

Parcellaire

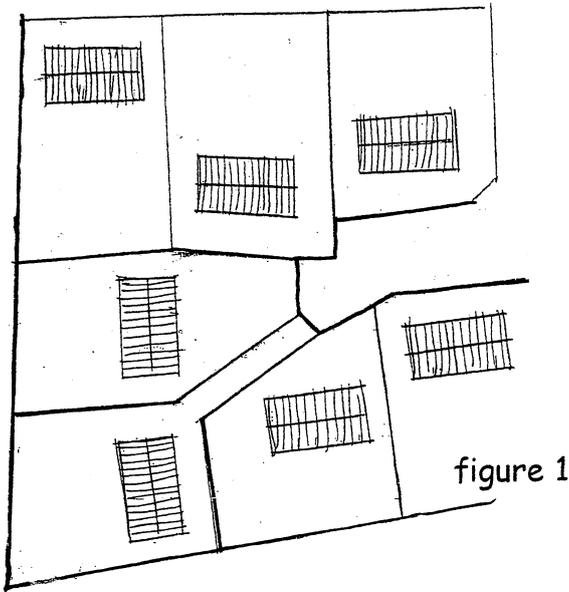


figure 1

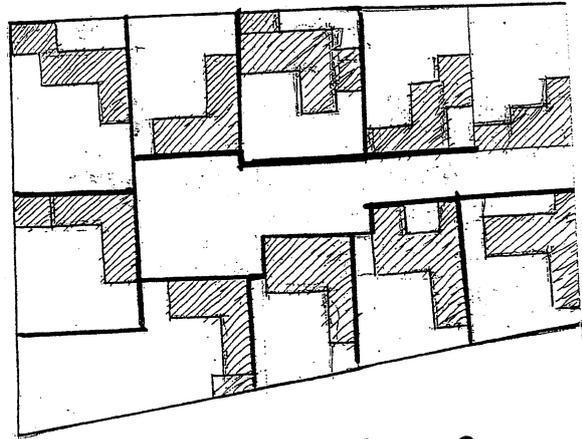
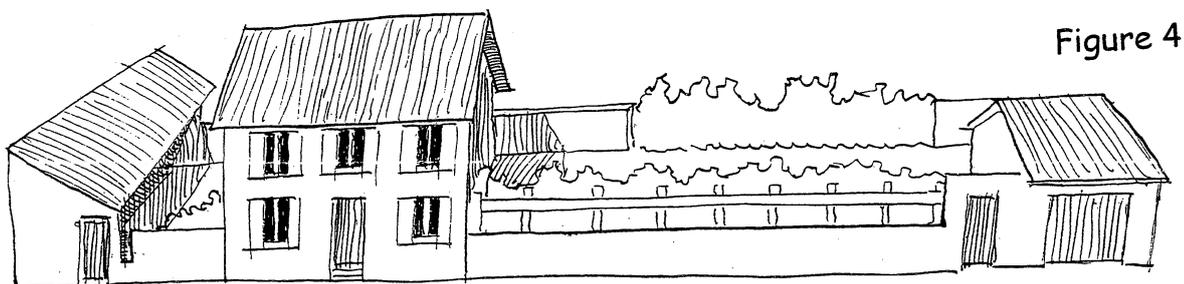
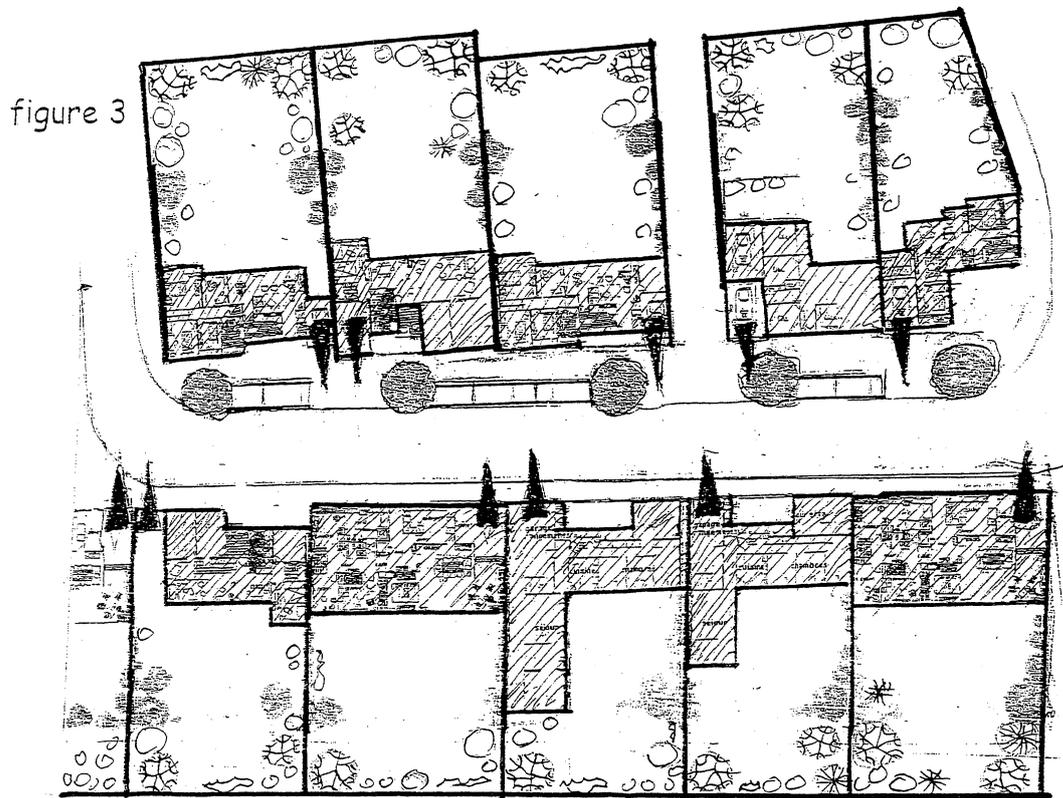


