

OPTIMISER

L'ESPACE

CONSTRUCTIBLE



PROGRAMME DE LA JOURNEE



- / 9h30** Introduction : La division parcellaire, un mode d'urbanisation pour optimiser l'espace constructible
- / 10h** **Table ronde : depuis 10 ans, la division parcellaire sur votre commune, un mode d'urbanisation pour optimiser l'espace constructible**
Invités : Communes de Pugnac et Blanquefort
- / 11h15** **Evaluer la division parcellaire pour adapter sa stratégie de développement urbain : exemples sur le bassin d'Arcachon Val de L'Eyre**
Invités : SYBARVAL et Commune de Mios
- / 12h30** Buffet déjeuner sur place
- / 14h** **Identifier et encadrer le processus de division parcellaire : 2 études expérimentales issues de l'appel à projet partenarial (Département, ADEME, CAUE)**
Invités : PETR du Grand Libournais et Commune de Cénac
- / 16h** Optimisation parcellaire : quand les architectes s'en mêlent !

C

La division parcellaire, un mode d'urbanisation pour optimiser l'espace constructible ?

Elodie VOUILLON, Architecte-Urbaniste, directrice du CAUE de la Gironde
Fabrice DEL AGUILA, Architecte-Urbaniste, adj.direction CAUE de la Gironde

/ Retours d'expériences ... la division parcellaire en Gironde



2013. une journée de sensibilisation + exposition

- Aider à **prendre la mesure** d'un phénomène,
- parfois souhaité, souhaitable,
- parfois peu maîtrisé, peu anticipé notamment en termes de qualité d'**insertion paysagère**, de **qualité** de la **production architecturale**, de besoins en **équipements publics et réseaux**

LES JOURNÉES DU CAUE

jeudi 26 septembre 2013

diviser pour mieux cohabiter :
comment encadrer le processus
de division parcellaire ?

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE
organisme partenaire du Conseil Général de la Gironde

140, avenue de la Marine 33700 Mérignas
Tél. 05 56 97 81 89 / Fax 05 56 47 10 62
www.cauegironde.com / e-mail : caue33@cauegironde.fr



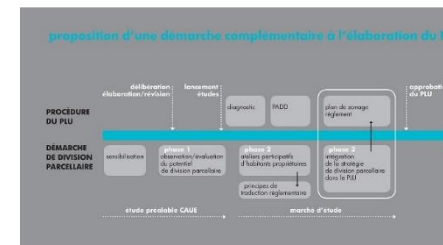
diviser
POUR MIEUX COHABITER

**encadrer le processus
de division parcellaire ?**

Dans l'aire urbaine, voire périurbaine, l'ordonnance la ressource foncière des 1000 m² ne s'épuise pas à peu... Outre plus tard, sur les territoires soumis à forte pression foncière, les parcelles de plus grande emprise se divisent, se redécoupent, se densifient. En parallèle, la réduction des espaces d'entassement des parcs de projet colporte "à la baisse" les emprises parcellaires désormais accessibles.

En 2013 en Gironde, la surface moyenne d'un lot à bâtir est de 795 m².

Détachement de parcelles en droites, découpages latéraux, multiples ou divisions d'angle... les demandes d'autorisation d'urbanisme témoignent d'une accélération du processus et la division parcellaire des touts parcellaires apparaît comme une véritable norme foncière.



ce que la méthode peut apporter au PLU

→ **Faire émerger une stratégie d'aménagement et de développement qui :**

- intègre et encadre le potentiel de division parcellaire,
- hiérarchise les secteurs prioritaires de division,
- identifie les sites stratégiques de projet,
- permet la mesure des progrès des habitants propriétaires,
- amène par secteurs des principes de production réglementaire.

Wastillac - repérage des divisions parcellaires sur le secteur du Bourg-Beyrie

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE
140, AVENUE DE LA MARINE - 33700 MERIGNAS
Tél. 05 56 97 81 89 / Fax 05 56 47 10 62 / www.cauegironde.com / e-mail : caue33@cauegironde.fr

UN PROCESSUS DE DIVISION PARCELLAIRE A INTEGRER DANS LE FUTUR PLU

la division parcellaire à la loupe

les types de divisions observées

60 % ont fait l'objet d'une division en droites
17 % en division latérale
16 % en divisions multiples
quelques divisions d'angle

le nombre de logements produits

60 % engendrent la création d'1 logement supplémentaire
18 % des divisions génèrent la construction de 2 logements
21 % des divisions génèrent la construction de plus de 3 logements

les secteurs de divisions

Vignac de Bas 19%
la Mairie 26%
Bourg-Beyrie 35%

la hiérarchisation des secteurs prioritaires de division

regles + critères d'aptitude + valeurs

le gisement potentiel mis en évidence

196 unités foncières à fort potentiel
489 unités foncières à potentiel médian
97 unités foncières à faible potentiel
42 unités foncières non divisibles
dont
96 unités foncières de 2000 à 3000 m²

→ **impact à l'échelle d'un PLU, d'ici 2023**

60 à 120 logements
issus de **40 à 80 divisions parcellaires**
130 à 330 nouveaux habitants



2013 > 2019. *une 40^{aine} de communes accompagnées*

- **3 démarches expérimentales :**

révision / modification des *PLU* de **Martillac, Mios** et de **Pugnac**

- **un appel à projet**

en partenariat avec l'Ademe Nouvelle Aquitaine, le Conseil départemental, le CAUE de la Gironde + marchés d'études

révision des *PLU* de **Saint-Selve** et de **Cénac**

mise en œuvre du **SCoT** du **Grand Libournais**

Echantillon de 10 communes tests : *La Lande-de-Fronsac, Izon, Saint-Denis-de-Pile, Les Artigues-de-Lussac, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Les Peintures, Saint-Magne-de-Castillon, Mouliets-et-Villemartin, Pineuilh et Pellegrue.*

élaboration du *PLUi* de la **CdC** du **Créonnais**

Echantillon de 6 communes tests : *Créon, Sadirac, Baron, La Sauve, Le Pout et Madirac*

- **un appui à l'élaboration** du **SCoT** du **Sybarval** sur 17 communes

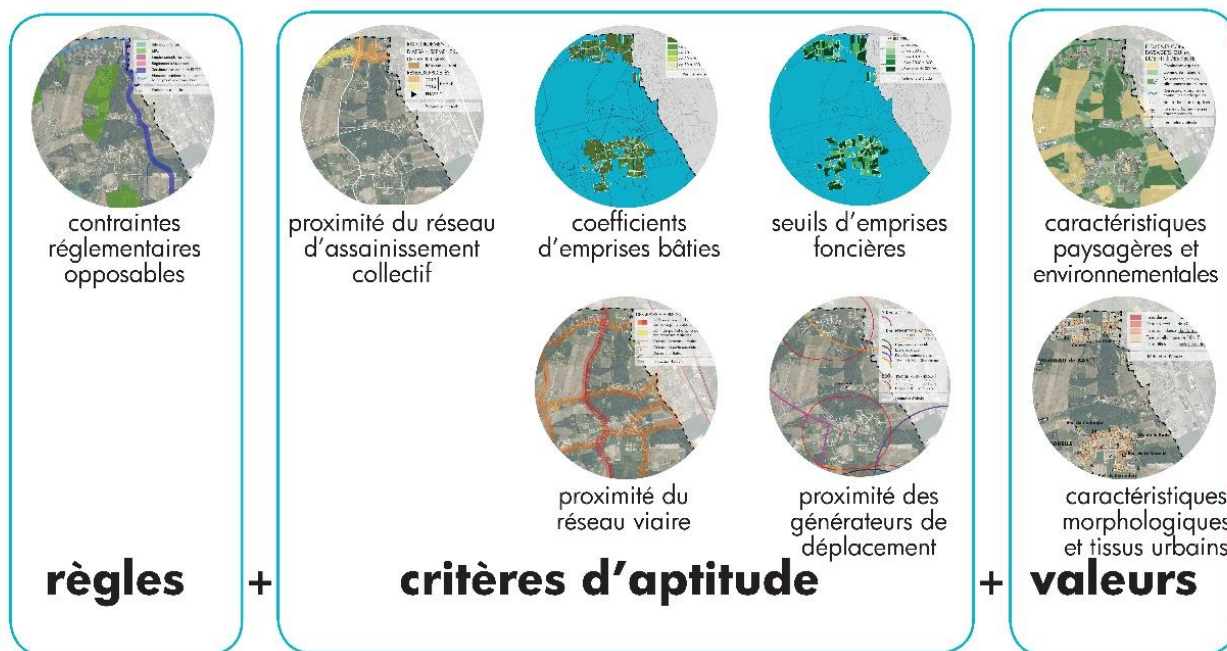
/ Retours d'expériences ... la division parcellaire en Gironde



2013 > 2019. *parmi les objectifs poursuivis*

- Aider à faire émerger une **stratégie** de développement communale ou (inter)communale qui intègre le **potentiel de division parcellaire**,
- à **élaborer des stratégies différenciées** de gestion par types de morphologies urbaines et de cadres de vie,
- à identifier des principes de **traductions réglementaires opérantes** à intégrer dans le PLU/PLU(i)

hiérarchisation des secteurs prioritaires de division



Sources : PLU Martillac 2013



Gujan Mestras, SCot Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, septembre 2019

/ Retours d'expériences ... la division parcellaire en Gironde



2015 > 2019. 12 ateliers déconcentrés de formation (50 élus + 100 instructeurs ADS)

- **Ateliers à la carte** au siège du CAUE, à Mérignac, à la CdC du Créonnais, à Ludon-Médoc, à Bordeaux Métropole (x2), à la CdC du Sud Gironde, à la CdC de Latitude-Nord-Gironde, au PETR de Cœur-Entre-Deux-Mers + à venir au siège du CAUE et au Sybarval (x2)



/ les suites à donner ... le conseil aux particuliers



2019 > ... appui aux porteurs de projets

Quel appui technique du CAUE pour qualifier le conseil préalable à l'instruction des autorisations d'urbanisme de projets de divisions parcellaires ?

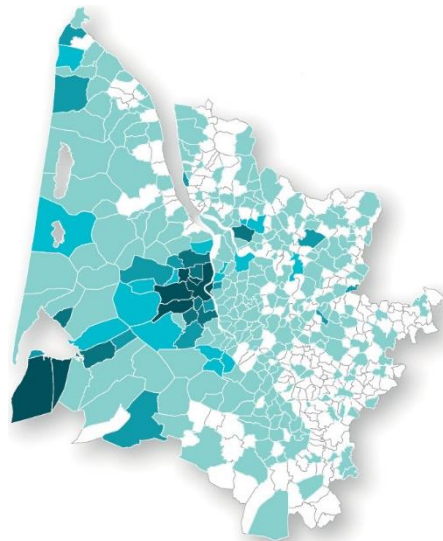
- **3069** conseils donnés (en 2018)
- **11** architectes conseillers
- **63** points de permanences mensuelles déconcentrées



un architecte
2 415

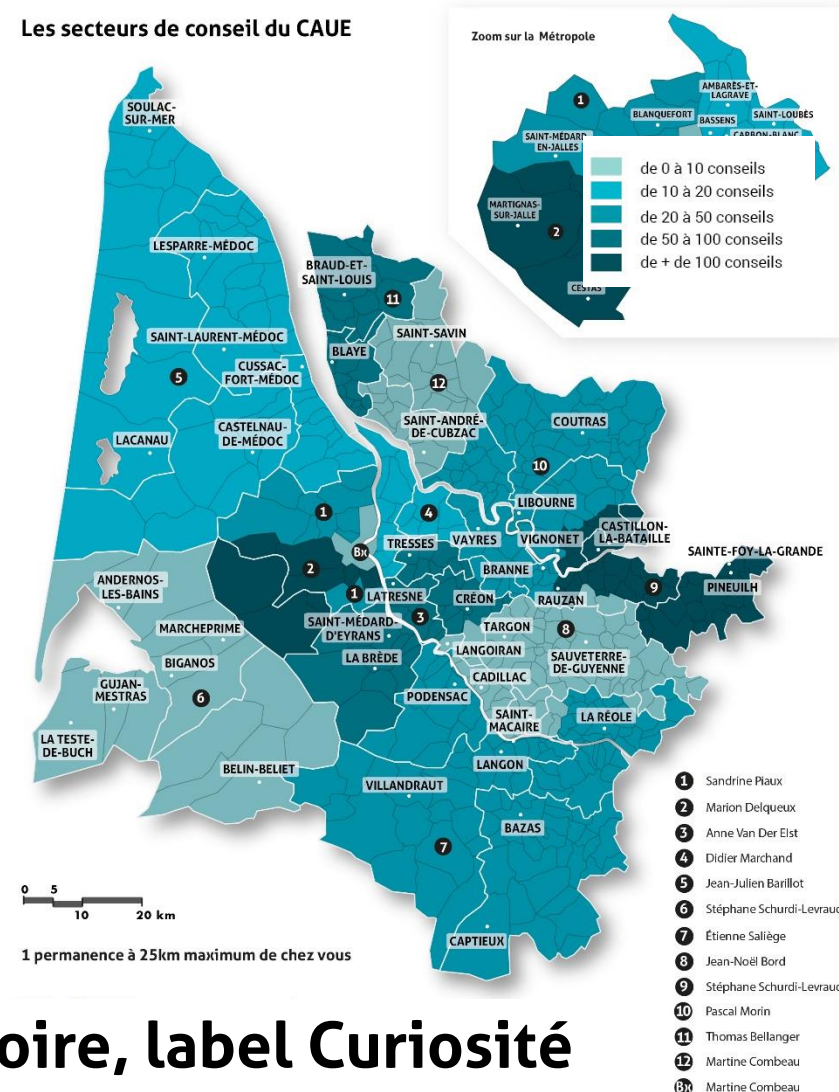


une juriste
546



RENCONTREZ GRATUITEMENT UN ARCHITECTE CONSEILLER !

Les secteurs de conseil du CAUE



2020 > ... sensibilisation architecturale, observatoire, label Curiosité

Sources : CAUE de la Gironde - Rapport d'activités 2018

/ d'où partions-nous ?



1982 - GIRONDE. La belle époque !



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... réalités locales



les français et leur logement ?

1 français sur 2 envisagerait de déménager, avant tout pour changer de cadre de vie et pour avoir un logement plus grand

Dans le choix de ce logement, les français seraient principalement attentifs aux **critères du prix et du calme**

4 français sur 5 souhaiteraient devenir propriétaires d'une **maison individuelle**

Pour les **3/4** d'entre eux, cette maison se situerait préférablement à la **campagne, en périphérie**, ou à **½ heure d'un centre ville**

1 français sur 3 se déclarerait **intéressé** par l'**habitat individuel groupé**

Sources :

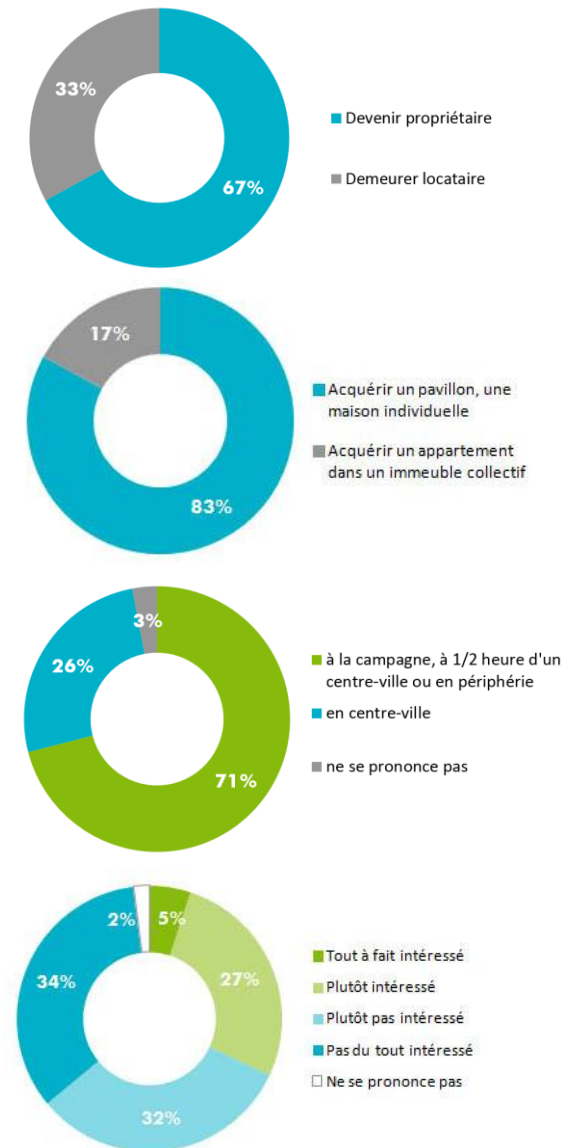
BVA FONCIA, Enquête « Les Français et leurs logements », février 2018

BVA, Observatoire de la vie quotidienne des Français - Enquête « Les Français et leurs logements », décembre 2015

HARRIS INTERACTIVE, Enquête « Les logements d'hier, d'aujourd'hui et de demain, vus par les Français », mai 2011

CREDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français », juin 2008

TNS Sofres pour l'Observatoire de la Ville « Les français et leur habitat, perception de la densité et des formes d'habitat », janvier 2007



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... réalités locales

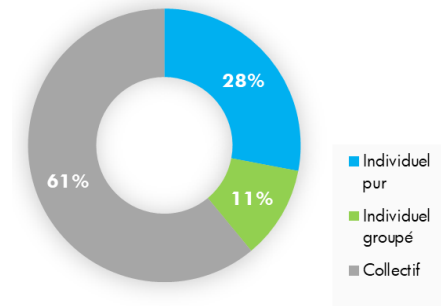


comment se concrétise ce mode de vie (rêvé) en Gironde ?

