

Cycle: Valoriser le Foncier Urbain

**MOBILISER LE FONCIER NON BATI
EN TISSU URBAIN**
La division parcellaire

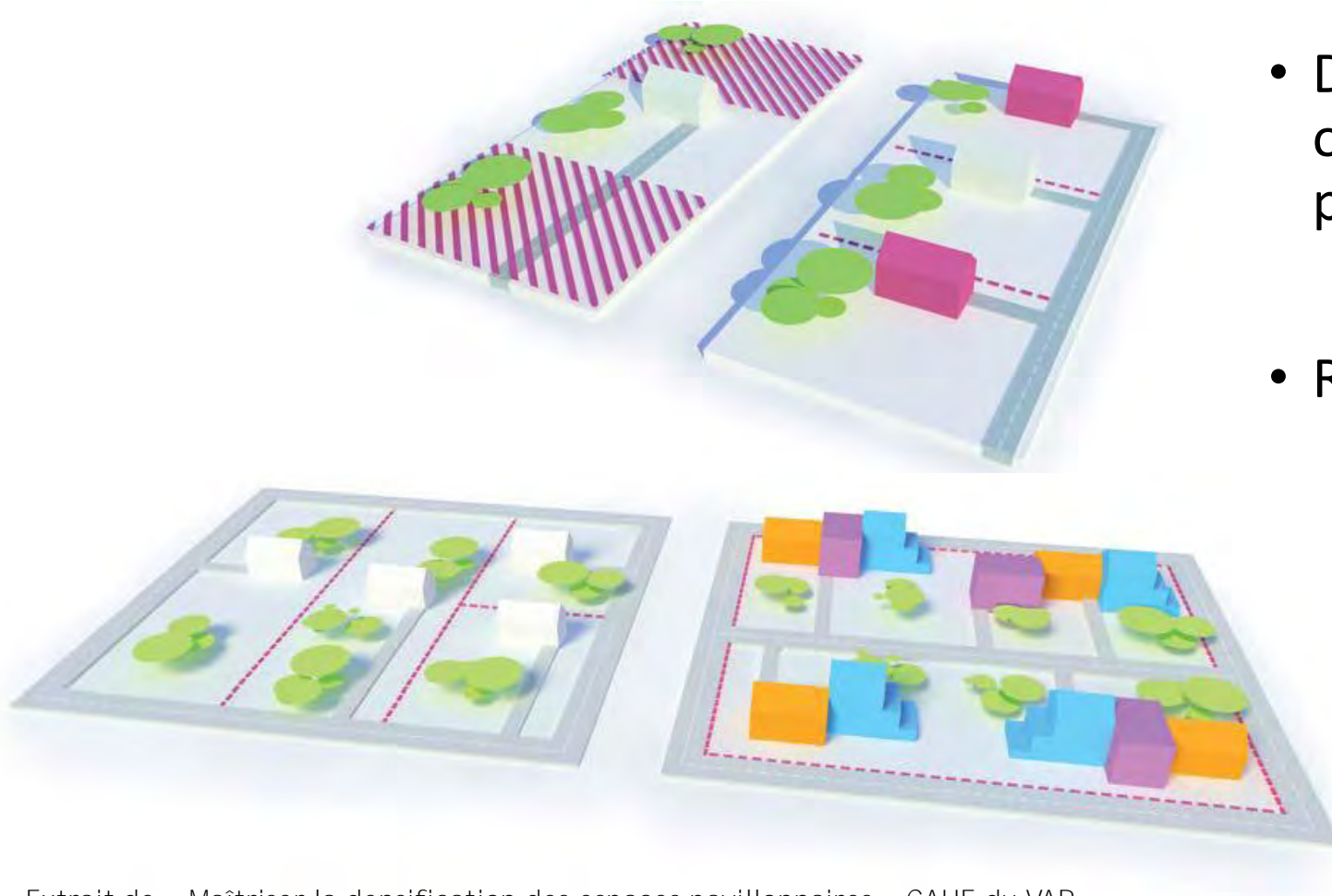
Valoriser le foncier urbain, pourquoi?

- Une autre façon de se développer, en complément à la création de nouveaux quartiers
- Une alternative à **l'extension urbaine trop consommatrice d'espace**



Valoriser le foncier urbain, comment?

Le renouvellement urbain



- Démolition et reconstruction, opération d'ensemble sur plusieurs parcelles
- Reconquête des friches.

Valoriser le foncier urbain, comment?

