



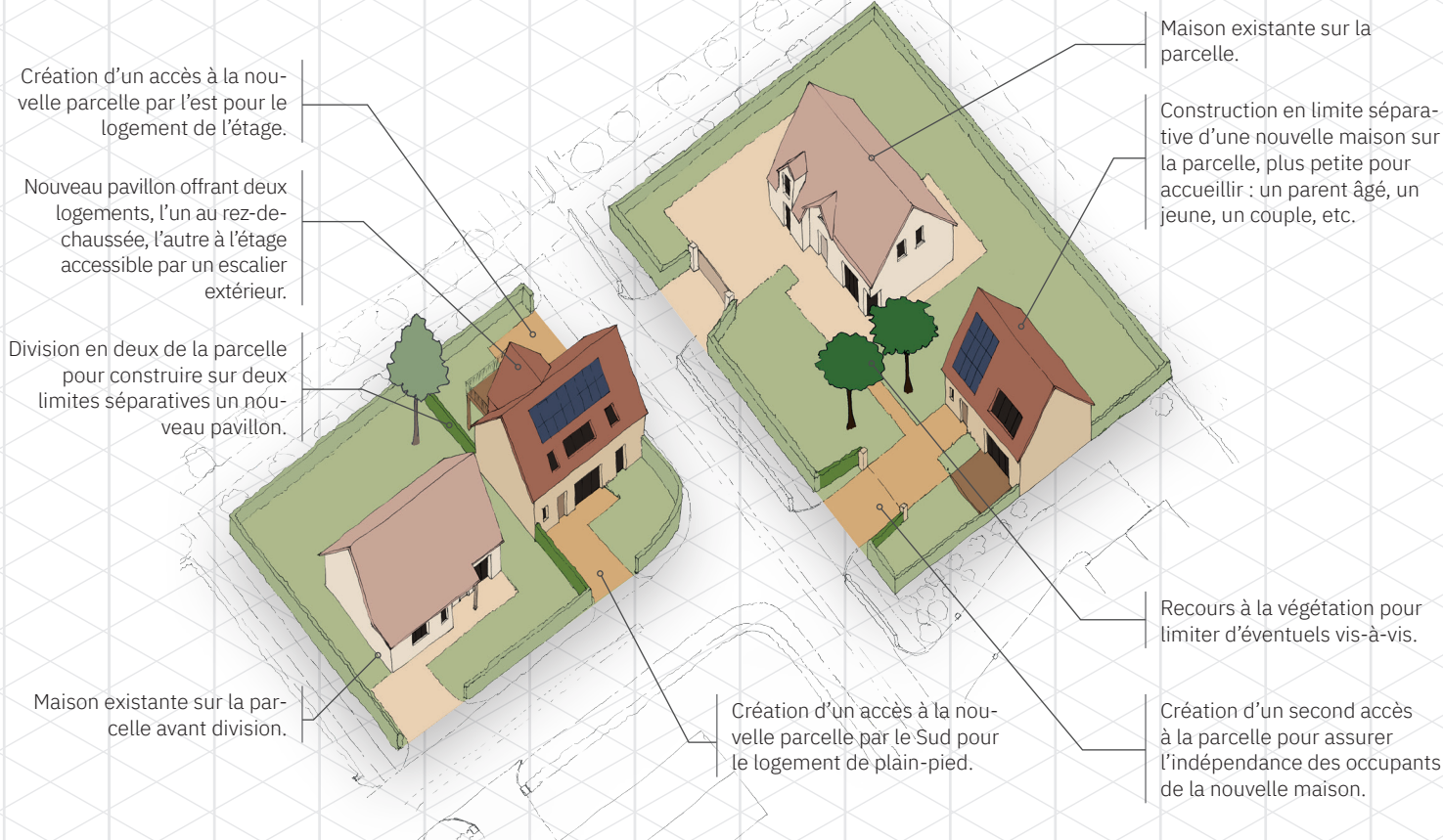
OBJECTIFS : Souvent accusé de favoriser l'étalement urbain et de contribuer fortement à l'artificialisation des sols agricoles ou naturels, le secteur pavillonnaire constitue aussi une réserve foncière intéressante, mais souvent ignorée. En densifiant progressivement ces quartiers, on permet la construction de nouveaux logements qui bénéficient des services, dessertes et équipements en place, ce qui contribue à leur maintien, voire à leur renouvellement. Cette optimisation peut également permettre de diversifier l'offre de logements pour répondre à l'évolution du parcours résidentiel avec des logements adaptés à tous (célibataires, jeunes ménages, familles nombreuses ou recomposées, seniors, etc.).



Typologie

Le modèle pavillonnaire s'est développé des années 60 jusqu'à nos jours en extension des bourgs, sur la terre agricole. Il se caractérise par de grandes parcelles (600 à 1800 m²) rassemblées en lotissement sur lesquelles prend place une maison individuelle, avec un rez-de-chaussée surmonté de combles ou avec un étage plus des combles. L'implantation se fait généralement au milieu du jardin. Une annexe (de type garage ou abri de jardin) complète parfois l'ensemble qui se caractérise par une absence de mitoyenneté. En raison de la taille des parcelles, il est possible dans la plupart des cas de procéder à des divisions parcellaires.





Exemple d'une division parcellaire pour créer deux logements supplémentaires et de construction d'un second logement sur une même parcelle.

Possibilités de densification

Le modèle pavillonnaire avec ses parcelles de surfaces conséquentes est propice à une densification selon les principes suivants :

La division parcellaire

Il s'agit de revendre une partie du terrain peu utilisée (voire plusieurs selon la dimension et la configuration de la parcelle) afin qu'une nouvelle construction puisse s'y réaliser. Chaque partie doit disposer d'un accès et de réseaux autonomes. L'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel est recommandée pour s'assurer de la compatibilité de la division avec les règlements d'urbanisme.

Un second logement sur la parcelle

Pour s'adapter à l'évolution de son mode de vie, il est possible de faire construire un second logement répondant à des besoins différents sur sa parcelle (plus petit, de plain-pied, etc.) L'un des deux logements pourra servir à loger un proche ou être mis en location.

- Dans certaines communes un système de concertation de type démarche BIMBY (Build In My Back Yard=Construire dans mon jardin) permet d'être accompagné dans sa réflexion de densification parcellaire.

Points de vigilance

Soigner son implantation sur la parcelle

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

Anticiper les contraintes techniques

- Accès, assainissements et réseaux doivent être indépendants pour éviter des servitudes pouvant être source 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.

➔ 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