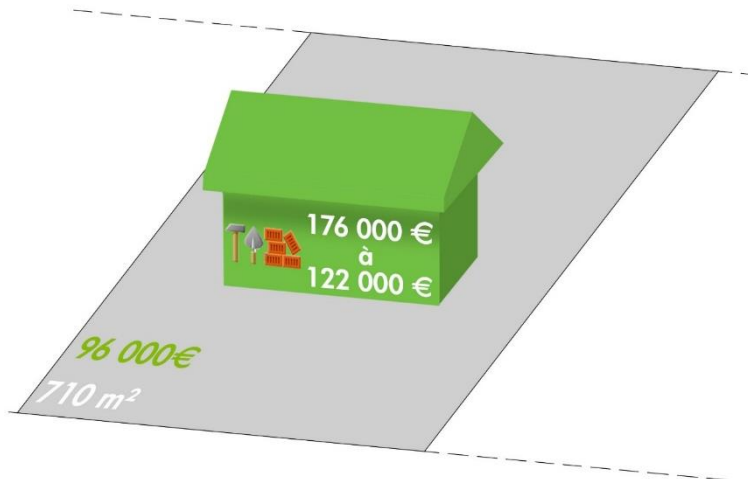
19.760 logements ont été autorisés en moyenne par an au cours des 3 dernières années (2016-2017-2018)
dont **7.710** maisons individuelles

- **28%** d'habitats individuels purs (5.528)
- **11%** d'habitats individuels groupés (2.182)
- **61%** d'habitats collectifs (12.051)

Source : Sit@del2 (Logements autorisés par type et par commune)



2 logements sur **5** construits en Gironde sont des maisons individuelles



710 m²

400 ha

96.000 €

145.000 €

surface moyenne d'une parcelle à bâtir
surface dédiée à l'habitat individuel pur
prix de vente moyen d'un terrain
prix de vente moyen d'une maison neuve

/ division parcellaire ... **de quoi parlons-nous ?**



On entend par division parcellaire le détachement d'une (ou de plusieurs) parcelles issues d'une parcelle d'origine déjà bâtie ≠ d'une opération de divisions en lots d'une parcelle nue



/ où en sommes-nous ? accélération du phénomène de division parcellaire



24 mars 2014 - contexte de dérèglementation de la loi ALUR : *GOS / Superficie minimale des parcelles*

19% BLANQUEFORT



un contexte de mise en œuvre

→ la stratégie urbaine affiche une double ambition !

- l'évaluation raisonnée de la population à l'horizon 2030 (15000 habitants en 2030),
- la maîtrise de l'héritage foncier d'une "ville pays" où la nature et les paysages (2/3 du territoire communal) jouent une place dominante.

→ les logements individuels produits par divisions successives de l'habitat en harmonie avec les 4 milieux blancs, forment la colonne vertébrale, le plateau urbain et le plateau agricole et forestier.

une ressource foncière potentielle : 296 hectares d'espaces urbanisables

BORDEAUX



2012-2013

29% VAYRES



un contexte de mise en œuvre

Sur l'axe Bordeaux-Libourne, la commune, soumise depuis 20 ans à forte pression immobilière et très attractive, est confrontée des risques induits par une urbanisation extensive horizontalisée.

→ Un PDU en cours de rédaction - moment charnière pour intégrer la dynamique de la division parcellaire et pour adapter les équipements et les services publics à l'objectif de croissance démographique estimée à 4700 habitants en 2025.

→ Un territoire riche de proximités naturelles (océan, prairies de pâtures, vallon de Gesteau) et d'un triple contexte d'implantations urbaines : la banlieue de Vayres, le port de Saint-Pierre et l'avenue de Libourne.

une ressource foncière potentielle : 143 hectares d'espaces urbanisables

BORDEAUX 30 km 100 min



Source : données de la commune de Vayres
Données : données de la commune de Vayres
Données : données de la commune de Vayres

30% MARTILLAC



un contexte de mise en œuvre

→ Une commune périurbaine de 3277 habitants qui, depuis plus de 10 ans et sous la double influence de la métropole bordelaise et du bassin d'emploi de la commune de communes de Martillac, se densifie par le jeu de la division parcellaire.

→ Une accélération du processus de division et l'émergence d'espaces urbains de densification d'habitats anciens pour accueillir des projets de reconstruction de plusieurs logements.

→ Un nouveau mode de développement à rendre compatible avec la pression croissante du PDU et avec les orientations sur le renforcement des centralités relais locales, prescrites par le SCoT.

BORDEAUX

une ressource foncière potentielle : 129 hectares d'espaces urbanisables



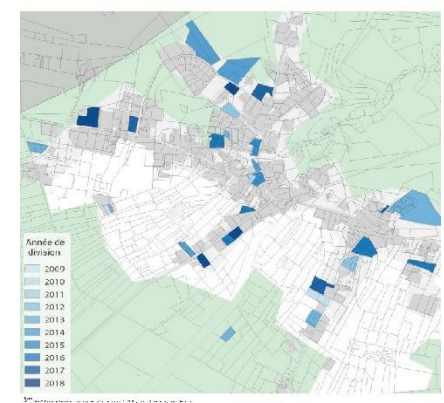
Source : données de la commune de Martillac
Données : données de la commune de Martillac
Données : données de la commune de Martillac

40% MONTUSSAN



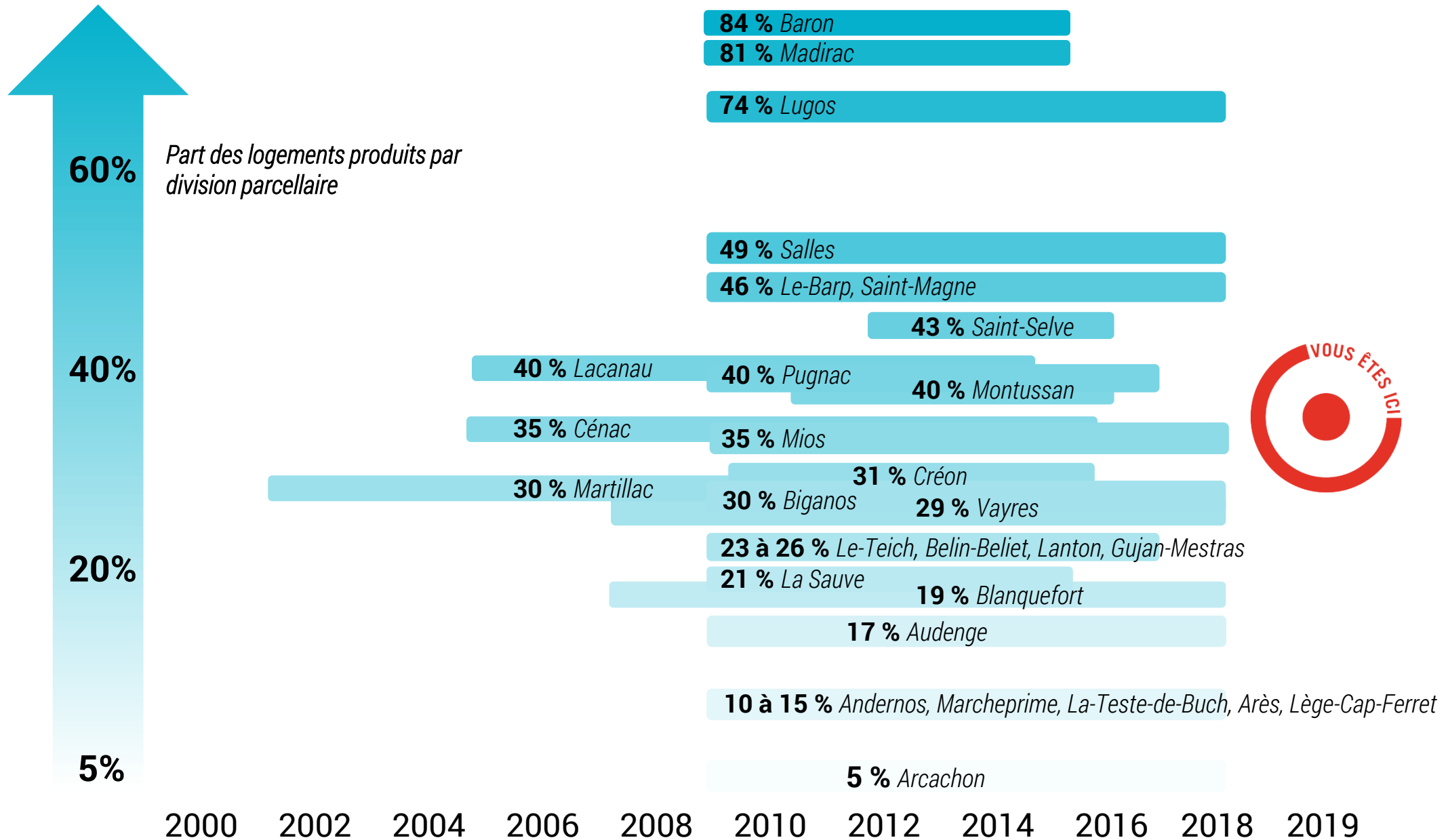
2014 ALUR

74% LUGOS



2009-2018

/ où en sommes-nous ? accélération du phénomène de division parcellaire



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... bandes d'accès



Nouveau paysage des bandes d'accès et autres servitudes de passage



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... surdensification



Un terrain d'origine qui détache 4 parcelles nouvelles de 200 m² à 350 m²



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... surdensification



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... surdensification



Une parcelle source de 4600 m² qui détache 8 parcelles nouvelles de 290 m² à 650 m²



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... surdensification



/ où en sommes-nous ? division parcellaire ... microfoncier, micrologement



*Un terrain de 2900 m² qui détache 1 petite parcelle d'angle de 400 m²
support d'un micro-logement*



/ où en sommes-nous ? division parcellaire ... vis-à-vis, vues plongeantes 



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... règlement du PLU



Deux constructions dessinées par un PLU qui impose des distances d'implantation et de recul sur les voies publiques et sur les limites séparatives



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... règlement du PLU



Deux constructions dessinées par un PLU qui impose des distances d'implantation et de recul sur les voies publiques et sur les limites séparatives

/ où en sommes-nous ? division parcellaire ... démultiplication des accès



Des opérations successives juxtaposées qui modifient le paysage de la rue

/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... mutualisation de l'accès



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... mutualisation de l'accès



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... traitement de l'accès



/ où en sommes-nous ? division parcellaire et ... **cadre de vie préservé**



/ où en sommes-nous ? division parcellaire ... quand l'architecte s'en mêle

Maitre d'œuvre : Poly Rythmic Architecture



/ où en sommes-nous ? division parcellaire ... quand l'architecte s'en mêle



Maitre d'œuvre : LATOUR SALIER



/ où en sommes-nous ? division parcellaire ... quand l'architecte s'en mêle



Maitre d'œuvre : atelier BAOBAB



/ où en sommes-nous ? division parcellaire ... quand l'architecte s'en mêle

Maitre d'œuvre : Vincent GEOFFROY



Table ronde : Depuis 10 ans, la division parcellaire sur votre commune, qu'en est-il ?

Nos invités :

*Jean ROUX, maire de Pugnac et **Cabinet Noël** en charge du PLU de Pugnac*

Franck BOUILLON, directeur de la stratégie urbaine de Blanquefort

Animation par le CAUE de la Gironde

Claire GARNIER, urbaniste-géographe, responsable de formation

Fanny BOSCHAT, urbaniste-géographe

Nos invités



BLANQUEFORT

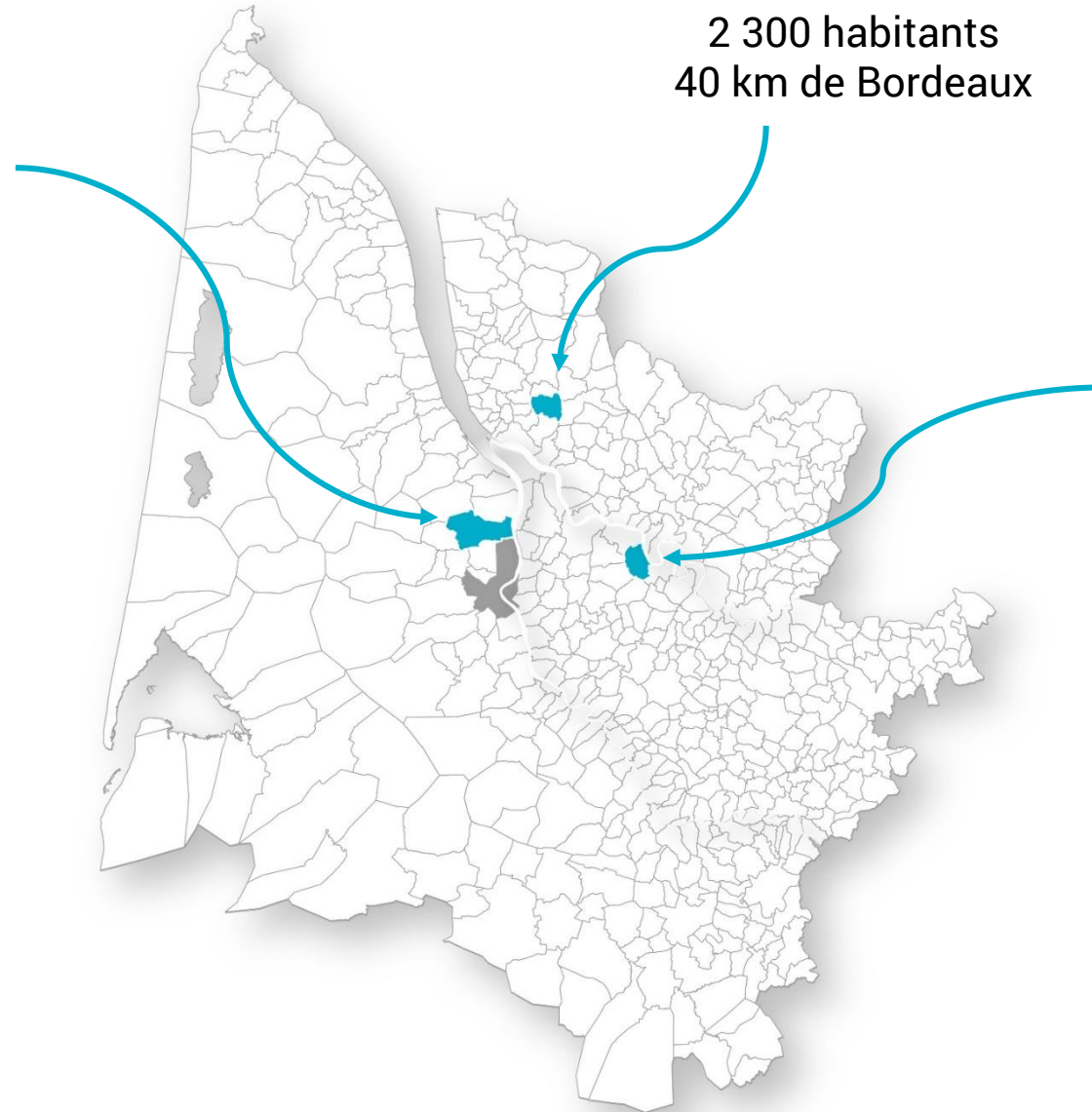
16 000 habitants
10 km de Bordeaux

PUGNAC

2 300 habitants
40 km de Bordeaux

VAYRES

3 900 habitants
30 km de Bordeaux



Bâti Hameau Mitoyenneté
Limites séparatives Rue Division en drapeau
Alignement fond de parcelle
Front Voies publiques Porche d'accès Faubourg
Marge de recul **Division latérale**
Séquence urbaine Bandes d'accès contigües
Accès individualisés
Corridors enclos Parking sur voie
Servitude de passage Distance minimum entre bandes d'accès
Divisions en drapeau
Mutualisation Portails
Longueur maximum Nombre de lots desservis

La division parcellaire sur vos territoires, qu'en est-il ?

gabarit Bâti Artificialisation **Nombre de lots**
Espaces laissés en pleine terre
Optimisation foncière
Parcelles morcellées Marges de recul
Densification Limite séparative Petits logements
Bâtis isolés en coeurs de parcelles
Séquence urbaine 3ème rang
Cadre de vie 2ème rang Préservation ambiance Paysagère
Espaces Boisés
Marges de Recul EBC
Espaces laissés en pleine terre
Nature **Sujet isolé**
Arbres d'alignement
Coupe d'abattage
Promiscuité
Volumétrie & gabarits bâtis
Qualité d'usage **Limites séparatives**
Voie publique **Intimité**
Marges de recul
Distances d'implantation **Vis à Vis**
Voisins Formes des parcelles
Espaces privatifs

La division parcellaire (DP) sur les 3 communes ?