La densification de l'existant



Extension de construction,
agrandissement, surélévation



Extrait de « Maîtriser la densification des espaces pavillonnaires » CAUE du VAR

Restructuration du bâti

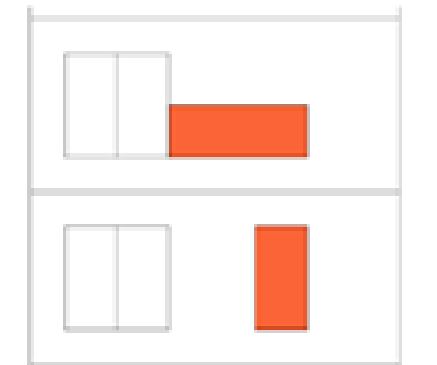
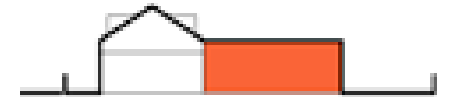


BERNADO SECCHI ET PAOLA VIGANO / STUDIO 09

Surélever



Agrandir

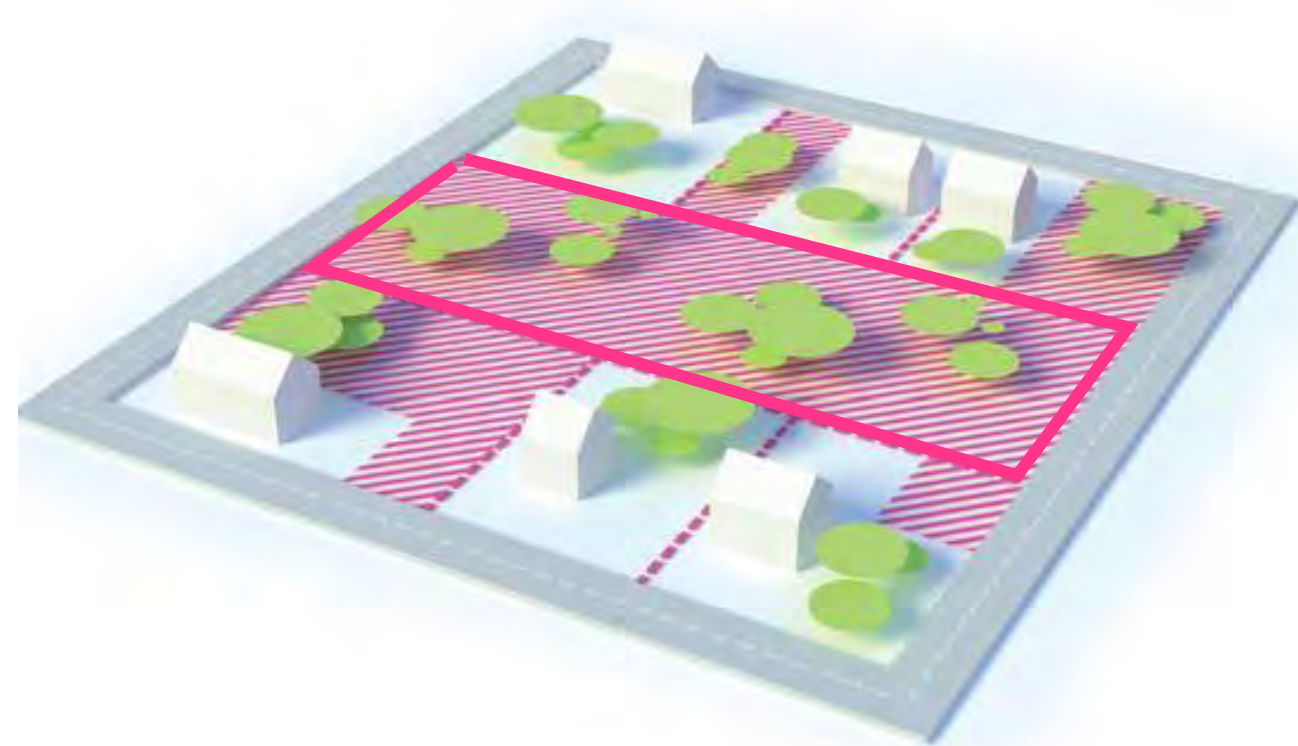


BERNADO SECCHI ET PAOLA VIGANO / STUDIO 09

Valoriser le foncier urbain, comment?

