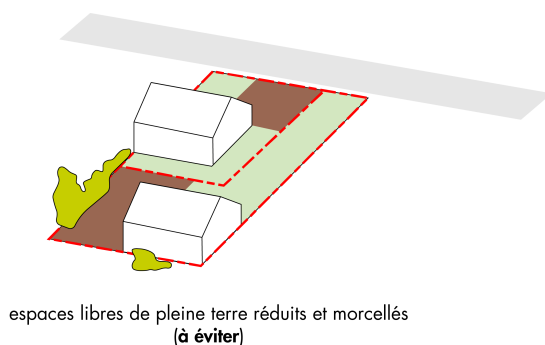
- **21b/ Valoriser les espaces dédiés aux accès** ; loin d'être des délaissés, ces espaces dérivés des divisions ne doivent pas avoir un usage uniquement fonctionnel mais doivent pouvoir être utilisés comme jardin ou espace d'agrément (proscrire, pour ces espaces, les surfaces imperméables). Dans cet esprit, les espaces communs dédiés aux accès sont végétalisés.



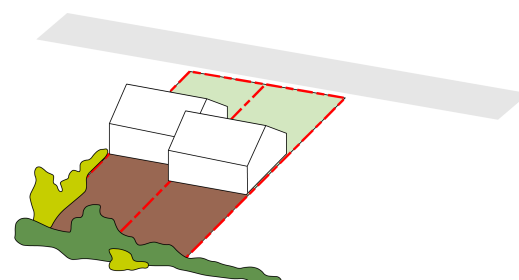
- **22c/ Mutualiser le stationnement entre voisins** ; il est important de pouvoir aménager une surface commune dédiée au stationnement (par exemple, un garage non clos de type pergola aménagé préférentiellement dans la marge de recul), ce qui permet un gain d'espace et évite le stationnement anarchique des véhicules sur la rue.



- **23d/ Éviter la création d'espaces résiduels** ; ces espaces sans fonction ou inutilisables deviennent des « délaissés » et appauvrissent le paysage.
- **24d/ Permettre la création d'espaces libres en pleine terre d'un seul tenant** ; ce sont ces espaces non résiduels qui garantissent le maintien d'une trame verte pérenne et la création d'îlots de fraîcheur (et qui permettent de compenser efficacement l'imperméabilisation des sols).

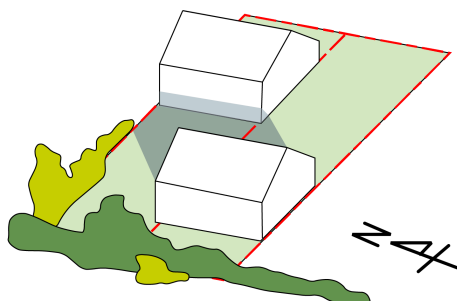


espaces libres de pleine terre réduits et morcellés
(à éviter)

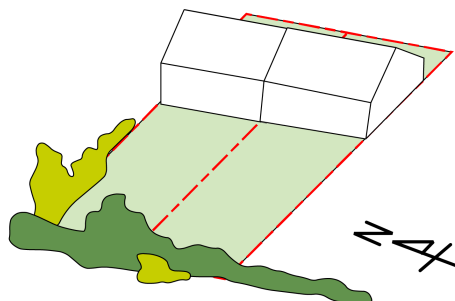


espaces libres de pleine terre d'un seul tenant
(à privilégier)

- **25a/ Penser à une implantation climatique des constructions** ; il s'agit de favoriser une orientation au Sud du jardin et d'adapter les divisions afin que l'implantation des constructions n'induisent pas trop d'effets d'ombre sur les jardins et sur les constructions voisines.

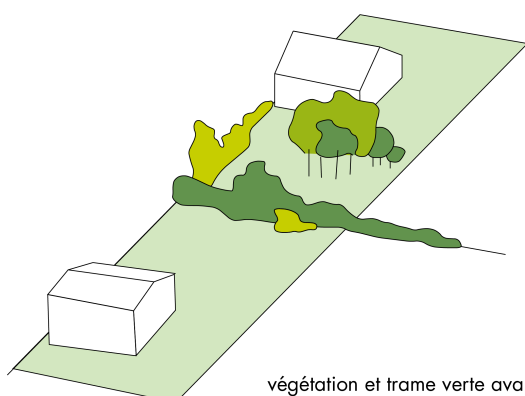


implantation des maisons après division latérale
(à éviter)