	Nombre moyen de DP par an	Nombre moyen de logements créés par DP par an	Part des nouveaux logements créés par DP sur la période 12/9 ans
Blanquefort (2007-2018)	13	19	19 %
Vayres (2007-2018)	9	13	29 %
Pugnac (2009-2017)	4	6,5	40 %

La division parcellaire à BLANQUEFORT et VAYRES

Le processus de division parcellaire entre 2007 et 2018



BLANQUEFORT

156

divisions parcellaires

224 logements
créés par division

soit **19%** de logements
créés par division

représentant **3%**
du parc de logements

moy. **13** divisions / an
moy. **19** logements issus de division / an

515

nouveaux habitants



VAYRES

108

divisions parcellaires

158 logements
créés par division parcellaire

soit **29%** de logements
créés par division

représentant **5%**
du parc de logements

moy. **9** divisions / an
moy. **13** logements issus de division / an

360

nouveaux habitants

La division parcellaire à PUGNAC

Le processus de division parcellaire entre 2009 et 2017



37 divisions parcellaires



59 logements créés par division
- soit 40% de logements créés par division
- représentant 5% du parc de logements



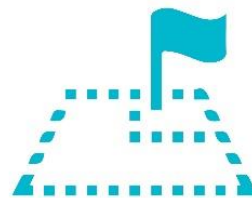
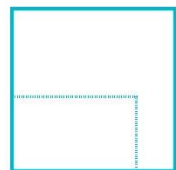
4 divisions en moyenne / an

6,5 logements issus de division en moyenne / an



140 nouveaux habitants

La division parcellaire (DP) sur les 3 communes ?



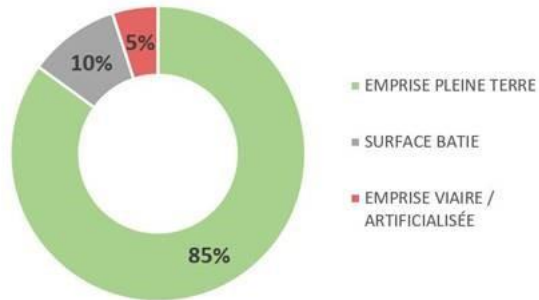
	Surface moyenne de la parcelle d'origine	Surface moyenne de la parcelle détachée	<i>Estimation de la surface consommée par la DP</i>	<i>Estimation d'habitants supplémentaires</i>	<i>Estimation de la part de population de 2016</i>
Blanquefort (2007-2018)	2200 m ²	835 m ²	19 ha	515	3% de la population totale
Vayres (2007-2018)	2250 m ²	680 m ²	11 ha	360	9% de la population totale
Pugnac (2009-2017)		1070 m ²	6 ha	140	6% de la population totale

La division parcellaire et l'imperméabilisation

AVANT



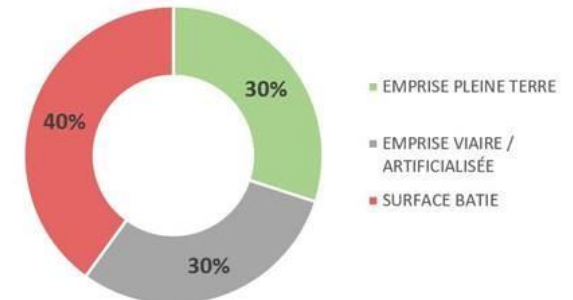
Occupation du sol - Avant division parcellaire



APRES



Occupation du sol - Post division parcellaire



1424 m² la parcelle mère

125 m² bâties (10%)

589 m² dédiées aux emprises bâties (40 %)

70 m² artificialisés (5%) →

434 m² artificialisés (voirie, terrasse, piscines...) (30 %)

1229 m² pleine terre (85%)

*401 m² d'espaces laissés en pleine terre (30 %
soit **surface initiale divisée par 3**)*

La division parcellaire à BLANQUEFORT et VAYRES

Le processus de division parcellaire entre 2007 et 2018



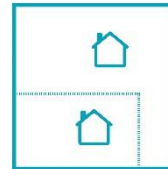
BLANQUEFORT

31%
en drapeau

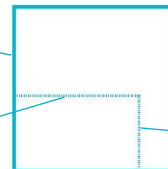
63%
en parcelle latérale

6%
sous un autre mode de division

Modes de division



Surface des parcelles



2 200 m²
surface moyenne parcelle **d'origine**

835 m²
surface moyenne parcelle **détachée**

VAYRES

47%
en drapeau

18%
en parcelle latérale

31%
sous un autre mode de division

2 250 m²
surface moyenne parcelle **d'origine**

690 m² (815 m² avant 2013)
surface moyenne parcelle **détachée**

La division parcellaire à PUGNAC

Le processus de division parcellaire entre 2009 et 2017



Modes de division parcellaire



35% en drapeau



36% en parcelle latérale

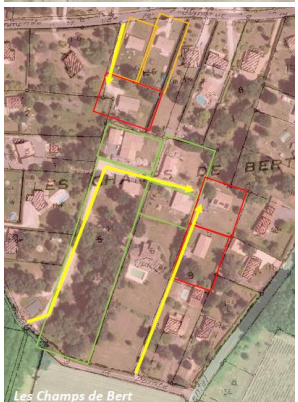


29% sous un autre mode de division

Surface des parcelles



1 070 m² : surface parcelle **détachée**
(1140 m² avant 2012, 960 m² depuis)



La division parcellaire à PUGNAC

Le potentiel de division parcellaire



17 ha potentiellement divisibles dans le PLU
(approuvé en 2007)

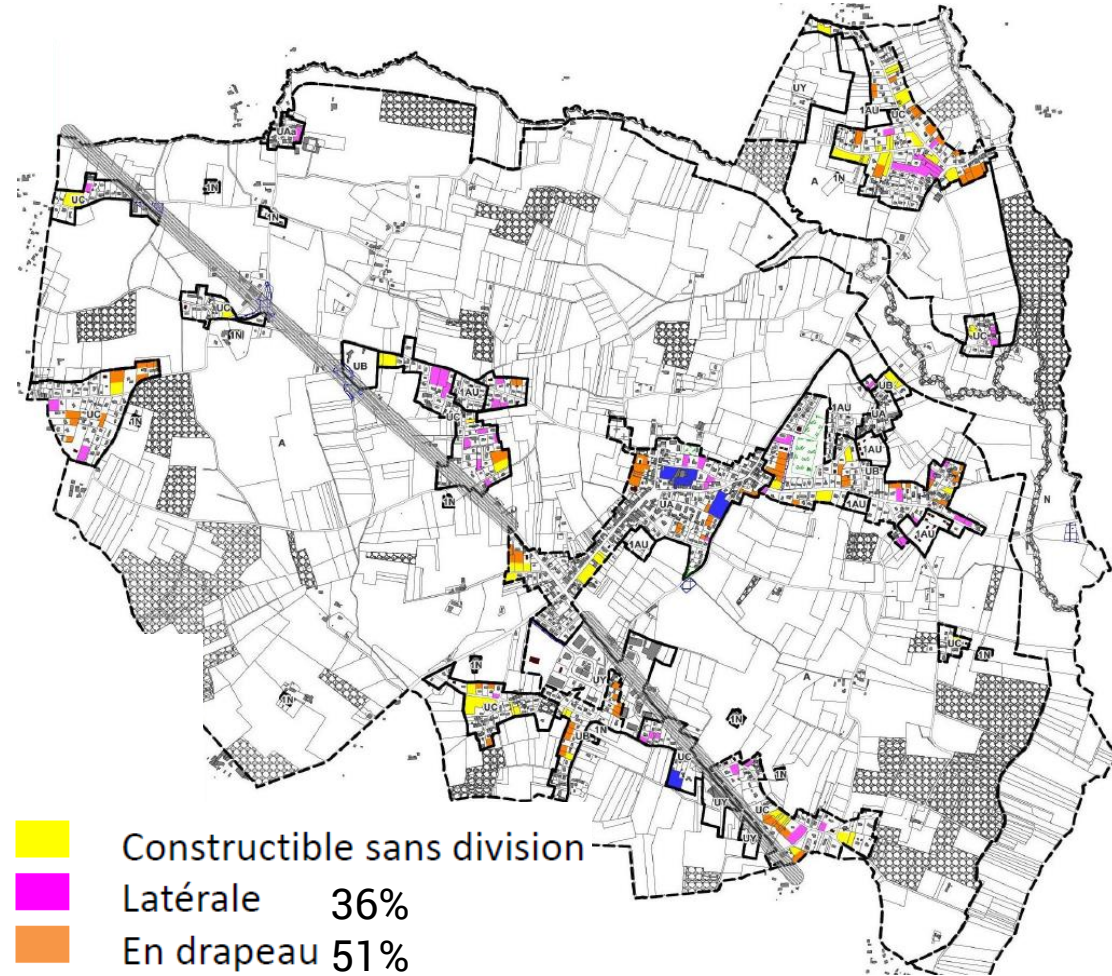


Soit un potentiel de **175 logements supplémentaires** issus de divisions
(selon hypothèse 960m²/logement)



40% du potentiel en zones urbaines
centrales (UA et UB)

60% du potentiel en zones urbaines de
moindre densité (UC)



Constructible sans division	
Latérale	36%
En drapeau	51%
Multiple	13 %

Evaluer la division parcellaire pour adapter sa stratégie de développement urbain

Nos invités :

Anthony DOUET, directeur du SYBARVAL

Quantifier la part de la division parcellaire dans la production de logements, une première étape pour le SCoT

Cédric PAIN, maire de Mios et vice-président du SYBARVAL

De « la division parcellaire dans vos quartiers » au PLU
et ***Cabinet Escoffier***

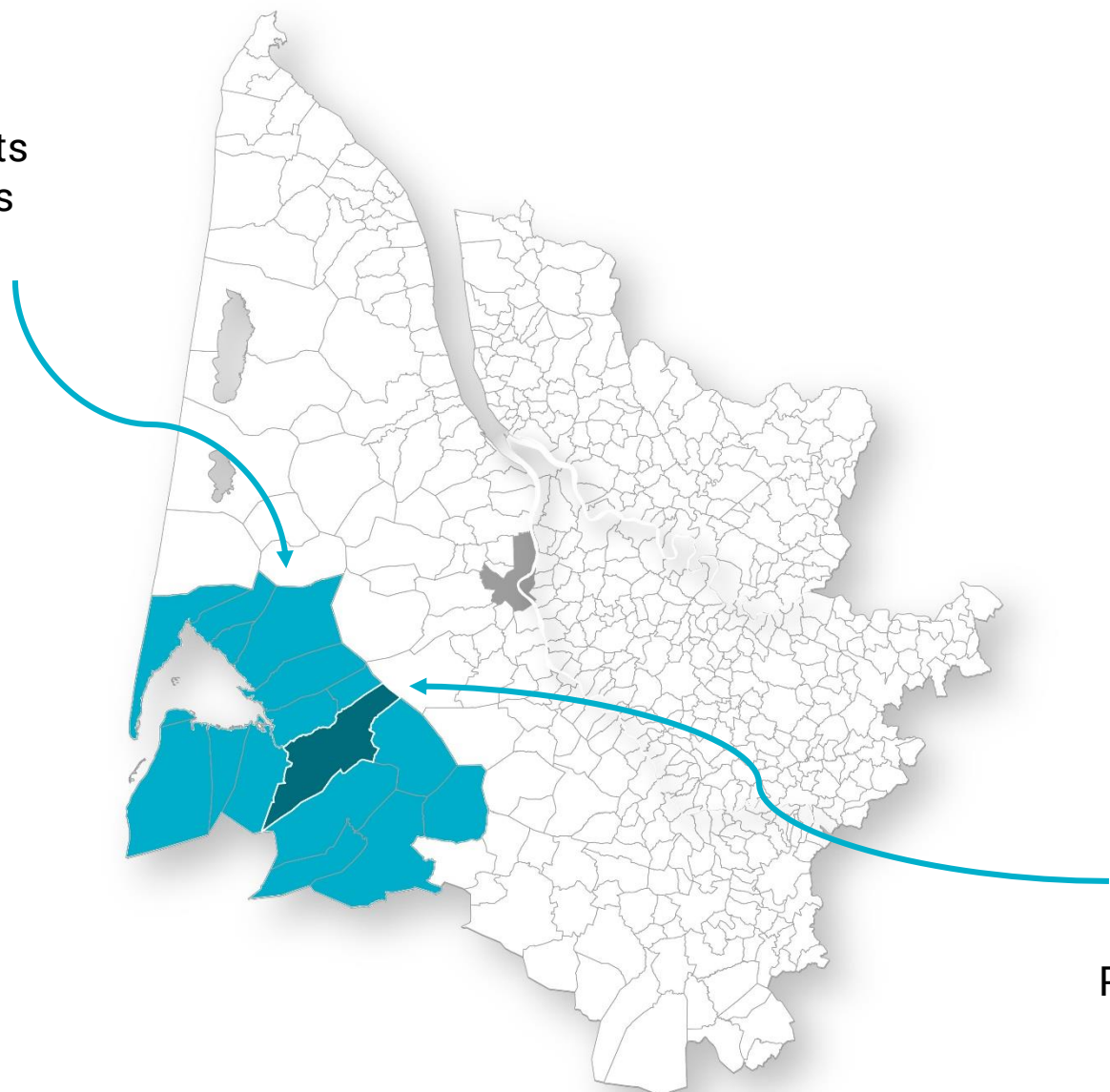
Animation par le CAUE de la Gironde

Claire GARNIER, urbaniste-géographe, responsable de formation

Fanny BOSCHAT, urbaniste-géographe

SYBARVAL

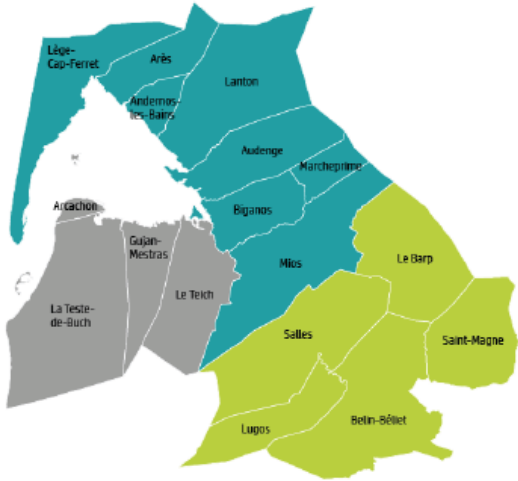
151 000 habitants
3 EPCI membres
17 communes
SCoT en cours
d'élaboration



