

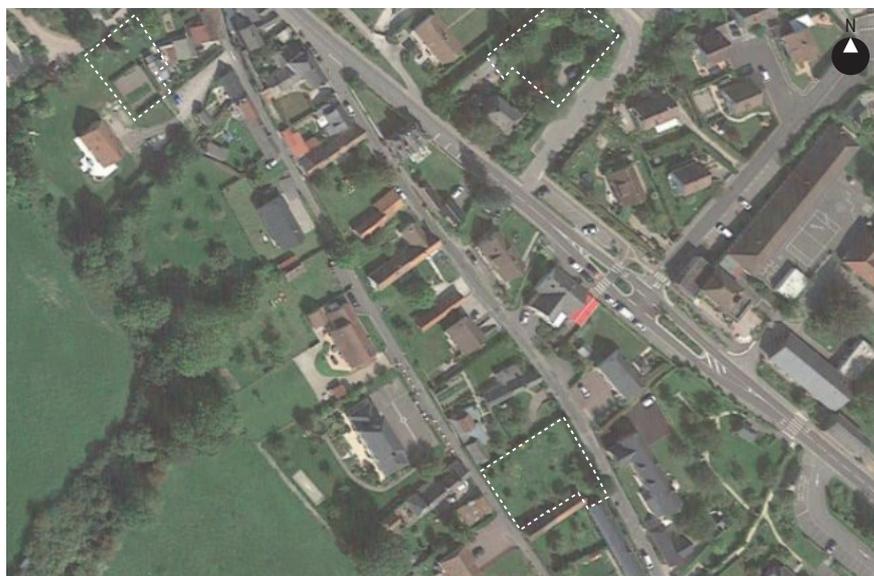
OBJECTIFS : Il existe au sein de nombreuses communes de Seine-Maritime des parcelles encore non bâties. Cernées de constructions, ces parcelles ont pu être délaissées pour plusieurs raisons (taille, réglementation plus contraignante, pente, etc.), les utiliser permettrait de bâtir sans recourir à l'urbanisation de terre agricoles ou forestières. Cependant toutes les dents creuses ne sont pas bonnes à construire, certaines offrent des respirations dans la ville (vergers, parcs, grands jardins) et des refuges indispensables au maintien de la biodiversité.



Typologie

Située dans les zones déjà urbanisées des communes, les dents creuses se définissent comme des parcelles non bâties, entourées sur au moins deux de leurs cotés par des parcelles bâties. Elles peuvent être de tailles diverses et ont différentes origines, il peut s'agir d'une parcelle :

- laissée à l'abandon, ou jardinée par son propriétaire,
- présentant des contraintes fortes (taille réduite, terrain en pente, réglementation limitant sa constructibilité, site pollué, etc.),
- issue d'une division parcellaire.





Exemple de dent creuse bordée par deux rues pouvant être divisée en deux parcelles.

Possibilités de densification

Les dents creuses pouvant être de surfaces très variées plusieurs choix sont possibles :

La maison individuelle

- Si la parcelle est petite, il n'est peut-être pas possible de construire plus d'un logement. Dans ce cas, on veillera à positionner la maison de façon à maximiser la surface du jardin et à profiter au mieux de l'orientation de la parcelle.

L'opération d'ensemble

- Si la taille de la parcelle et le règlement d'urbanisme le permettent il est aussi possible de réaliser une opération d'ensemble pour accueillir du logement individuel, intermédiaire ou collectif.

La division parcellaire

- Il s'agit de découper la parcelle en plusieurs lots pour y accueillir plusieurs constructions. L'idéal est de penser l'aménagement de la parcelle pour limiter la création d'accès depuis l'espace public. L'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel est recommandée pour s'assurer de la compatibilité de la division avec le règlement d'urbanisme. Pour rappel, à partir de 2500 m² le recours à l'architecte est obligatoire pour le dépôt du permis d'aménager.

Points de vigilance

Soigner l'implantation des constructions sur la parcelle

- Pour aménager une parcelle, il faut prendre en compte l'orientation, la préservation de l'intimité, l'environnement proche afin que chaque logement s'implante harmonieusement et dispose d'espaces fonctionnels.

Anticiper les contraintes techniques

- Assainissements et réseaux doivent être indépendants pour éviter des servitudes pouvant être sources de conflits. De même, la gestion de la lumière, des ombres portées et des vues doit être anticipée.

Veiller à la qualité du cadre de vie

- Prendre en compte le tissu proche (sens des façades, logique d'implantation, architecture, paysage) pour proposer un projet qualitatif qui s'intègre dans son environnement.

Erreurs à éviter

Construire au milieu de la parcelle

- Tout en réduisant les possibilités d'évolution, cela impacte négativement l'intimité puisqu'il y a plus de vis-à-vis avec les voisins.

Diviser le parcellaire en drapeau

- Cela présente l'inconvénient de multiplier les accès et les chemins privatifs, impactant fortement le paysage de la rue et réduisant les espaces de jardins.

➔ CRÉDITS PHOTOS

CAUE 76

➔ CONTACT CAUE 76

27, rue François Mitterrand
 76140 Petit-Quevilly
 Tél: 02 35 72 94 50
 caue@caue76.org

➔ POUR ALLER PLUS LOIN

www.caue76.fr/documentation :

- Construire sa maison, les clefs du projet
- Guide pour la construction des maisons individuelles en Seine-Maritime.

➔ CONSEILS ET AIDES

Prenez rendez-vous avec un architecte conseiller du CAUE 76 : www.caue76.fr