La mobilisation du foncier non bâti en tissu urbain

Construire sur les terrains libres ou « dents creuses »



Extrait de « Maitriser la densification des espaces pavillonnaires » CAUE du VAR



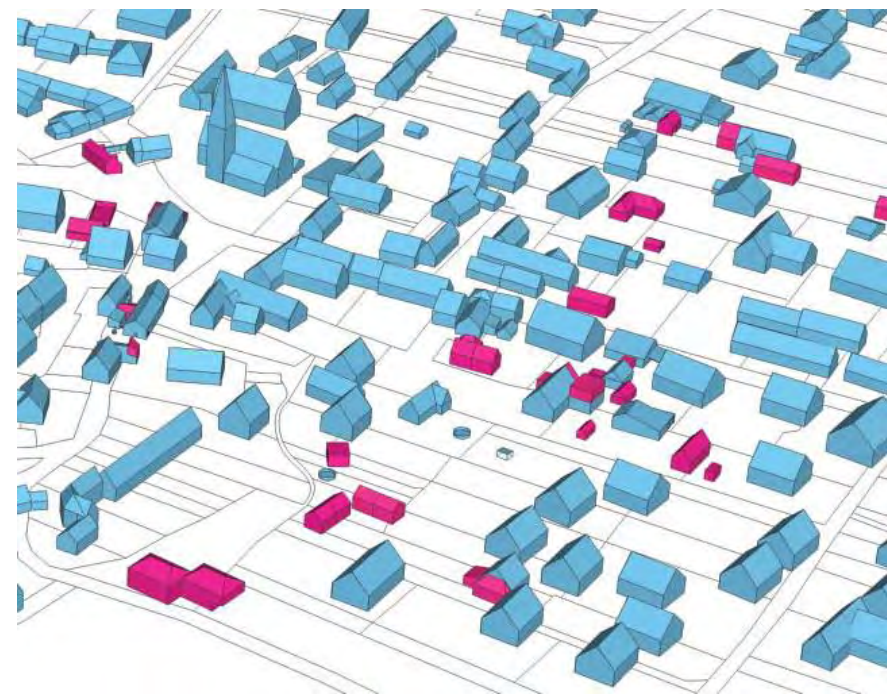
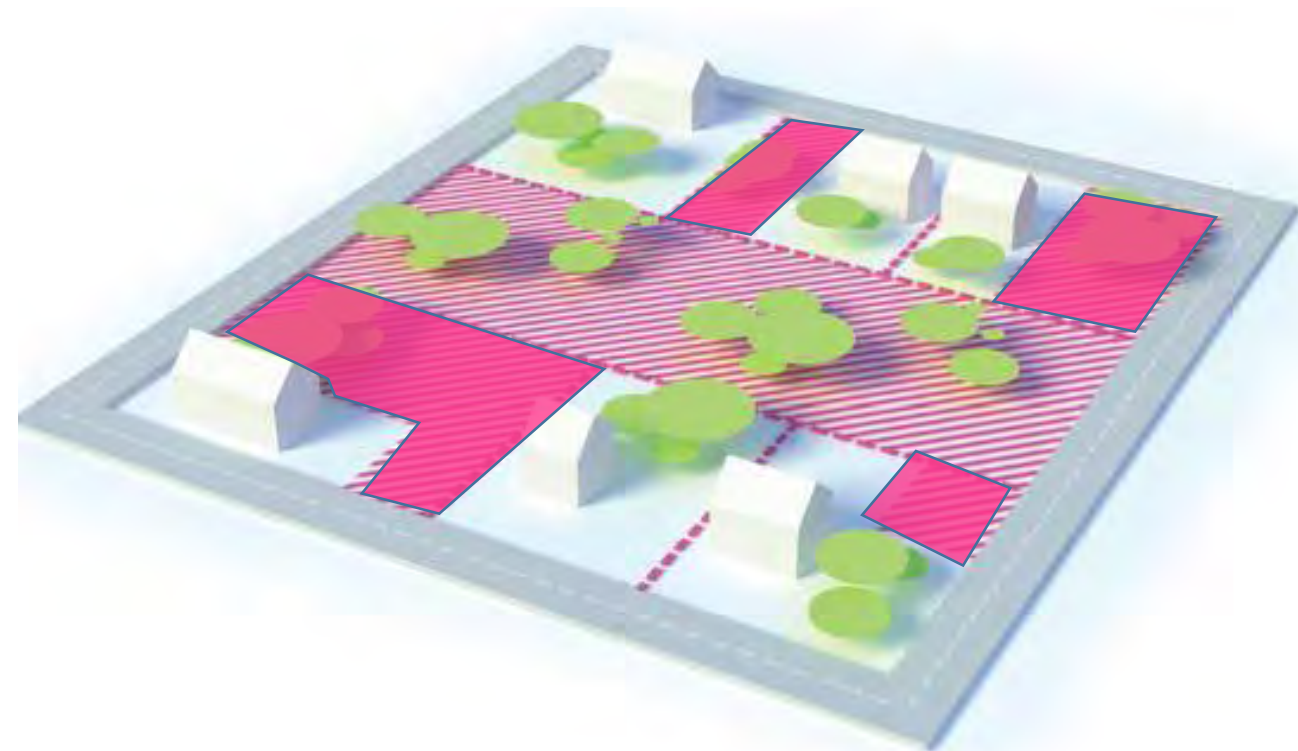
Saint Pierre du Mont