MIOS

9 600 habitants
40 km de Bordeaux
PLU approuvé en 2019

La division parcellaire sur le SYBARVAL



Prescription **SCoT**
en juillet 2018

//

Etude du **CAUE** sur la
division parcellaire
(quantitative) en mars
2019



3013 divisions parcellaires



20% de logements créés (entre 2009-2018) par DP

2% du nombre total de logements du territoire

4562

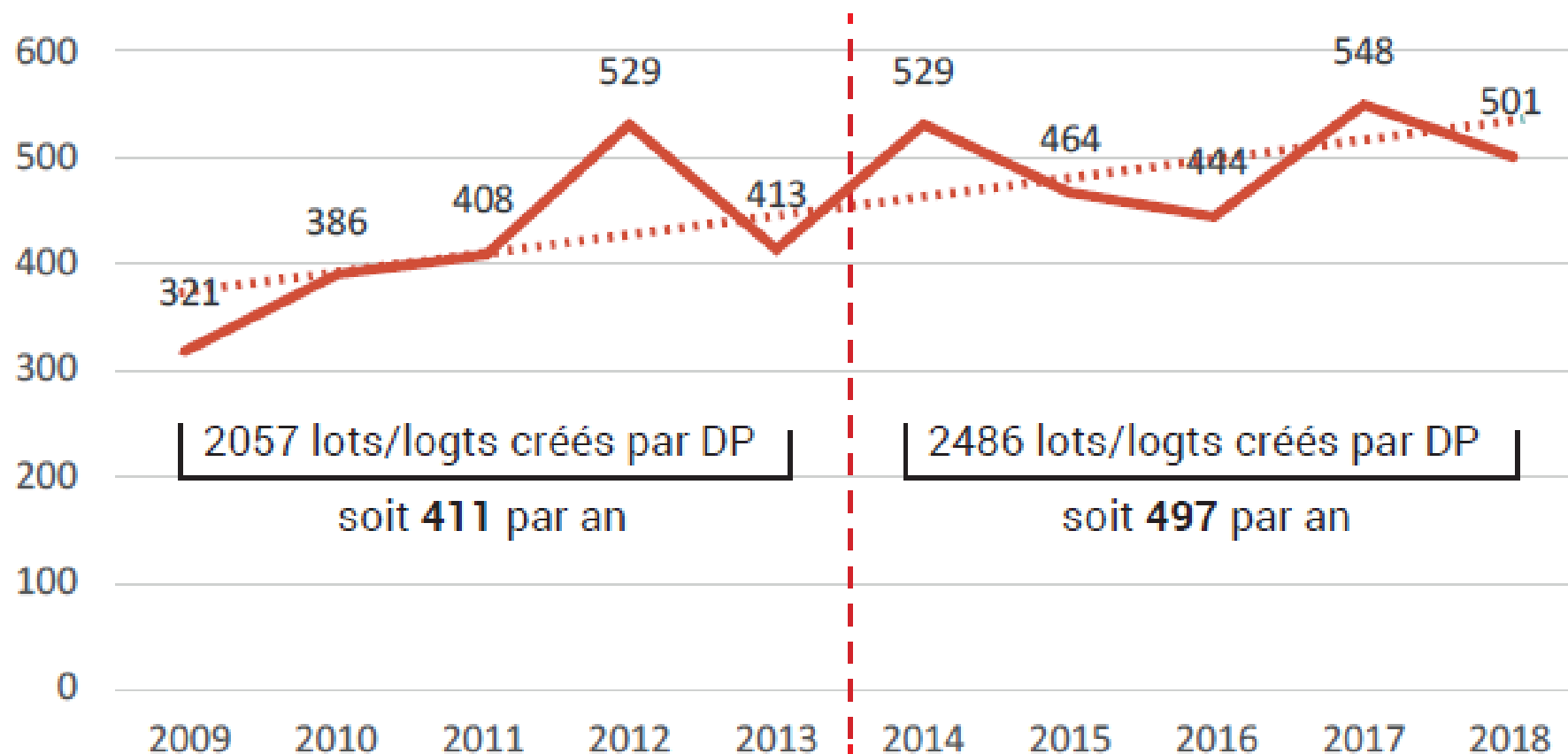
logements
créés par
DP



456 logements créés par DP en moyenne par an

La division parcellaire sur le SYBARVAL

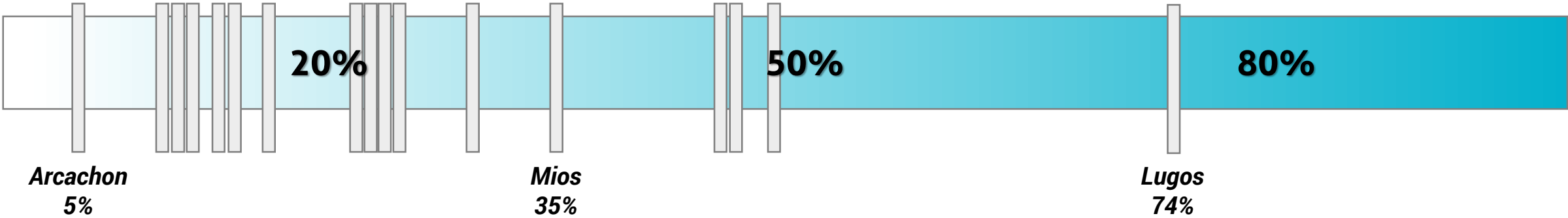
Nombre de lots/logements issus de divisions parcellaires entre 2009 et 2018



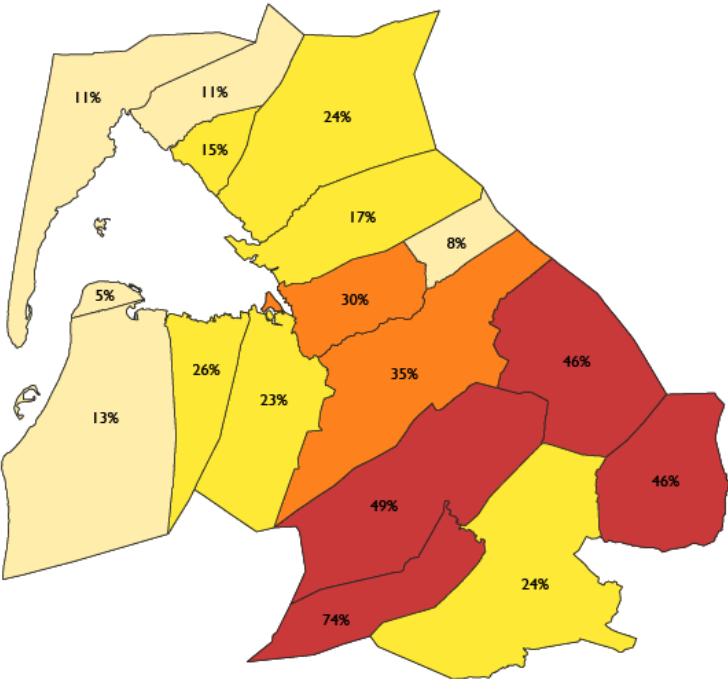
La division parcellaire sur le SYBARVAL



Part de logements créés par division parcellaire dans la production communale



Part des logements créés par processus de division parcellaire en fonction du nombre total de logements produits sur la période 2009-2018

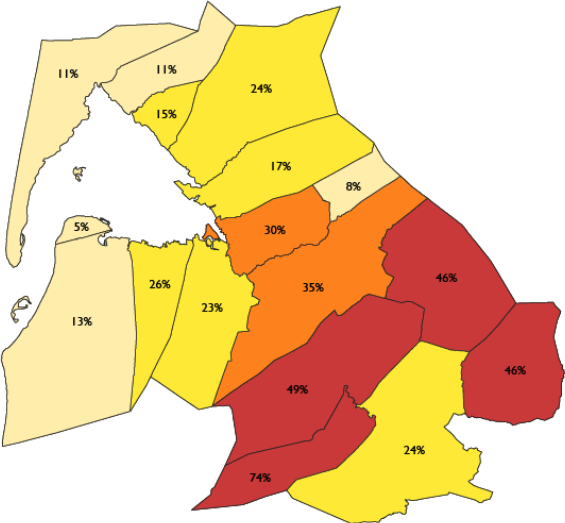


Source : Benoît BRAULT – Mémoire MASTER 1 – UPEPT / IATU – 2019 *

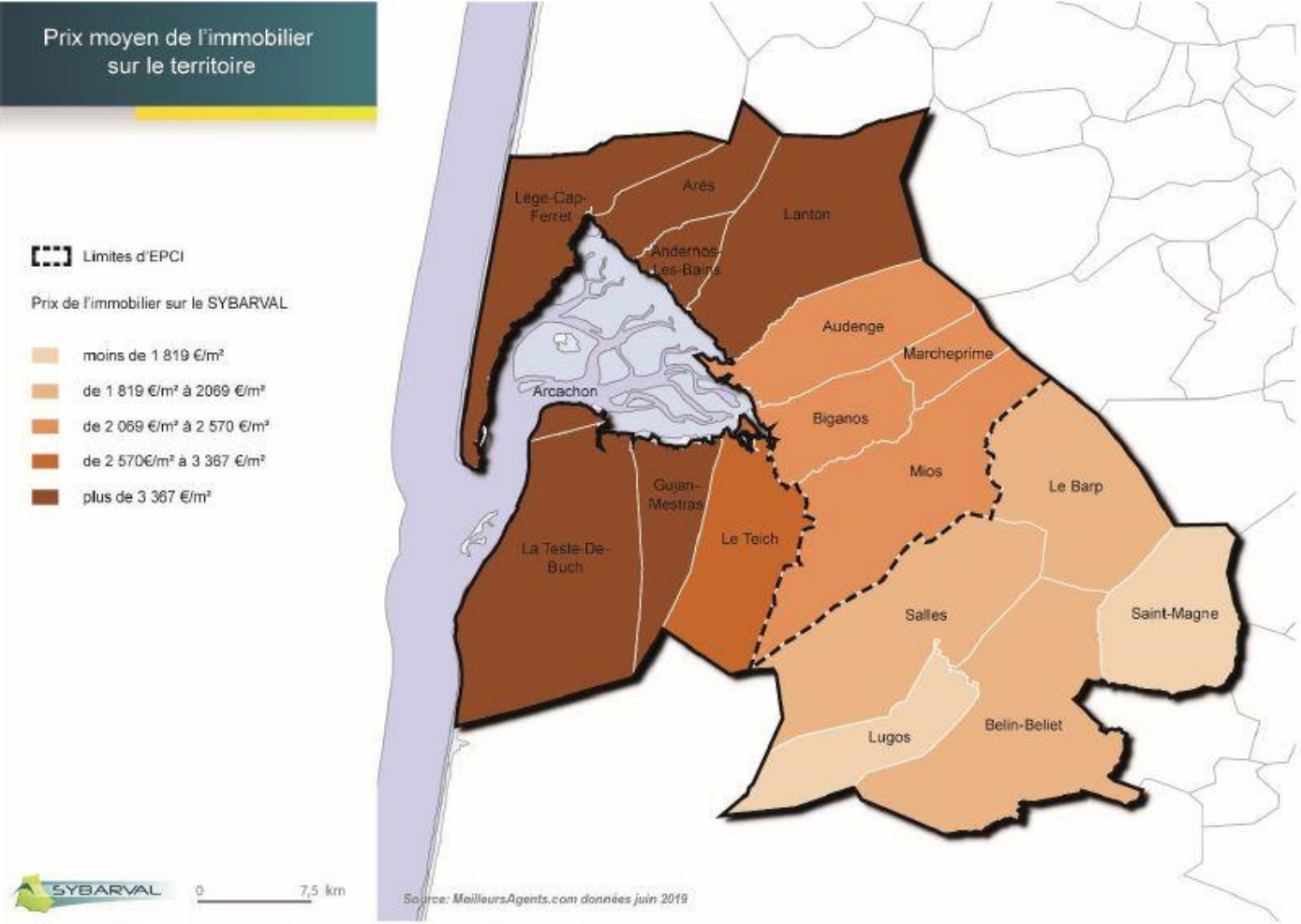
Quid de la division parcellaire sur le SYBARVAL ?



Part des logements créés par processus de division parcellaire en fonction du nombre total de logements produits sur la période 2009-2018

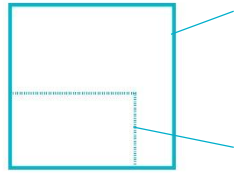


Source : Benoît BRAULT – Mémoire MASTER 1 – UPEPT / IATU – 2019



La division parcellaire sur le SYBARVAL

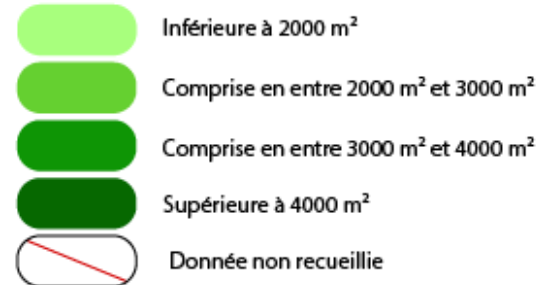
Le processus de division parcellaire entre 2009 et 2018



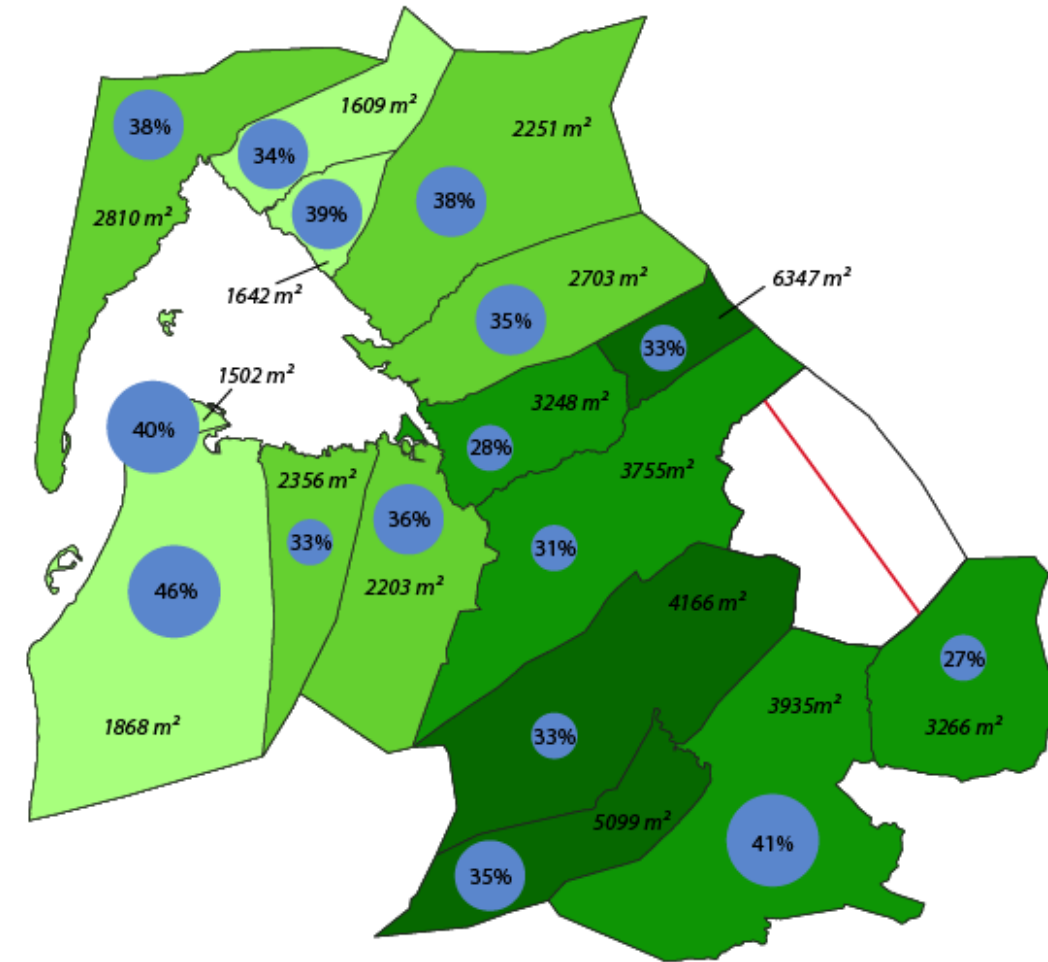
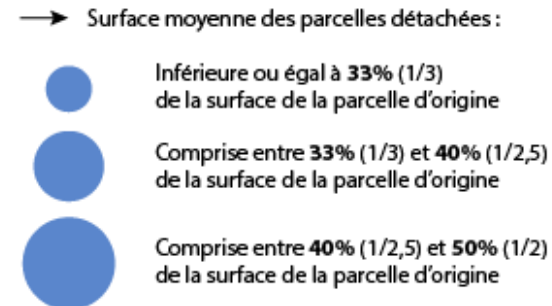
2683 m² de surface
moyenne de parcelle
d'origine

989 m² de surface
moyenne de parcelle
détachée

- Surface moyenne des parcelles d'origines



- Ratio moyen $\frac{\text{surface parcelle détachée}}{\text{surface parcelle d'origine}}$



Estimations :

451 ha de surface
consommée par la DP

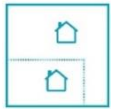
9 900 nouveaux habitants

La division parcellaire sur le SYBARVAL

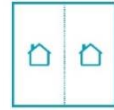
Le processus de division parcellaire entre 2009 et 2018



Modes de division parcellaire



45% réalisées en drapeau



34% réalisées en latéral



21% réalisées sous un autre mode de division



La division parcellaire sur le SYBARVAL

Le processus de division parcellaire entre 2009 et 2018



Logements produits à l'issue de la division



46%

1 logement supplémentaire



26%

2 logements supplémentaires



28%

3 et + logements supplémentaires



Les divisions parcellaires observées entre 2009 et 2018 dans le centre-bourg



Sources : Archives de la commune - INSEE - SITADEL 2
- Fichiers foncier DGFIP 2017 -
BD Parcellaire 2019



La division parcellaire à Mios

Un contexte très dynamique lors de la révision du PLU



Depuis 2000, un développement sans précédent (population et parc de logements x2 depuis 1999)

Une forte attractivité liée à la localisation géographique, un marché immobilier moins tendu et des disponibilités foncières

Un rythme de construction élevé et un **phénomène de division parcellaire spontanée très important**

Un PLU de 2010 très permissif en termes de constructibilité et un **déverrouillage réglementaire avec la loi ALUR** de 2014



Phénomène de division parcellaire, Rue des Navarries, Mios centre³¹.

