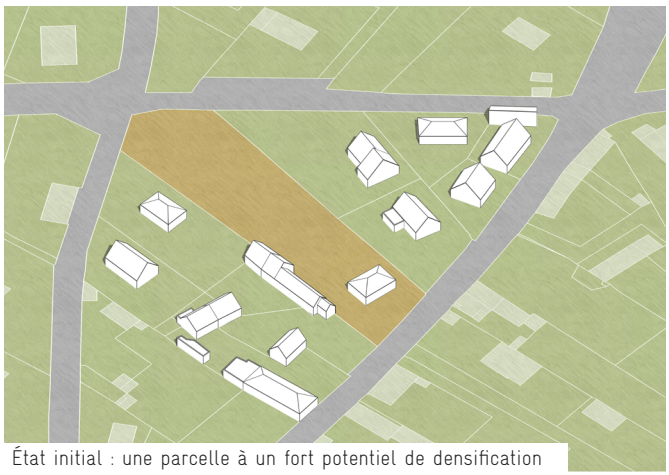
DENSIFIER À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

Les grandes parcelles peu densément bâties constituent un gisement de foncier viabilisé à ne pas négliger.

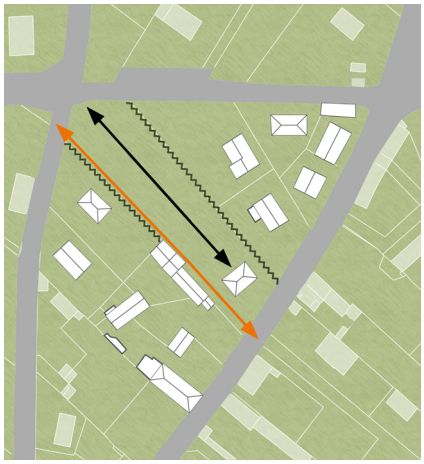
Certaines parcelles de grande taille présentent des opportunités de densification à elles seules. Ces possibilités de densification ne doivent pas être négligées car elles peuvent apporter un potentiel de terrains constructibles déjà viabilisés conséquents à l'échelle d'une commune. Pour optimiser l'utilisation du foncier à l'échelle d'une parcelle et intégrer au mieux les futures constructions à l'existant, il est important d'anticiper leur densification et d'encadrer leur urbanisation.
Quand bien même une parcelle potentiellement « densifiable » n'aurait pas vocation à être urbanisée à court terme, la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le plan local d'urbanisme permet d'encadrer la future urbanisation quand elle aura lieu. En effet, cette OAP n'oblige en aucun cas le propriétaire à vendre, elle conditionnera l'urbanisation si le propriétaire souhaite l'urbaniser et lorsqu'il le fera.

Ces OAP permettent par exemple de conditionner les accès pour limiter leur nombre ou éviter qu'ils se situent dans un secteur accidentogène. Elles peuvent aussi conditionner le mode de gestion des eaux pluviales, l'orientation du bâti pour inciter à un apport énergétique solaire plus conséquent ou la plantation des limites parcellaires pour favoriser l'intimité et limiter l'impact visuel sur les habitations déjà existantes.

localisation

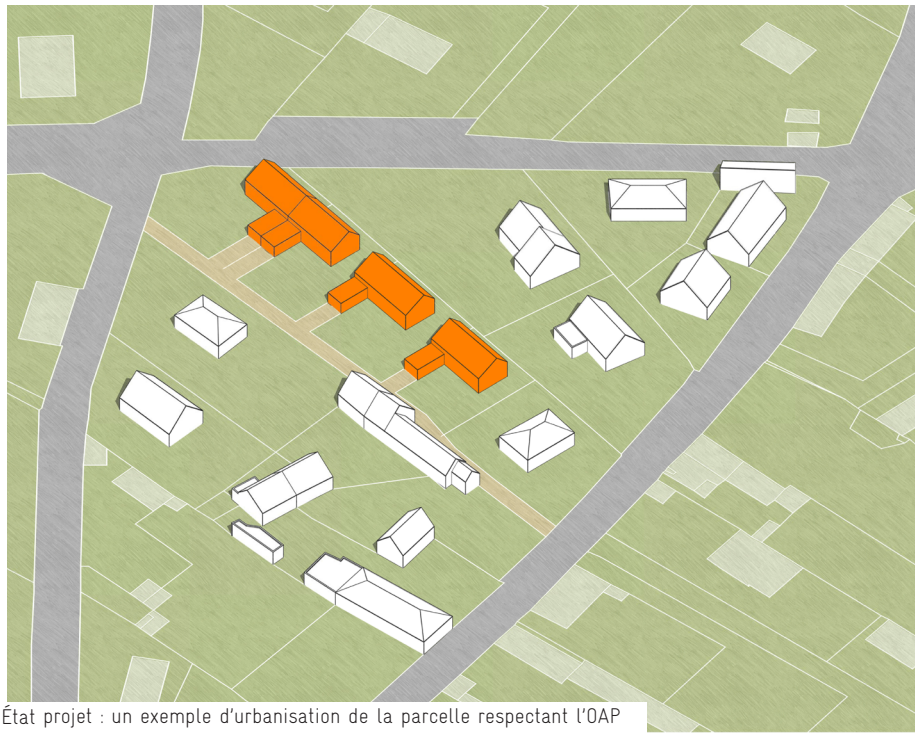


État initial : une parcelle à un fort potentiel de densification



OAP permettant d'encadrer une future urbanisation

- accès aux habitations
- sens des faîtages
- plantation des limites séparatives



État projet : un exemple d'urbanisation de la parcelle respectant l'OAP