

# PLUi de la Communauté de Communes Berry Loire Puisaye

Atelier HABITAT



GEOMEXPERT s.a.s.

17 novembre 2016

# **I. La développement de l'habitat : quelle densité, quelle forme urbaine?**

## 1. La notion de densification

### *La densification du tissu urbain*

La densification du tissu urbain correspond à la prise en compte du potentiel en matière de :

- démolition/ reconstruction.
- le comblement des dents creuses ou potentiel issu de division foncière.
- le comblement des cœurs d'îlots.

## 2. Un peu de vocabulaire

### *La dent creuse*

- › Une dent creuse est un espace contigu non bâti qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante.
- › Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbaine constituée.
- › Pour qu'il y ait dent creuse, les limites parcellaires mitoyennes comprises dans la zone urbaine constituée doivent être bâties et/ou attenantes à une voie.



👉 Le SCOT du Pays Giennois définit la dent creuse comme toute surface **inférieure à 3000 m<sup>2</sup>**. Au-delà, il s'agit d'une extension.

## 2. Un peu de vocabulaire

### *Parcelle et division parcellaire*

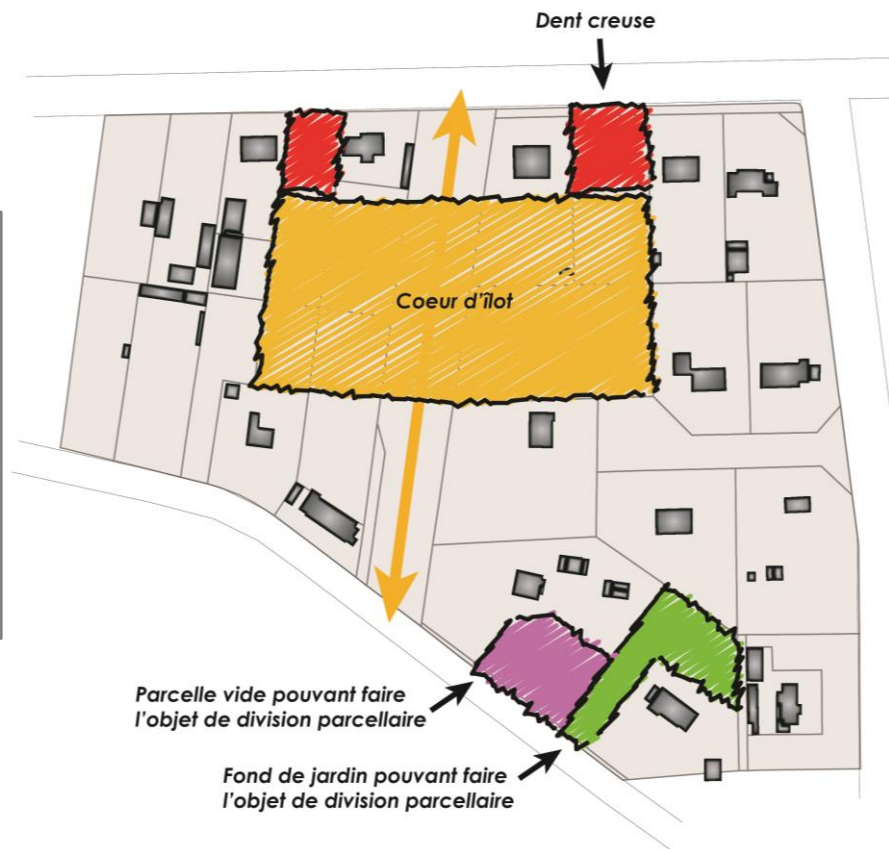
- Une division foncière participe à la constitution de nouvelles parcelles délimitées à l'intérieur d'une même propriété. Elle est généralement effectuée dans le but de vendre ledit bien foncier, de réaliser un partage familial, une expropriation ou une donation.
- Elle s'applique notamment sur des parcelles de grande taille ou sur des fonds de jardins permettant de réaliser une urbanisation en « double rideau ».