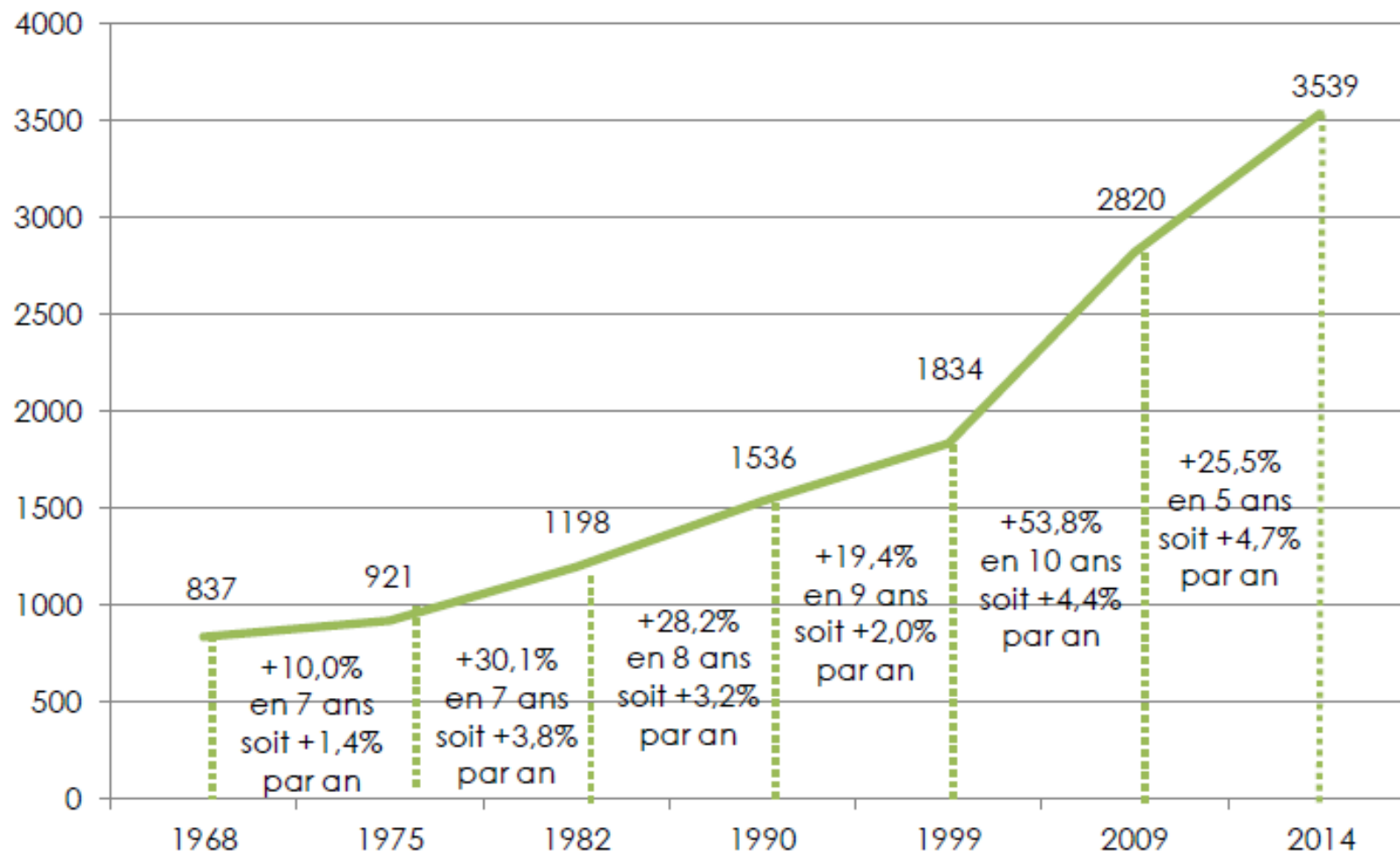


Phénomène de division d'une parcelle en plusieurs lots.

La division parcellaire à Mios

Un contexte très dynamique lors de la révision du PLU

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS A MIOS ENTRE 1968 ET 2014

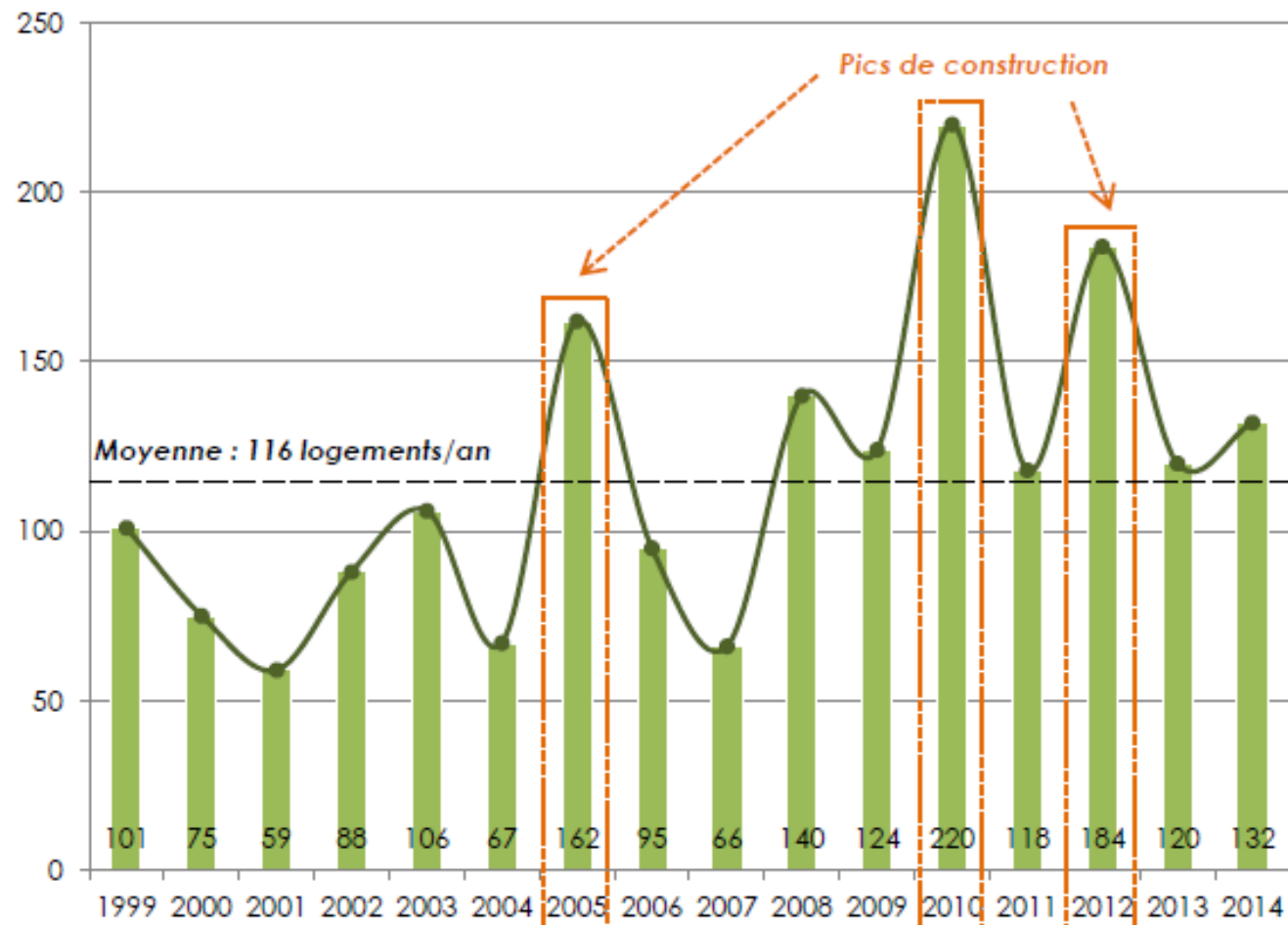


Source : INSEE RP 1968 à 2014, exploitation principale – Traitement : Agence Escoffier.

La division parcellaire à Mios

Un contexte très dynamique lors de la révision du PLU

RYTHME ANNUEL DE LA CONSTRUCTION NEUVE (PAR DATE D'OUVERTURE DE CHANTIER) A MIOS



Source : DREAL Aquitaine, base de données Sit@del, logements commencés en date réelle⁴², construction neuve - Traitement : Agence Escoffier

La division parcellaire à Mios

Le potentiel de division parcellaire

Des caractéristiques patrimoniales par quartier : rythme parcellaire, volumétries, typologies des formes urbaines, densités, espaces naturels, ...

... à la définition de situations partagées permettant d'écrire des dispositions réglementaires tenant compte des spécificités du territoire.



Votre quartier évolue, votre quartier s'urbanise et vous, qu'en pensez-vous ?

Souhaitant vous associer à la démarche de révision du PLU, la municipalité organise une rencontre sur le thème :

"La division parcellaire dans vos quartiers"



VOUS SENSIBILISER
au phénomène
de division parcellaire

VOUS ÉCOUTER
recueillir vos réflexions
et vos attentes

TROUVER ENSEMBLE
des solutions

QUARTIERS DE LILLET ET RIVE GAUCHE
RENDEZ-VOUS
LUNDI 27 MARS à 19h
Club du 3^{ème} âge



Identifier et encadrer le processus de division parcellaire : 2 études expérimentales issues de l'appel à projet partenarial

Animation :

Florence GRISSE, chargée de la coordination foncière au Département de la Gironde
Fanny BOSCHAT, urbaniste au CAUE de la Gironde



C

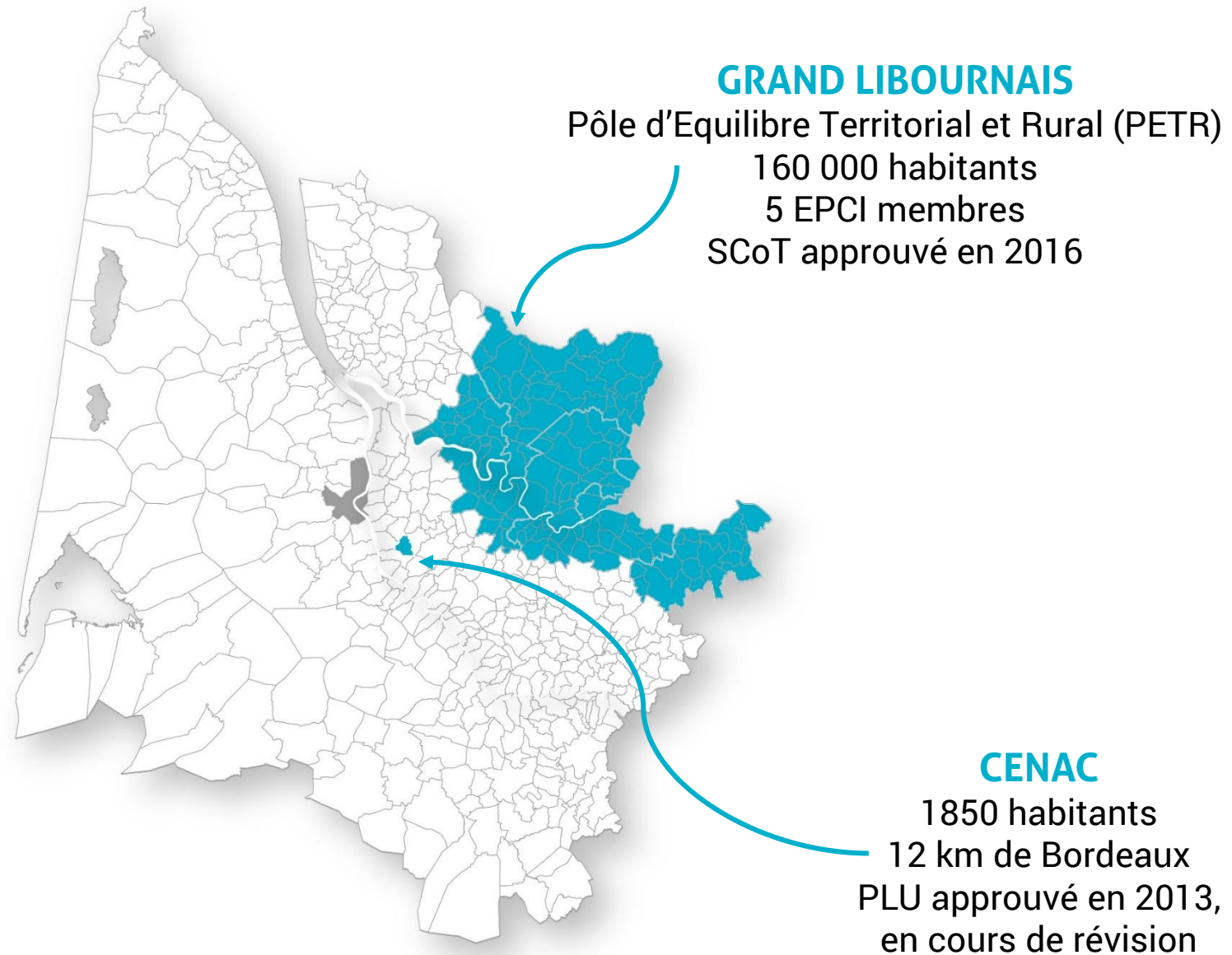
Nos invités :

Bruno BELTRAMI, vice-président du PETR du Grand Libournais en charge du SCoT et maire-adjoint de Sainte Foy-La-Grande

Virginie BROUILLAC, chargée de mission SCoT / Responsable du service ADS du PETR

Utiliser la division parcellaire pour répondre aux objectifs du SCoT du Grand Libournais

et Villes Vivantes & ID de Ville



La division parcellaire sur le Grand Libournais



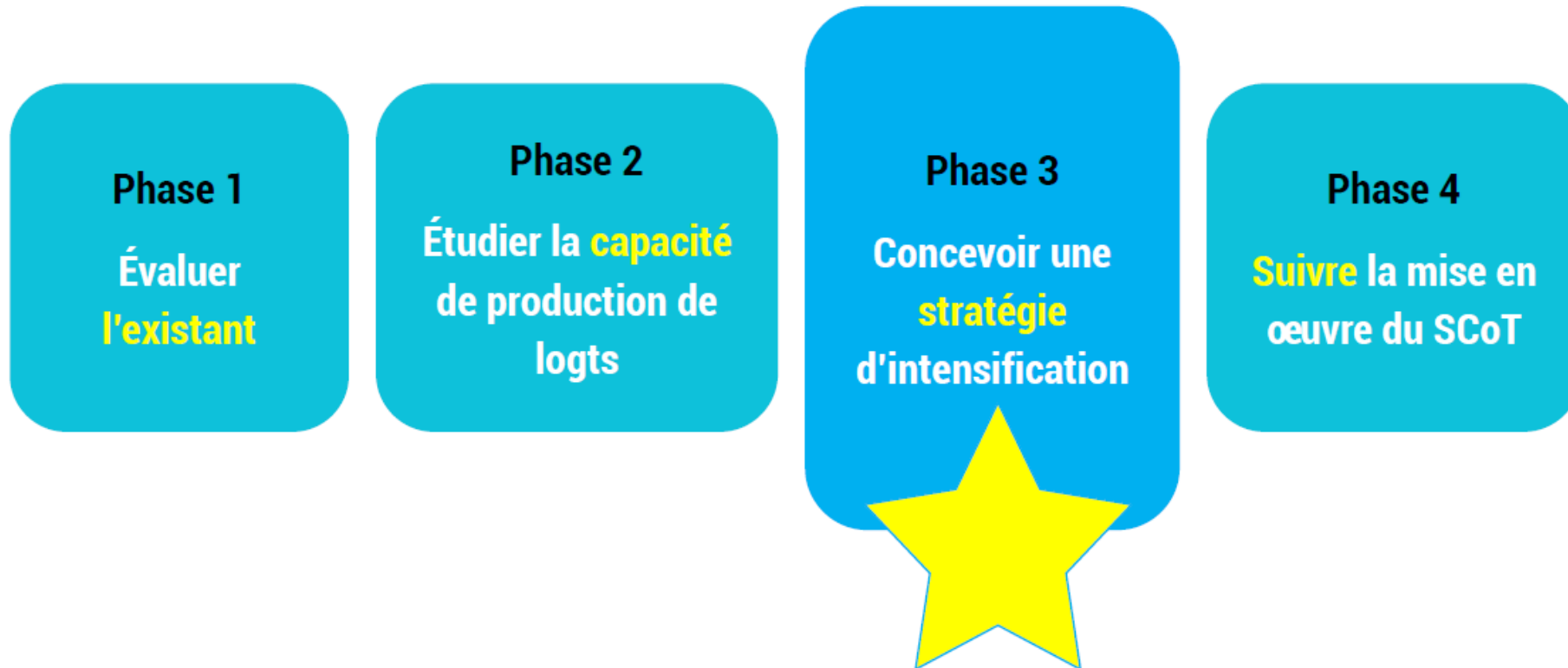
Faut-il subir la division parcellaire ...?