Valoriser le foncier urbain, comment?

La mobilisation du foncier non bâti en tissu urbain

Construire sur des « parties » de terrains libres,

c'est la division parcellaire



© Projet Bimby

Un phénomène discret mais réel

Un contexte local varié

Une forte pression foncière: division parcellaire de fait



Photos aériennes Ondres et Tarnos

Un phénomène discret mais réel

Un contexte local varié

Un foncier peu coûteux, en milieu rural

- Une situation stratégique mais en rétention foncière
- Des mutations à anticiper (des vides qui se rempliront un jour)

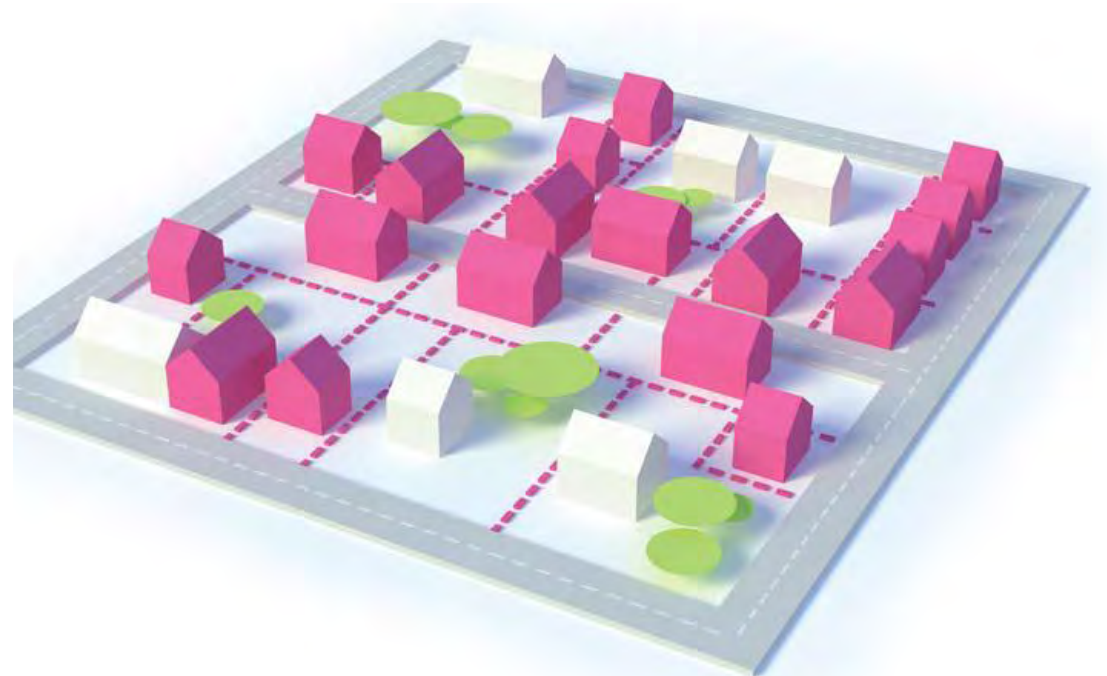


Photo aérienne Sore

Division parcellaire: Problématique et enjeux

Avantages ?

- Développement de la commune sans **consommer d'espace**
- Densification « douce »? (optimisation **des réseaux, des déplacements...**)
- Accueil de nouveaux habitants, mixité de population dans les quartiers ?
- Proximité des services ?



Extrait de « Maîtriser la densification des espaces pavillonnaires » CAUE du VAR

Problématique et enjeux

Inconvénients?

Apport d'habitants non prévu (ou sous-évalué)

- incidence sur les réseaux ?
- sur la circulation et le stationnement ?
- **besoins d'équipements ?**

Implantation de nouveaux logements dans un tissu déjà constitué et organisé :

- forme urbaine déstructurée ?
- juxtaposition de styles architecturaux ?
- problèmes de voisinage ?

