

OBJECTIFS : Le territoire de la Seine-Maritime présente une géographie riche à la topographie variée. Les constructions se sont principalement concentrées dans les secteurs plats, moins coûteux à construire, excepté dans certaines communes où un contexte de pression foncière ou de vue panoramique a rendu valable leur construction. Or, les terrains plats sont souvent prélevés sur les terres de bonne valeur agronomique et leur artificialisation impacte directement la production agricole. Il existe au sein de nombreuses communes des parcelles encore non bâties, car en pente. Utiliser ces parcelles, cernées de constructions, permettrait de bâtir sans grever la terre agricole.



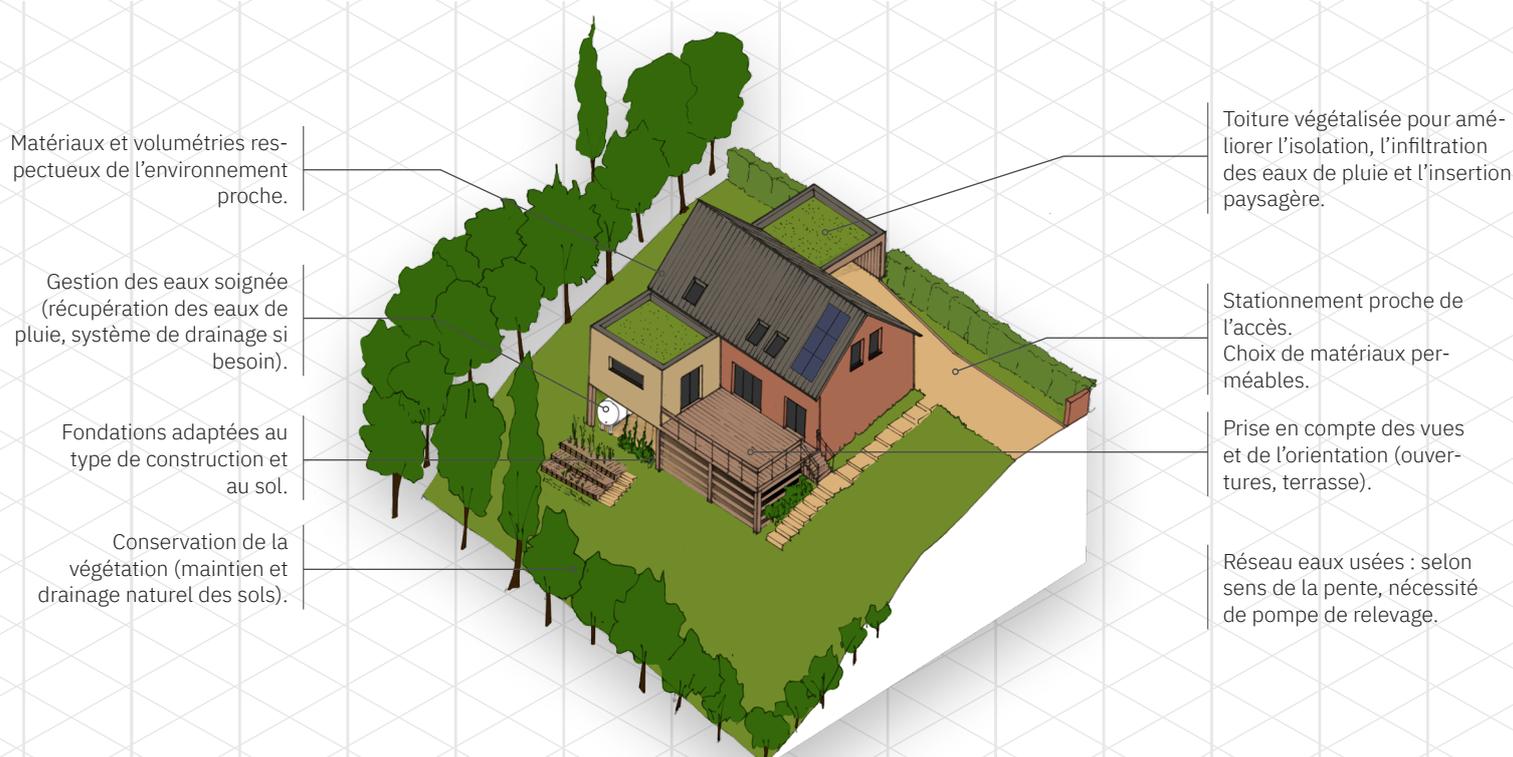
Typologie

Ces parcelles ou terrains présentent une déclivité marquée sur tout ou partie du sol qui les compose. Souvent situés en ligne de crête, en coteaux ou en versant de vallée, ils peuvent aussi résulter d'un rattrapage altimétrique ponctuel (talus).

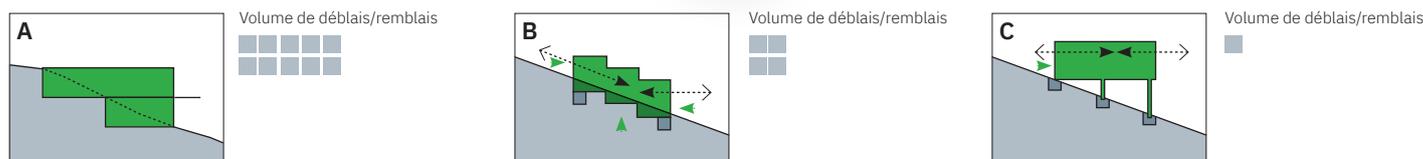
Leur configuration est variable selon le tissu dans lequel ils s'inscrivent : parcelle en lanière, ou parcelle plus carrée.

Sur certaines parcelles, la partie la plus pentue est souvent boisée, ce qui contribue à retenir les terres en partie haute, ou en rive de cours d'eau.





Exemple de maison individuelle prenant en compte la déclivité du terrain



Possibilités de densification

Pour construire ou aménager ce type de parcelle, il est primordial d'adapter le projet au site et non le site au projet. Cela se traduit par une inscription dans la pente respectueuse qui ne modifie pas la pente du terrain autour de la maison :

A — Implantation en encastrement

En jouant sur deux niveaux semi-encastrés, on réduit l'impact visuel de la construction. Déblais, remblais et murs de soutènement étanches (coûteux) sont cependant nécessaires.

B — Implantation en niveaux décalés