Ou organiser une filière de qualité ?



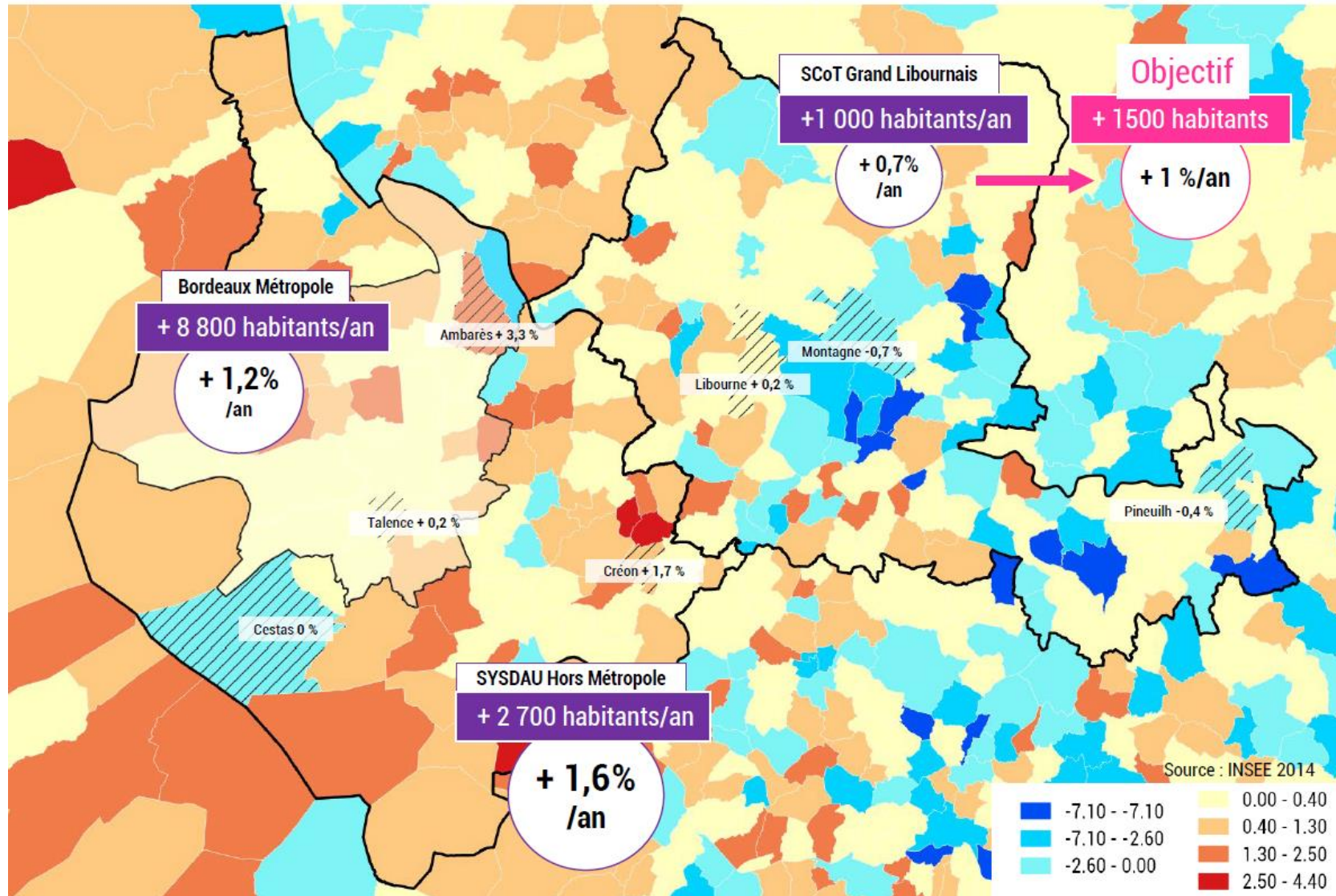
Identification des capacités de divisions parcellaires



La division parcellaire sur le Grand Libournais

Evolution démographique moyenne annuelle 2009 - 2014

SCoT Grand Libournais, SYSDAU, Métropole Bordelaise



La division parcellaire sur le Grand Libournais



Les filières de production de logements

Gisements fonciers

Filière n°1
Individuel diffus

Filière n°2
Lotissement

Filière n°3
Promotion

#1

+1 lgt
lot libre

#2

+2 à 4 lgts
lots libre

#3

+ 5 à 10 lgts
lots libres

#4

> 10 lgts
lotissement

#5

< 10 lgts
promotion

#6

> 10 lgts
promotion

Cibles
ménages

Les filières de production de logements 2007 à 2015 VS 2002 à 2006

62% Individuel diffus
2007 à 2015

62% Individuel diffus
2002 à 2006

26% Lotissement
2007 à 2015

15%
2002 à 2006

12%
2007 à 2015

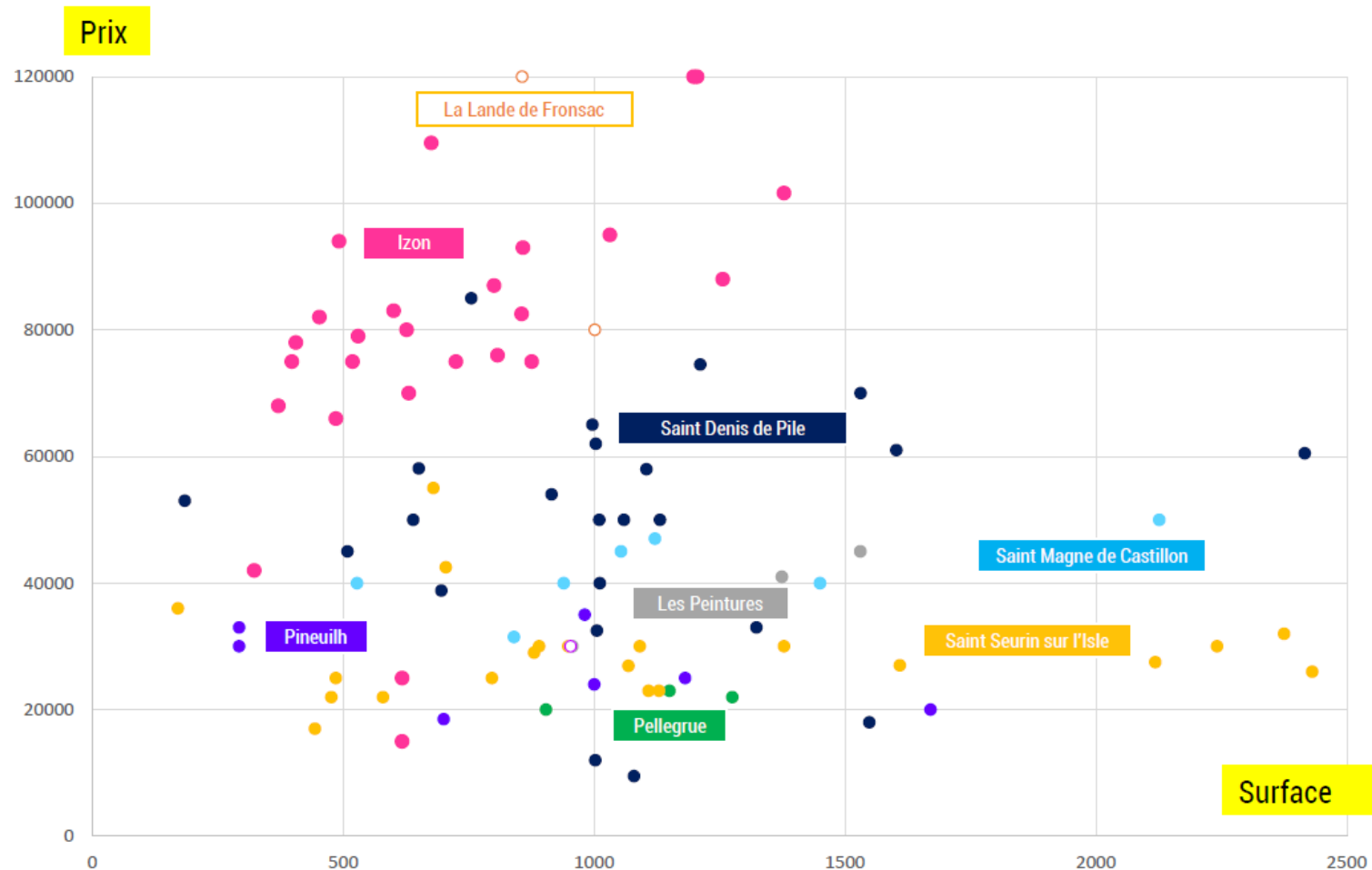
23% Promotion
2002 à 2006



La division parcellaire sur le Grand Libournais

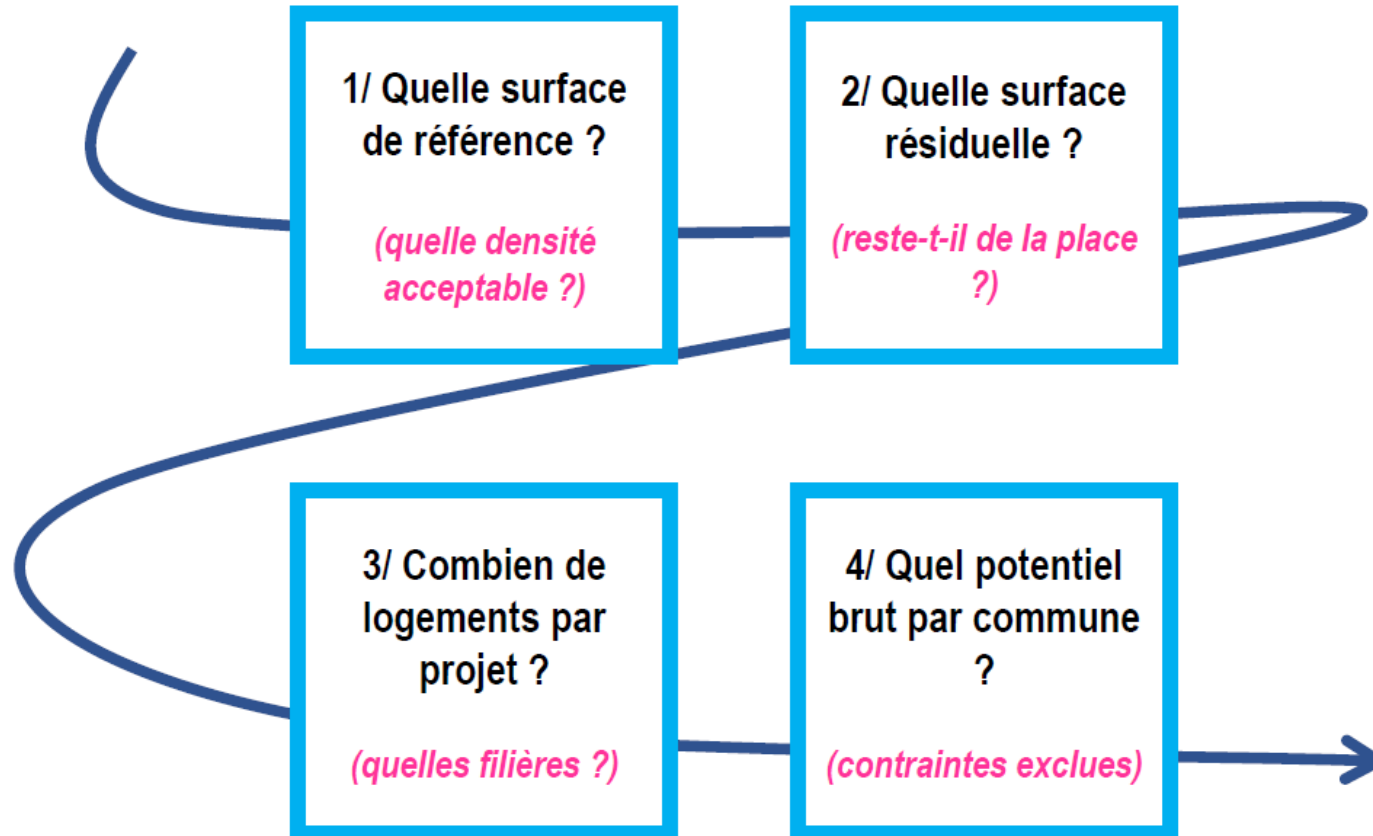
Une offre sur-mesure, une diversité de taille et prix des terrains

**Répartition des terrains à bâtir en diffus vendus
par commune entre 2012 - 2015**



La division parcellaire sur le Grand Libournais

La filière diffuse
s'adapte de façon très souple à la demande ...
Ainsi qu'au potentiel des unités foncières existantes



La division parcellaire sur le Grand Libournais



Une offre sur-mesure, une offre nouvelle dans une diversité de cadre de vie

La ville historique

« La densité pas à pas »

Habitat collectif et individuel

Hétérogénéité du parcellaire

Diversité des implantations

Diversité architecturale

Cœur de bourg

Village



Hameau historique



Esprit faubourg



Diffus ancien



La ville diffuse

« La ville au fil de l'eau »

Habitat individuel

Faibles densités

Implantation le long de voies préexistantes

Hétérogénéité des formes urbaines et architecturales

Diversité des tailles de parcelles

Espaces publics faiblement aménagés

Diffus lâche



Diffus resserré



Diffus optimisé



Habiter les berges



Individuel arboré



La division parcellaire sur le Grand Libournais

Définition de la surface résiduelle d'une unité foncière bâtie

La filière diffuse

s'adapte de façon très souple à la demande ...

Ainsi qu'au potentiel des unités foncières existantes

1/ Quelle surface
de référence ?

(quelle densité
acceptable ?)

2/ Quelle surface
résiduelle ?

(reste-t-il de la place
?)

3/ Combien de
logements par
projet ?

(quelles filières ?)

4/ Quel potentiel
brut par commune
?