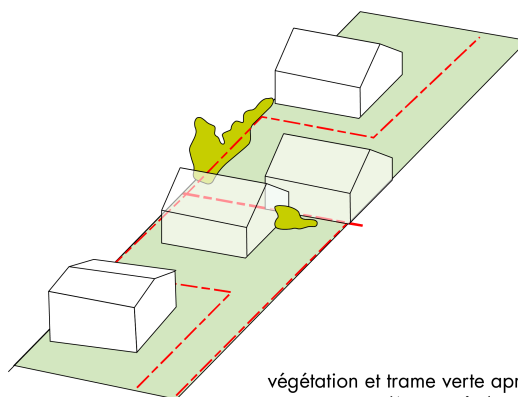


implantation des maisons après division latérale
(à privilégier)

- **26d/ Préserver les cœurs d'îlots végétalisés, les arbres remarquables et les continuités écologiques** ; les divisions ne doivent pas conduire à supprimer les éléments naturels existants les plus remarquables (grands arbres, haies, etc). Elles doivent prendre en compte les continuités écologiques et les éléments de la trame verte urbaine identifiés dans le PLU.



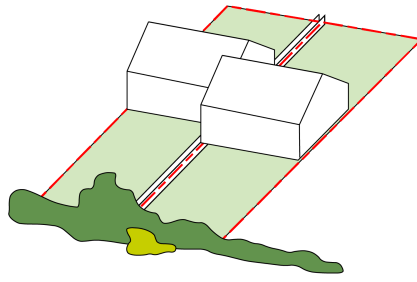
végétation et trame verte avant division



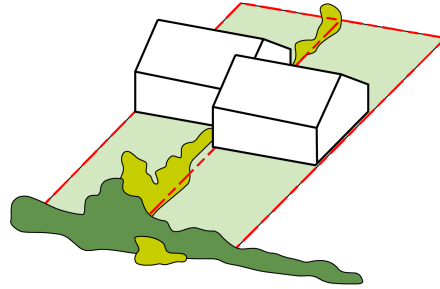
végétation et trame verte après division
(à proscrire)

Les éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés dans les documents graphiques du PLU et les règles qui s'y appliquent sont définies à l'article 13 des DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.

- **27d/ Préserver les vues sur le grand paysage** ; les divisions doivent permettre de préserver les vues lointaines sur le grand paysage.
- **28e/ Mutualiser les haies et les clôtures mitoyennes** ; cela permet de conforter le dimensionnement de l'interface (pas seulement un mur de clôture) et d'avoir un traitement homogène et qualitatif (haie ou mur végétal) des limites de terrains.



clôtures en dur séparées
(à éviter)

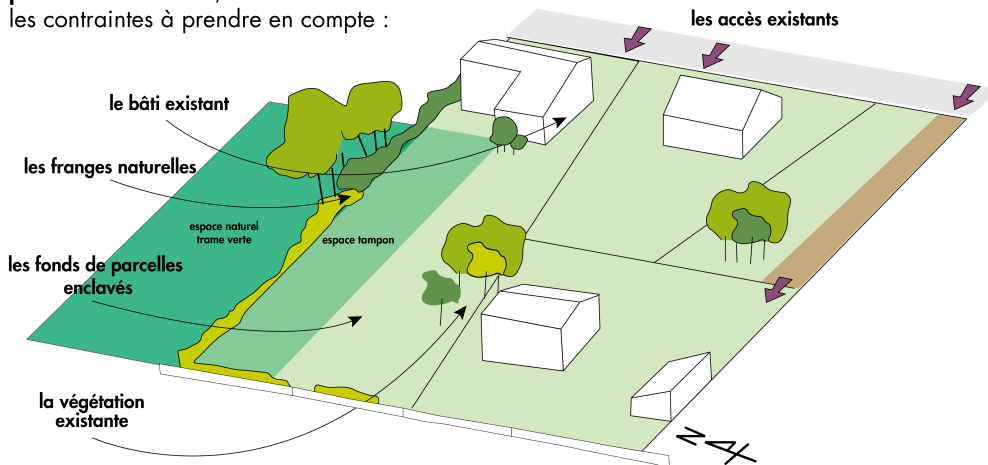


mutualisation et végétalisation des clôtures
(à privilégier)

- **29/ Œuvrer pour une « densification douce »** ; pour les parcelles contraintes, en particulier dans un contexte de tissu urbain « ancien » et hors lotissement, les divisions doivent permettre une densification qualitative et respectueuse de l'environnement et du paysage, avec l'objectif de désenclaver les îlots en les connectant aux voiries, cheminements piétonniers et espaces publics proches (en s'appuyant sur une vue d'ensemble élargie au contexte urbain).

