

Du projet d'habitat durable et paysager...

... à sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

# Gérer l'implantation sur la parcelle



## Contexte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

- Proximité du littoral et vents d'ouest /sud-ouest dominants.
- Orientation traditionnelle de la façade principale vers le sud / sud-est.

### Problématique

L'implantation, trop souvent en milieu de parcelle, est consommatrice en énergie et en espace.

### Conséquences

- Perte de l'identité des paysages et de ses qualités.
- Consommation d'espace et espaces délaissés.
- Consommation d'énergie.
- Mauvaise luminosité interne.
- Risque de diminution de la qualité de vie.
- Implantation peu réfléchie, avec des parcelles trop grandes entraînant une certaine rareté du foncier.
- Pression foncière, avec des prix des parcelles élevées, et une standardisation d'un type de maisons souvent peu accessibles lors d'une première acquisition (des parcelles chères ; on ne propose souvent aux acquéreurs qu'une taille de terrain grande et standard, réservée en pratique à une seule catégorie sociale).

### Enjeux

L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Elle améliore les performances énergétiques et lumineuses de la maison, et donc la qualité de vie des habitants.

### Finalité

- Economiser l'espace tout en conservant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Economiser l'énergie.
- Améliorer la luminosité interne et l'exposition.
- Retrouver une implantation en cohérence avec celles du bâti voisin.

### Chiffres clés

Sur le territoire du Parc :

- Les espaces artificialisés (bâti routes, accès,...) ont augmenté de plus de 750 ha entre 2000 et 2005.

(Source : PNR CMO)

- Une implantation réfléchie d'un point de vue énergétique, alliée à une bonne isolation de la maison, peut permettre d'économiser jusqu'à 30% d'énergie.

(Source : ADEME)

### Charte du PNR

Le projet doit être en cohérence avec les objectifs de la charte :

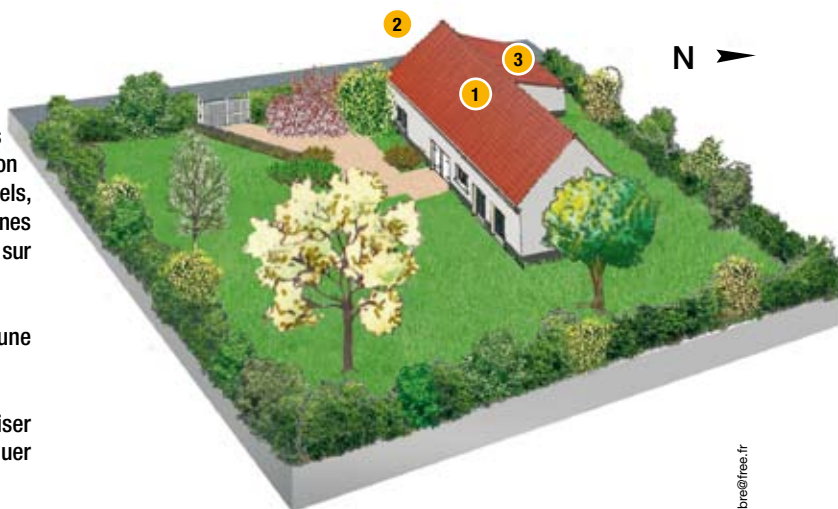
- Eviter la banalisation des paysages.
- Favoriser une approche qualitative de l'habitat.



## A préférer...

Implantation en bord de parcelle, fonction de l'orientation au soleil et aux vents dominants.

- 1 Implantation avec la façade principale et le jardin orientés au sud / sud-est, afin de profiter de l'éclairage et de la chaleur solaire l'hiver. L'été, un arbre à feuilles caduques dans le jardin apporte son ombrage à la maison. L'implantation en limite de parcelle permet de diminuer les espaces résiduels, d'améliorer la qualité de vie et notamment de ménager des zones d'intimité, de diminuer la taille de la parcelle et d'offrir des vues sur le paysage par le choix de haies basses en fond de parcelle.
- 2 Pignon sans ouverture orienté à l'ouest / sud-ouest, pour une meilleure protection aux vents dominants.
- 3 Implantation du garage pour diminuer son impact visuel, utiliser un des murs pour créer une continuité bâtie sur la rue et diminuer la taille de l'accès.