(contraintes exclues)

$$\text{Surface résiduelle} = S - 1,5 \times \text{Surf de référence}$$



Surface propre

Surface résiduelle

Surface de terrain laissée à la maison initiale

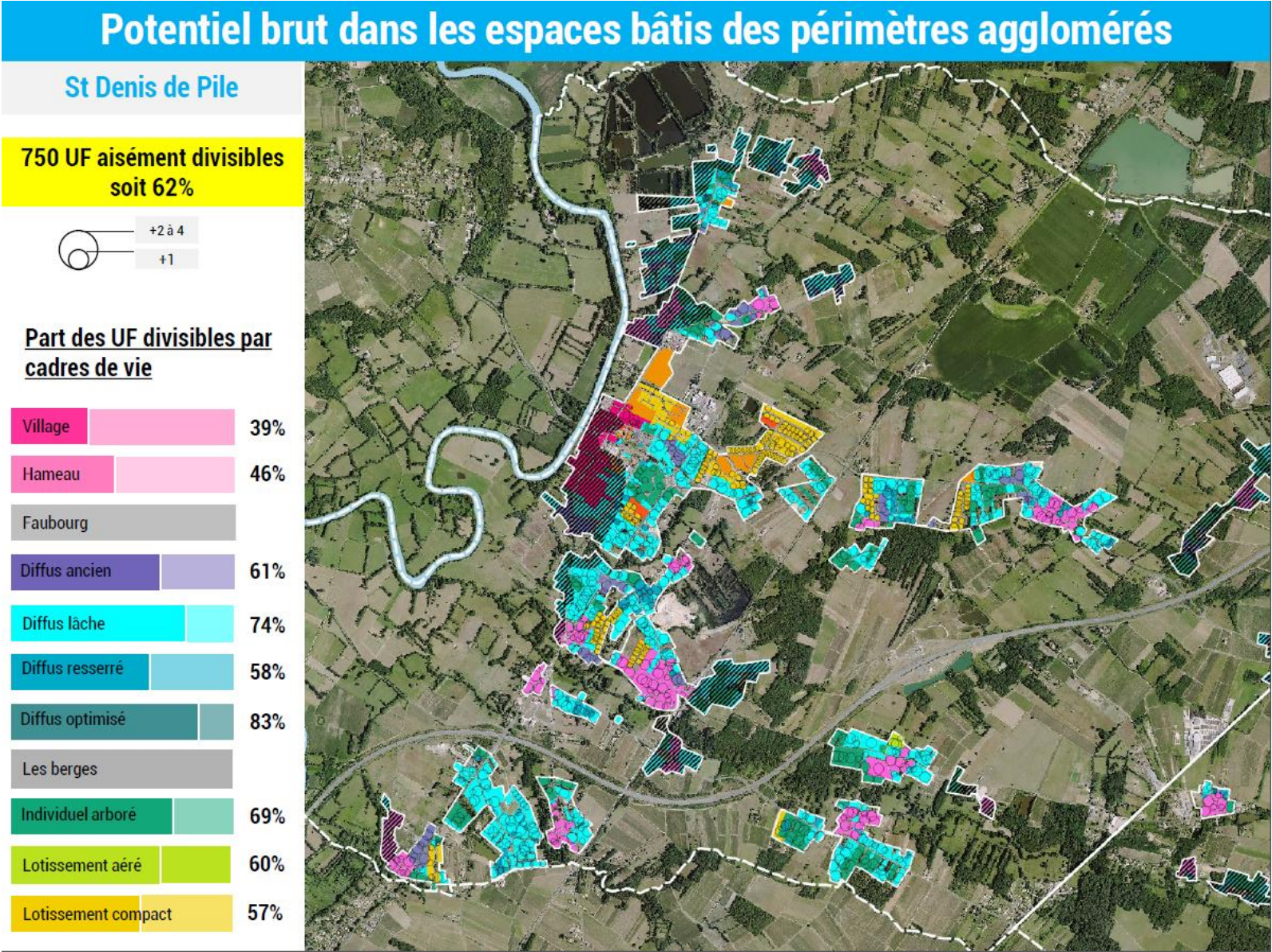
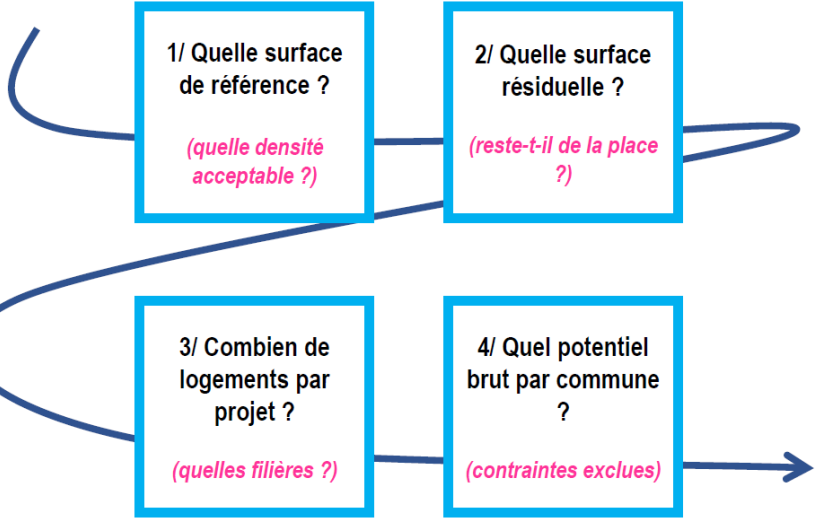
1130
m²



La division parcellaire sur le Grand Libournais



La filière diffuse
s'adapte de façon très souple à la demande ...
Ainsi qu'au potentiel des unités foncières existantes



La division parcellaire sur le Grand Libournais

Application de la méthode à Libourne



Echoppe

- Mitoyenneté
- Parcellaire étroit
- Construction en rdc
- Avant 1920

Ex : rue Vergniaud



Individuel lâche

- Maison individuelle
- + 1200 m² terrain

Ex : Av. de l'Épinette



Cadres de vie

-  Bastide
-  Echoppe
-  Faubourg
-  Habiter les berges
-  Hameaux historiques
-  Individuel ancien
-  Individuel arboré
-  Individuel lâche
-  Individuel resserré
-  Lotissement compact
-  Résidence

Individuel arboré

- Maison individuelle
- Boisement significatif
- Arbres de haute tige

Ex : Bd Beauséjour



La division parcellaire sur le Grand Libournais

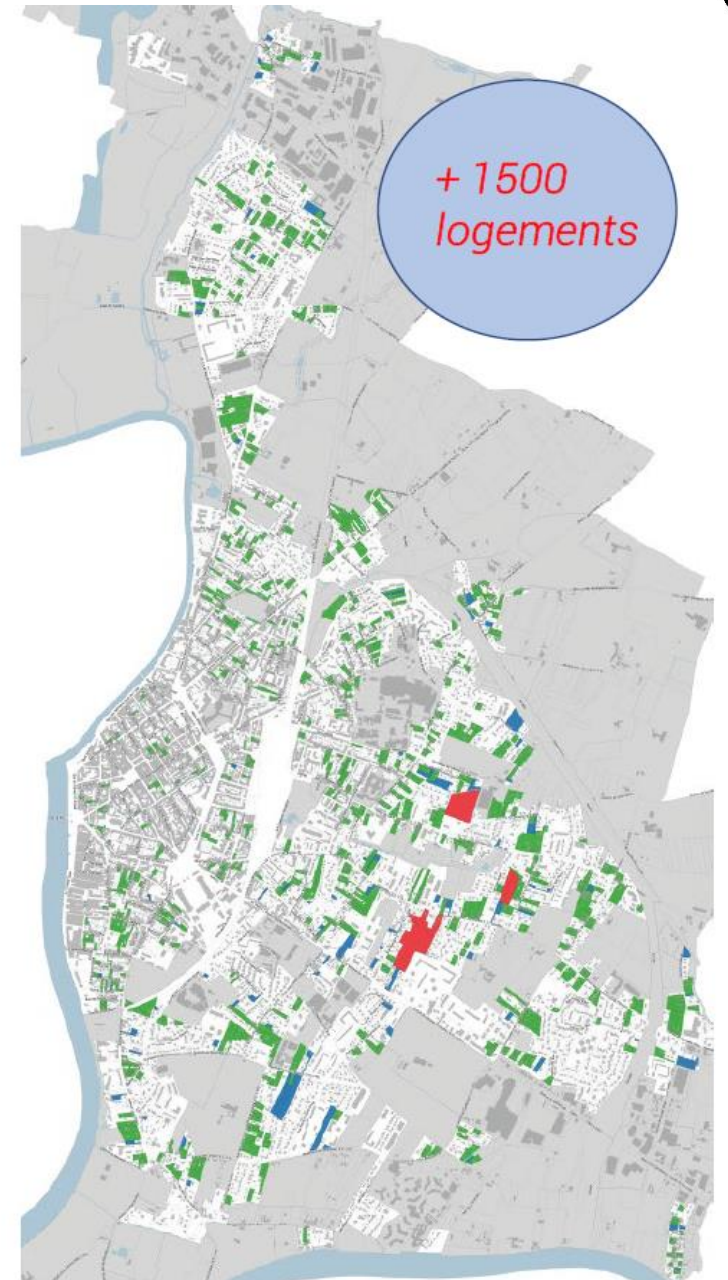
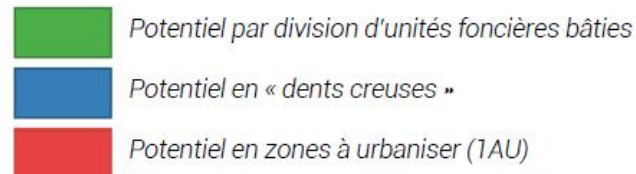
Application de la méthode à Libourne



Le potentiel à Libourne

Dans les zones du PLU à vocation d'habitation :

- 46,6 ha par division d'unités foncières bâties
- 9,6 ha disponibles en « dents creuses »
- + 5,7 ha disponibles en zones 1AU



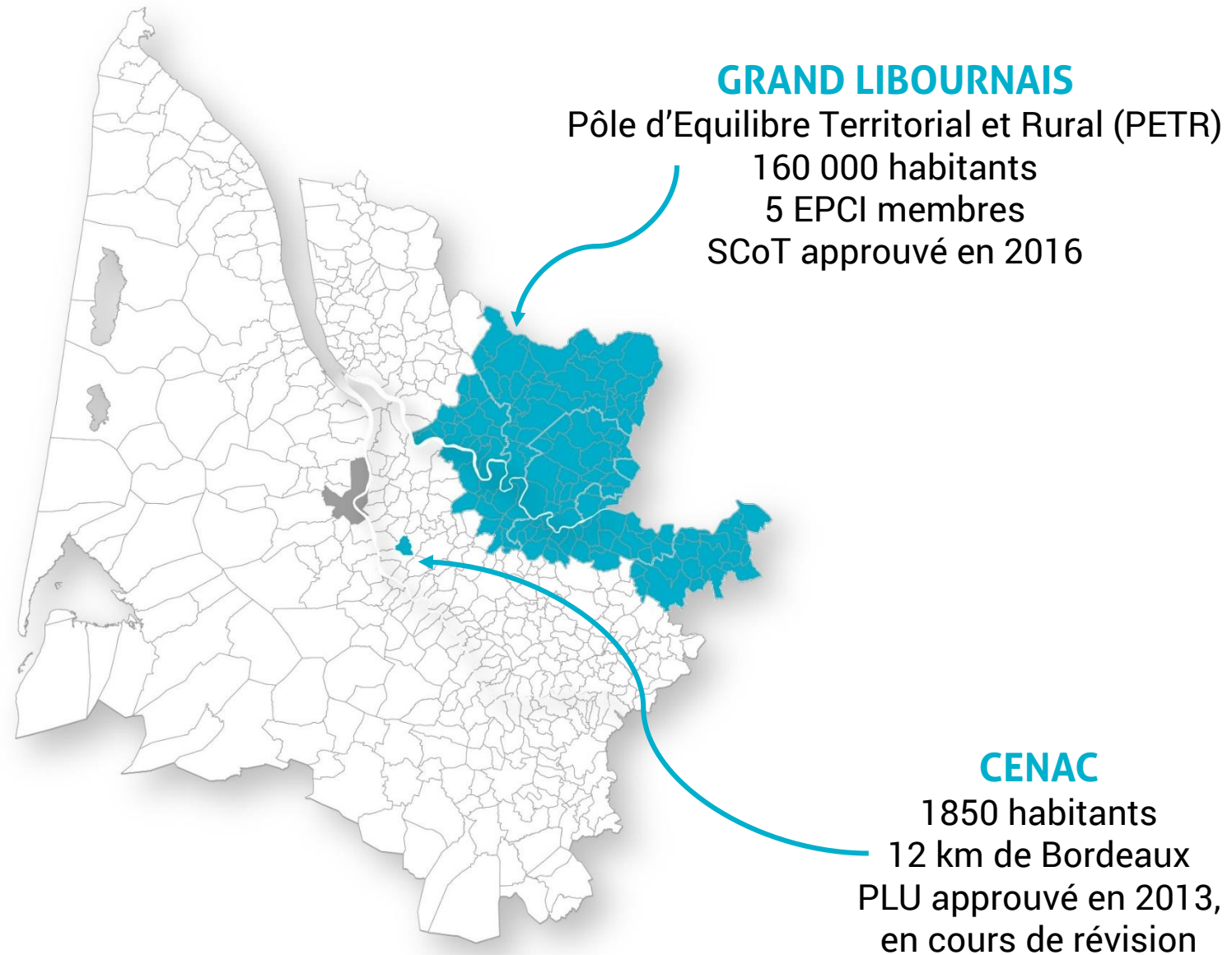
C

Nos invités :

Didier LAUGAA, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme et de l'habitat de Cénac

Accompagner le développement urbain en privilégiant la densification et la protection des espaces naturels et agricoles

et Villes Vivantes & ID de Ville



La division parcellaire à Cénac

Contexte et état de la division parcellaire

Un territoire sous l'influence de l'aire **métropolitaine** bordelaise mais proposant des **biens immobiliers et fonciers plus abordables**

Depuis 2013, un rythme de construction qui s'accélère et une **production de terrains à bâtir par division qui augmente** (quasi inexistantes avant 2013, une 10^{aine} de divisions/an depuis 2014)

60% des divisions parcellaires se font dans les **tissus d'habitat rural isolé** qui permettent une grande liberté morphologique de mutation

Des divisions **uniquement** réalisées selon le modèle du **drapeau** depuis 2014

Divisions parcellaires **entre 2005 et 2014** et **entre 2014 et 2016** ayant pour but la construction

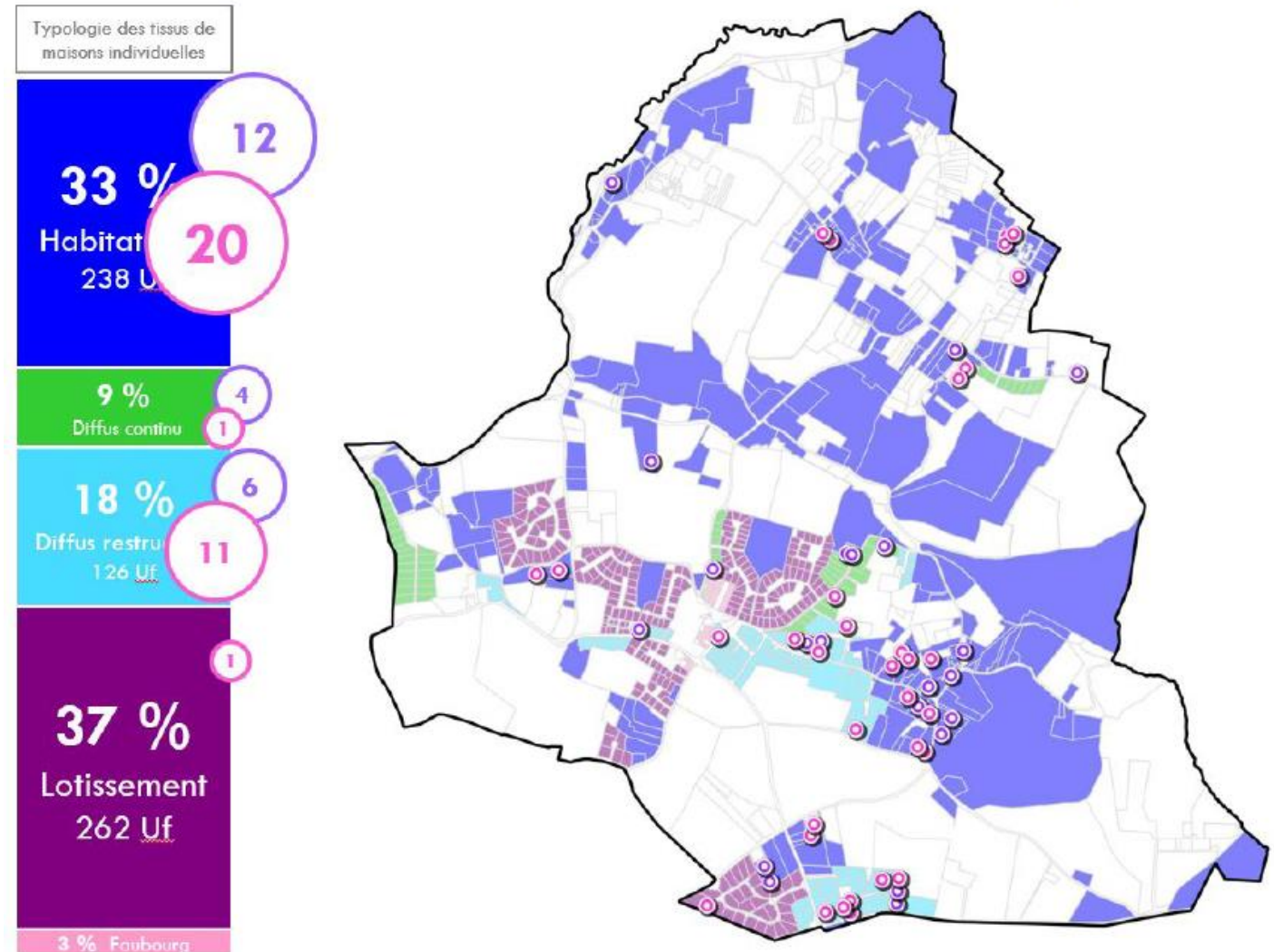


Figure 12 : Cartographie des projets de division parcellaire réalisés à Cénac depuis 2005