figure 2

Ce nouveau concept d'habitat s'accommode mieux de parcelles quadrangulaires que triangulaires. Tandis que dans l'étude de lotissements hâtivement tracés, des parcelles triangulaires ou trapézoïdales supportaient l'implantation de maisons individuelles du type "pavillons traditionnels" (fig. 1), dans le cas de maisons implantées sur une limite ou même sur les deux limites, on préférera un découpage avec limites séparatives parallèles. Bien entendu, le long d'une voie de desserte, le meilleur découpage recherche des limites séparatives perpendiculaires à la voie (fig. 3). Mais même dans le cas de voies en impasses, se terminant sur une placette de retournement, il faut chercher une imbrication des volumes selon un système orthogonal (fig. 2).

La forme allongée (fig. 3) des parcelles convient mieux à un habitat, qui s'implantant en limite, restitue la continuité bâtie du côté de la rue, tout en autorisant la création d'un petit jardin à l'arrière. Le cas d'une parcelle oblongue qui s'étire le long de la rue (fig. 4) présente moins d'intérêt puisque ayant peu de recul ; les ouvertures arrières sont trop proches de la limite séparative pour favoriser des espaces d'intimité. D'autre part, dans ce cas de figure on ne peut reconstituer la continuité bâtie le long de la rue que de manière artificielle en élevant des murs de clôture. Ce qui reconduit à un allongement des distances comme dans le tissu pavillonnaire traditionnel.

Au cours de l'étude générale du plan de masse, une attention plus aiguë doit être portée sur les espaces collectifs (voir ce mot), du fait du raccourcissement des distances. Non seulement il faut concevoir des stationnements en conséquence, mais les sorties de garages individuels sont plus rapprochées. D'où une composition plus attentive des trames végétales et des places de stationnement extérieures (fig. 3).



Ce nouveau concept d'habitat s'accommode de petites parcelles de 300, 400 ou 500 m². Il n'est pas fixé de COS, car celui-ci reste limité du fait des plafonds de hauteur : (R + 1) dans la bande de 15 m ; (R partout ailleurs).

Dans les quartiers neufs, les collectivités peuvent moduler la densification en fixant un coefficient d'emprise.