Influence environnementale :

- imperméabilisation des sols ?
- **perte d'espaces verts ?**

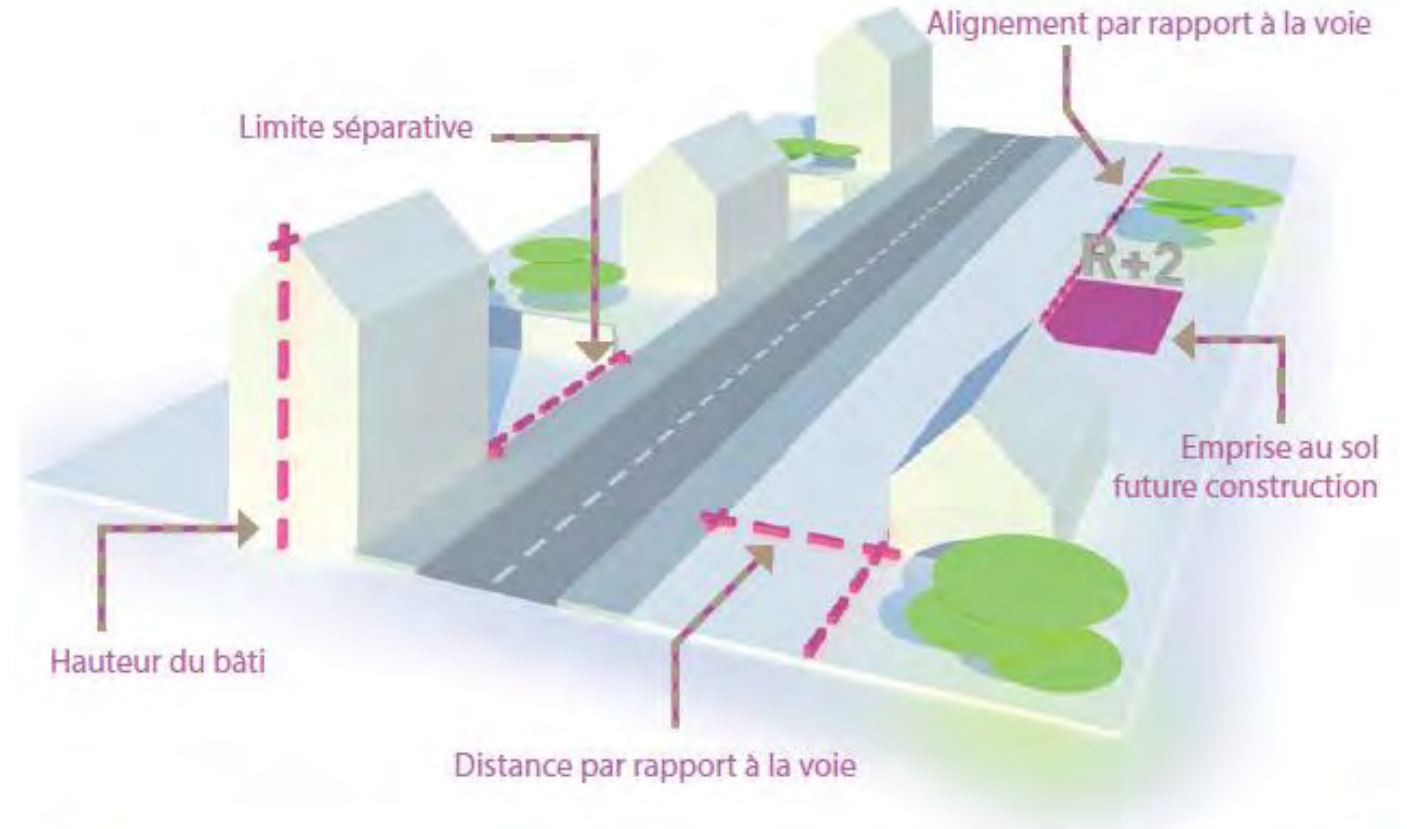




Illustrations prises dans les landes

Relever le défi de la division parcellaire

- Passer de l'opportunité individuel à l'opportunité collective
- Anticiper, sensibiliser, évaluer, mesurer, encadrer, maîtriser, accompagner



Exemple de limites encadrant les autorisations de construction
Extrait de « Maîtriser la densification des espaces pavillonnaires » CAUE du VAR