## 2. Un peu de vocabulaire

### *Le cœur d'îlot*

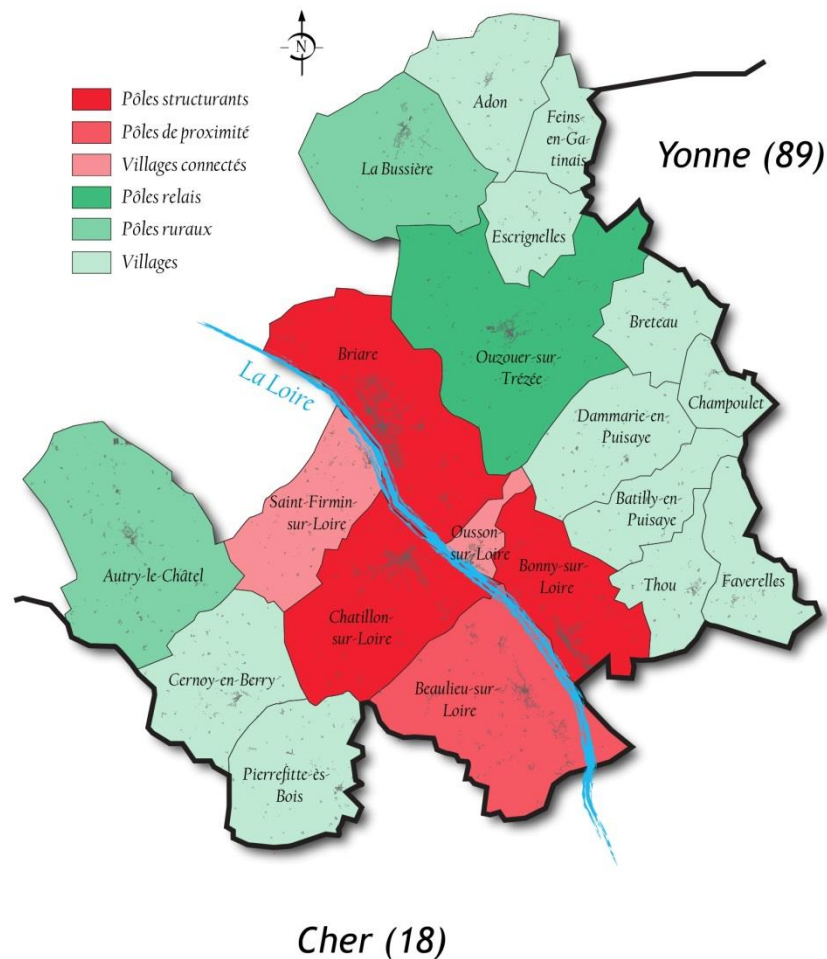
Les cœurs d'îlot sont des fonds de jardins et des fonds de parcelles enserrés dans le tissu urbain déjà existant desservis ou non par une voie.



### 3. La densité minimale selon le SCOT du Pays Giennois

- **Pôle structurant de Briare** : 22 logts/ha
- **Autres pôles structurants** : 18 logts/ha
- **Pôles de proximité** : 18 logts/ha
- **Villages connectés** : 15 logts/ha
- **Pôles relais** : 15 logts/ha
- **Pôles ruraux** : 12 logts/ha
- **Villages** : 10 logts/ha