Une construction dont les niveaux suivent progressivement la pente permet d'organiser le terrain en paliers successifs qui peuvent également accueillir les aménagements extérieurs. Cela limite les déblais, mais complexifie l'organisation interne.

C — Implantation sur pilotis

Afin de limiter les coûts de terrassement, une construction ou un aménagement sur pilotis peuvent être privilégiés. C'est l'insertion ayant le moins d'impact sur le terrain, mais c'est aussi celle rendant la construction la plus visible dans le cas d'une implantation en haut de coteau.

Dans tous les cas, se faire accompagner par un architecte permettra de trouver une solution adaptée à la configuration des lieux et de limiter les coûts du projet.

Points de vigilance

Soigner les accès

Il est conseillé de prévoir les stationnements au même niveau que les accès quitte à intervenir l'organisation intérieure (pièces de vie en haut et chambres en rez-de-jardin). Cela simplifiera les accès, notamment sur une parcelle étroite.

Adapter les fondations aux risques liés au sol

Un terrain en pente est plus à risque de mouvements type tassement différentiel ou glissement de terrain. D'où l'importance de consulter le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et de baser le dimensionnement des fondations sur une étude géotechnique (type G2 AVP+G2 PRO).

Considérer l'écoulement naturel des eaux

Le Code civil établit une « servitude naturelle d'écoulement des eaux ». Si votre terrain est en contrebas d'un ou plusieurs autres, vous avez l'obligation de recevoir les eaux de ruissellement naturelles qui s'écoulent des terrains en amont. Or, les remblais/déblais peuvent aggraver le ruissellement. D'où l'importance d'une bonne gestion des eaux sur la parcelle en amont du projet.

➔ 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

Consulter les brochures : Construire sa maison, les clefs du projet, Guide pour la construction des maisons individuelles en Seine-Maritime sur www.caue76.fr

➔ CONSEILS ET AIDES

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