Dominique Izoard, izebre@rees.fr

## Implantations groupées de maisons individuelles



- 1 Le regroupement permet de créer des parcelles de taille plus petite, afin d'économiser l'espace et de favoriser une accession rendue plus facile car moins coûteuse.
- 2 Un regroupement par les garages isole les maisons d'un point de vue sonore et améliore l'inertie thermique de l'ensemble.
- 3 La densification n'empêche pas un travail qui permet une réduction de la covisibilité et une isolation sonore. En arrière des maisons, le regroupement des jardins individuels crée un cœur d'îlot vert riche en biodiversité et permettant une intimité par rapport à la rue.

L'implantation est réfléchi de façon locale, en fonction de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport au bâti voisin. Le projet s'adapte au paysage et non le paysage au projet. Une implantation réfléchi en amont, conjointement au choix du tracé de la rue, permet d'optimiser les apports solaires de la construction et de contribuer à améliorer l'impact visuel depuis l'espace public. La diversité des parcelles est un facteur pour une mixité sociale.

### Proposition de traduction en règlement d'urbanisme

*A adapter à chaque contexte et chaque projet*

Art. 6 : les constructions devront s'implanter soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines, soit en retrait de la limite séparative\*.

Art. 7 :

- Dans une bande de 15 m max. de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions pourront être édifiées le long de limites séparatives latérales\*\*.

- Au-delà de cette bande, les constructions devront être édifiées avec une marge de recul (à définir), sauf s'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale supérieure ou égale à celle du projet de construction permettant l'adossement ou encore pour s'apignonner dans le cas de construction de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément.

*NB\* : l'implantation doit toujours être réfléchi en fonction des espaces publics que l'on souhaite, et non l'espace public obtenu par soustraction des constructions réalisées...*

*NB\*\* : la largeur de la bande est à définir au regard de la profondeur des implantations traditionnelles. Elle permet une implantation perpendiculaire à la rue si les apports solaires sont meilleurs.*

*NB : le COS n'est pas fixé (pas d'Art. 14) afin de pouvoir densifier l'habitat.*

L'effet combiné des règles incite à une implantation réfléchi en fonction du contexte local, pour une optimisation des économies d'énergie passives, une meilleure qualité de vie et une meilleure intégration paysagère.

Exemple d'action communale : la commune de Beuvrequen a un projet d'habitat groupé en densification. Des préconisations sur l'emprise au sol et les lignes de faîtage permettent de privilégier une orientation bioclimatique des constructions et jardins, en zone AU. PLU approuvé le 11.04.07 (source DDE)

## Pour cette thématique, le règlement vient en complément...

### Des autres pièces du PLU

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il permet de :

- définir les niveaux de densité souhaités pour chaque zone urbanisée et/ou à urbaniser.

#### Le rapport de présentation

Il permet de :

- mettre en évidence les implantations traditionnelles, leurs formes, leurs orientations, leur diversité et leur « assemblage en îlots ».

#### Le plan de masse coté à trois dimensions (R 123-12-4°)

Il est annexé au règlement et opposable.

Il permet de :

- déterminer une surface enveloppe dans laquelle doit s'inscrire l'implantation du bâti ;
- donner l'orientation des lignes de faîtage ;
- préciser une fourchette pour la taille des parcelles, par exemple de 200 à 500 m<sup>2</sup>.

#### Le cahier de recommandations architecturales et paysagères

(facultatif, non opposable mais conseillé en annexe)

Il permet de donner des recommandations sur :

- l'organisation du parcellaire ;
- l'implantation de la maison, du garage, du jardin pour une intégration paysagère ;
- l'orientation de la façade principale, les lignes architecturales, les ouvertures, pour un confort bio-climatique.

### D'autres outils

#### Les guides de l'habitat

Ces guides, réalisés par les communautés de communes et d'agglomération, en partenariat avec différentes structures publiques, proposent une réflexion à l'échelle de l'intercommunalité pour une prise en compte de caractéristiques locales de l'habitat dans le cadre de programmes de rénovations ou de constructions.

### Références

- Guides de l'habitat Intercommunalités pour lesquelles un tel guide existe :
  - Communauté de Communes du Pays de la faïence de Desvres et Communauté de Communes de Samer et environs ;
  - Communauté d'agglomération du Boulonnais ;
  - Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps ;
  - Communauté de Communes des 3 Pays.
- La rue autrement, CAUE 62, 2008.
- Charte signalétique de l'affichage publicitaire, PNR des Caps et Marais d'Opale, 2005.

Cette charte rappelle la réglementation en vigueur dans les PNR et propose une réponse aux besoins de publicité intégrant le cadre de vie communal.