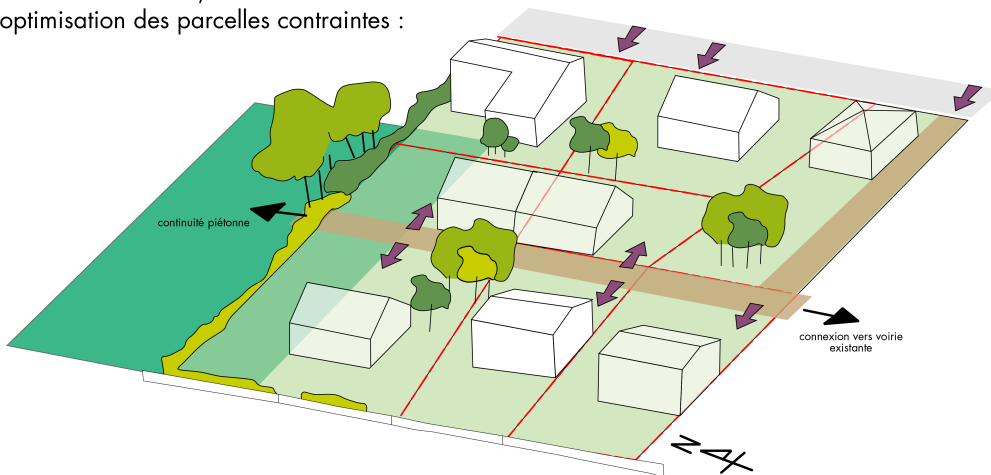
parcellaire « ancien »,

les contraintes à prendre en compte :



parcellaire « ancien »,

l'optimisation des parcelles contraintes :

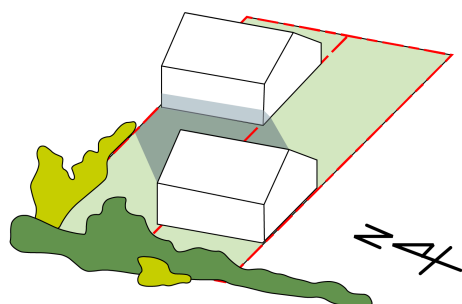


3. Préserver l'intimité entre voisins

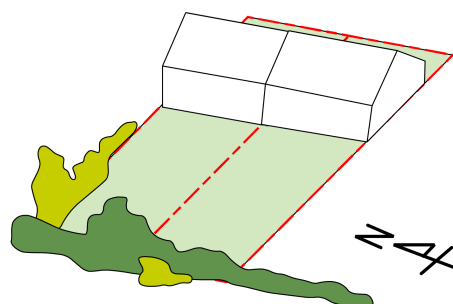
La division/construction implique une certaine densification du bâti et l'arrivée de nouveaux habitants. Il est donc primordial de veiller à ce que les nouvelles habitations s'insèrent en douceur dans les quartiers existants. Pour cela, les divisions doivent préserver l'intimité de chacun en préservant les vues et en ménageant suffisamment d'espaces libres (interfaces et lisières végétales) entre les habitations.

Ce principe peut être mis en œuvre à travers les orientations suivantes :

- **31a/ Limiter les vis-à-vis** ; les divisions doivent permettre une implantation « raisonnée » des nouvelles habitations suivant plusieurs objectifs : une distance suffisante entre les constructions (quand elles ne sont pas mitoyennes), des façades avec ouvertures principales qui ne sont pas face à face, une implantation privilégiant les ouvertures principales sur rues ou sur cours communes (patios).
- **32a/ Préserver l'ensoleillement des parcelles voisines** ; il s'agit d'adapter l'implantation de la construction (en l'adossant, par exemple, à un bâti existant en mitoyenneté ou en faisant porter les ombres créées sur les espaces séparatifs ou sur les façades aveugles).

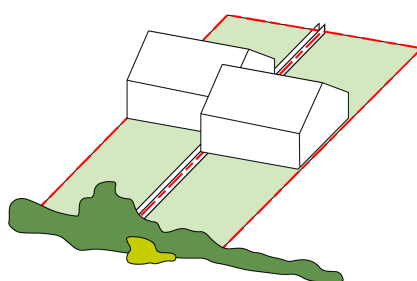


implantation des maisons après division latérale
(à éviter)

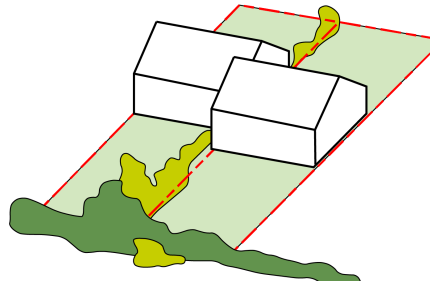


implantation des maisons après division latérale
(à privilégier)

- **33e/ Mutualiser les haies et les clôtures mitoyennes** ; cela permet de conforter le dimensionnement de l'interface (pas seulement un mur de clôture) et d'avoir un traitement homogène et qualitatif (haie ou mur végétal).



clôtures en dur séparées
(à éviter)



mutualisation et végétalisation des clôtures
(à privilégier)