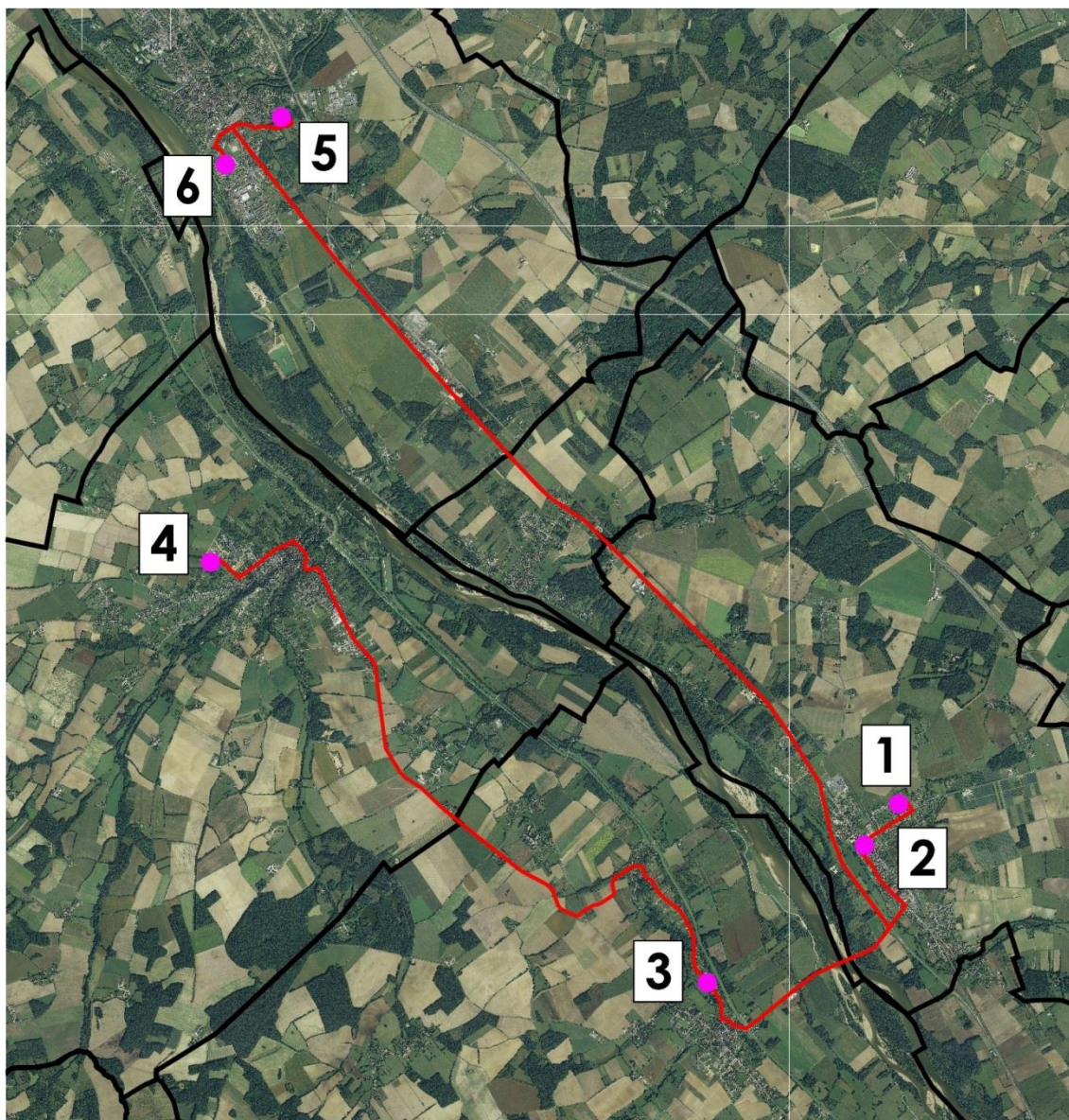
Communautés de Communes de Briare et de Châtillon-sur-Loire  
Préambule : Armature territoriale des communes  
au sein de la C.D.C.G.



## **II. Visite terrain : le parcours**



# PLUi de la Communauté de Communes Berry Loire Puisaye



### **III. Le travail en salle : cas de La Bussière**

- **Des gommettes de couleurs** : habitat individuel, habitat collectif, habitat groupé
- **Des feutres et une carte** pour :
  - identifier les dents creuses et les cœurs d'îlots selon votre vision du territoire.
  - étudier la capacité de densification.