La division parcellaire à Cénac

Le potentiel de division parcellaire

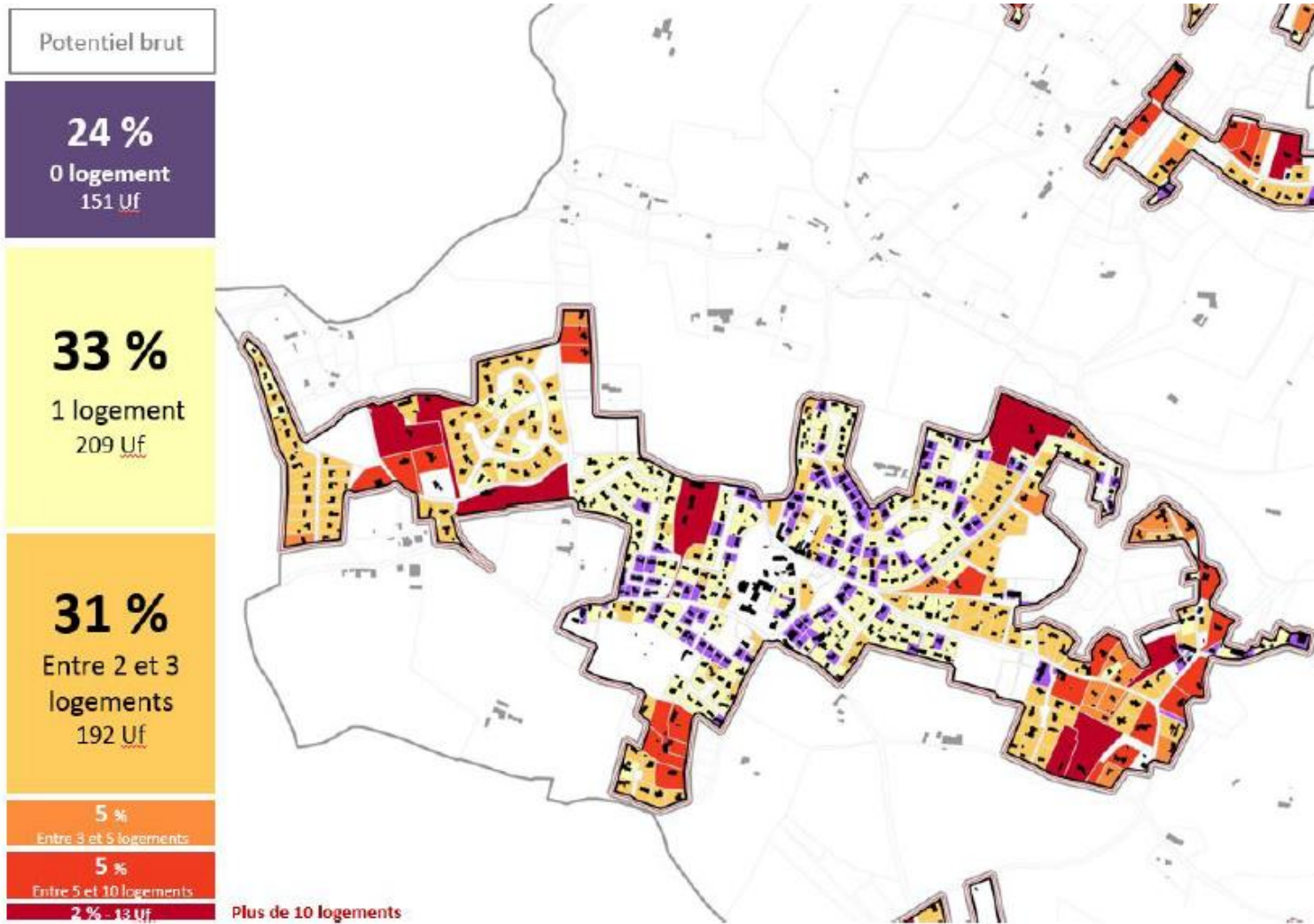


Figure 16 : Potentiel brut de densification pavillonnaire à Cénac

Un potentiel de division parcellaire **considérable** au sein de l'enveloppe urbaine : 1 200 logements (sur 460 unités foncière)

Qui implique 4 évolutions majeures du PLU :

Déréguler les droits à bâtir en centre-bourg pour assurer la production de logements sur un secteur naturellement contraint

Calibrer les droits à bâtir pour **assurer une évolution douce des tissus du bourg élargi** (un seul logement par division)

Encadrer le volume des droits à bâtir pour **limiter le potentiel dans les écarts aux seules parcelles non bâties**

Limiter l'urbanisation dans certains secteurs excentrés non desservis par l'assainissement collectif

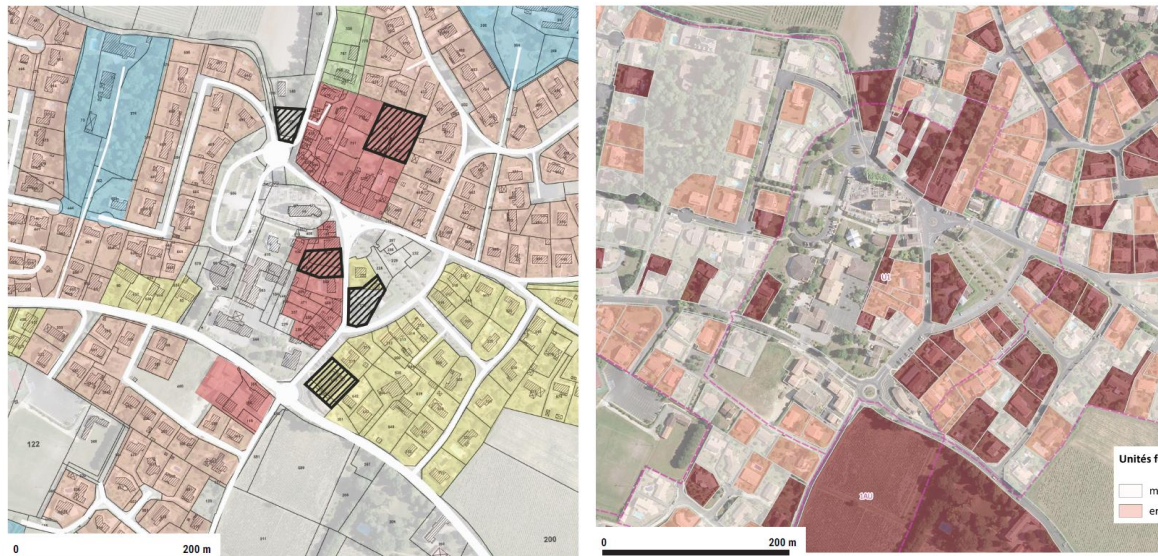
La division parcellaire à Cénac

Le projet communal en matière de division parcellaire

Déréguler les droits à bâtir en centre-bourg

Du Plan de référence pour l'aménagement du centre-bourg...

Des tissus bâtis présentant des potentialités de renouvellement



Secteurs potentiels de renouvellement urbain

Tissus Faubourg

Tissus diffus continu

Tissus diffus restructurés

Tissus de lotissement

Tissus d'habitat rural

Unités foncières selon l'âge des propriétaires

moins de 55 ans

entre 55 et 69 ans

plus de 69 ans

Projet de zonage du PLU

Des lieux sans usages et sans véritable identité



... au projet communal qui vise à limiter les besoins en extension urbaine : le développement futur de Cénac est envisagé par renouvellement et évolution des tissus bâtis existants, prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg.

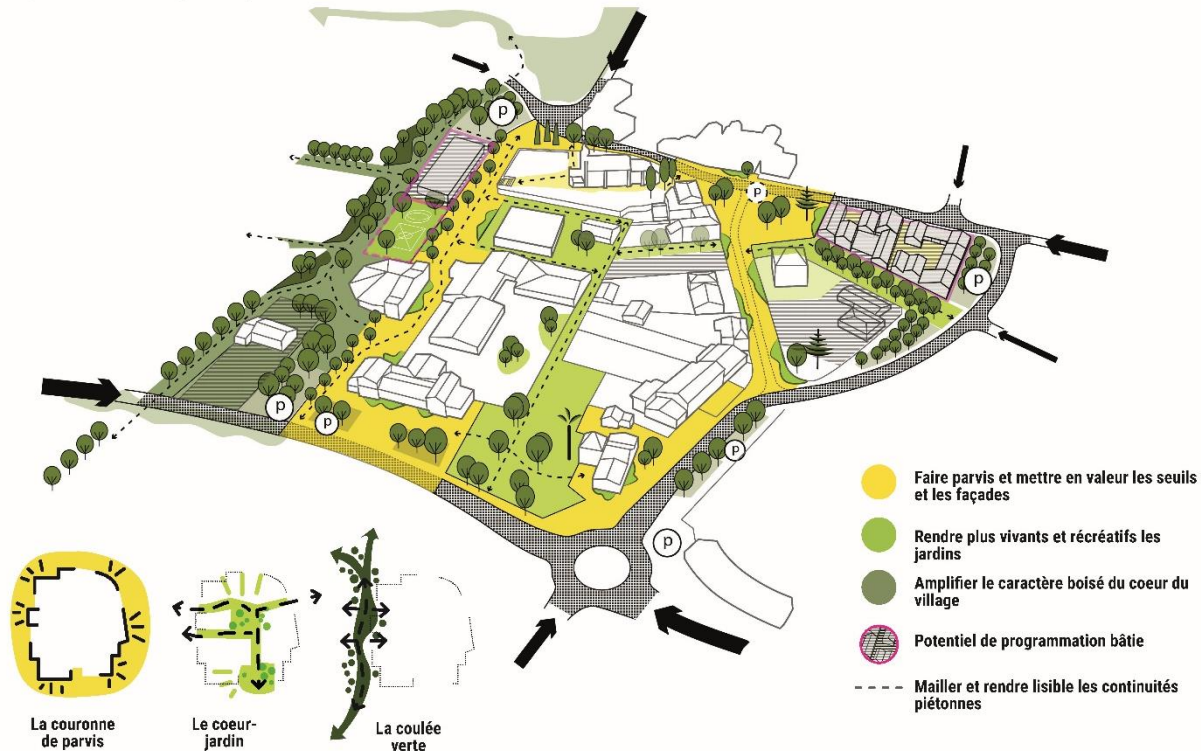
La division parcellaire à Cénac

Le projet communal en matière de division parcellaire

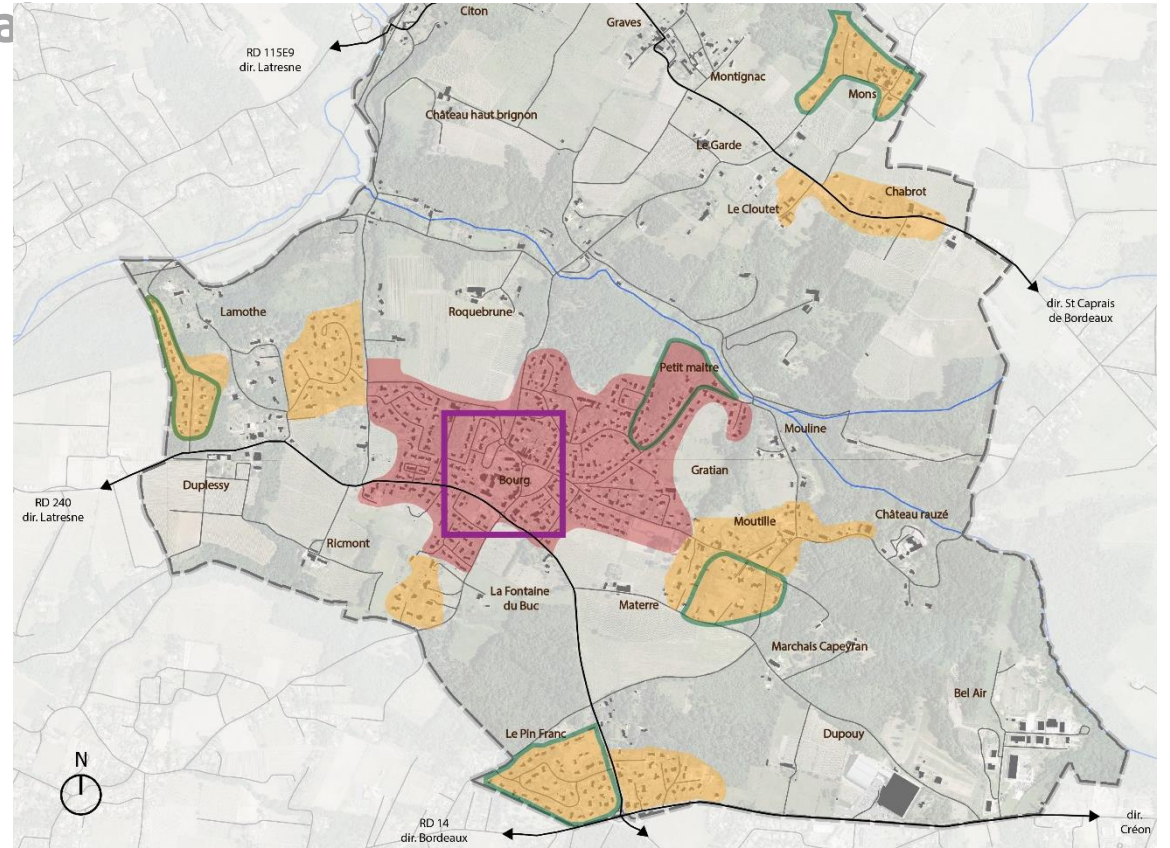
Déréguler les droits à bâtir en centre-bourg

Une stratégie de développement basée sur des investissements publics et un accompagnement des projets privés priorisant la revitalisation du centre-bourg ...

Une mise en valeur des espaces publics pour accompagner le renouvellement urbain



Un règlement planifiant la division parcellaire suivant les contextes et le projet urbain



> Les espaces bâtis et les enjeux de densification

- Permettre la densification et le renouvellement urbain du centre bourg tout en renforçant ses fonctions de centralités (équipements, commerces et services)
- Affirmer et densifier les tissus du bourg en respectant les formes urbaines existantes
- Maîtriser l'urbanisation et le densification dans les quartiers excentrés
- Préserver le caractère boisé des quartiers excentrés
- Limiter l'urbanisation dans les espaces naturels et agricoles ponctuellement bâtis

... et la densification du bourg tout en préservant les ambiances paysagères des quartiers et les franges agricoles et boisées.

La division parcellaire à Cénac

Le projet communal en matière de division parcellaire



Assurer une évolution douce des tissus bâtis du bourg élargi

un coefficient d'emprise au sol échelonné pour maîtriser les divisions

« TEMPORISER »

- de 300 m ²	300 à 700 m ²	700 à 1 000 m ²	+ de 1 000 m ²
30 %	15 %	7 %	1 %

U2

« REDUIRE »

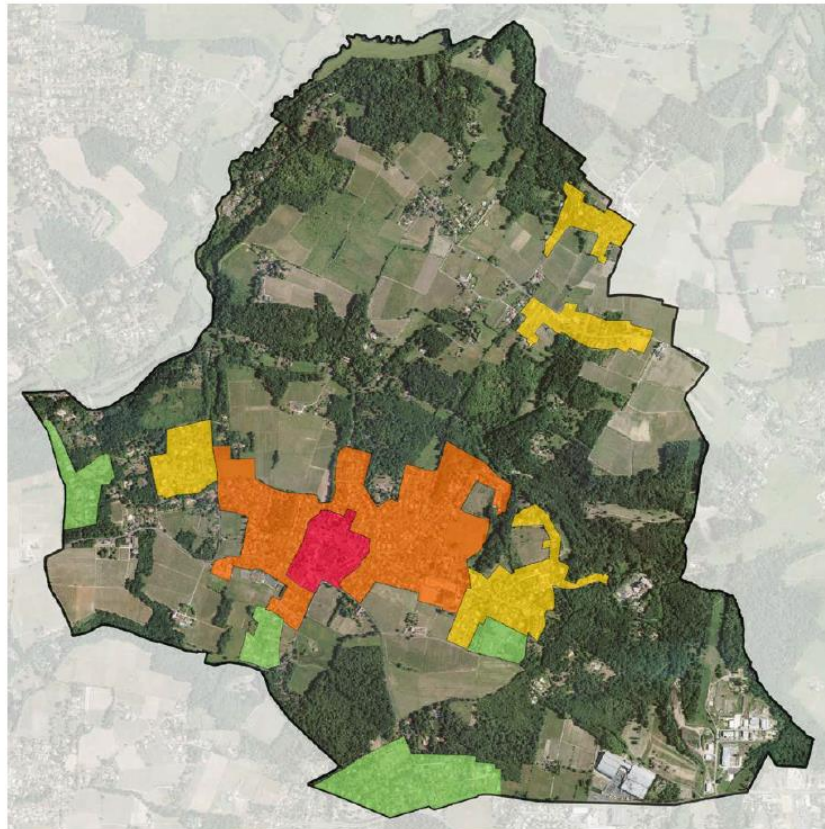
- de 1 000 m ²	1 000 à 2 000 m ²	2 000 à 3 000 m ²	+ de 3 000 m ²
7 %	5 %	3 %	1 %

U3

« RESTREINDRE »

- de 1 000 m ²	+ de 1 000 m ²
5 %	1 %

U4

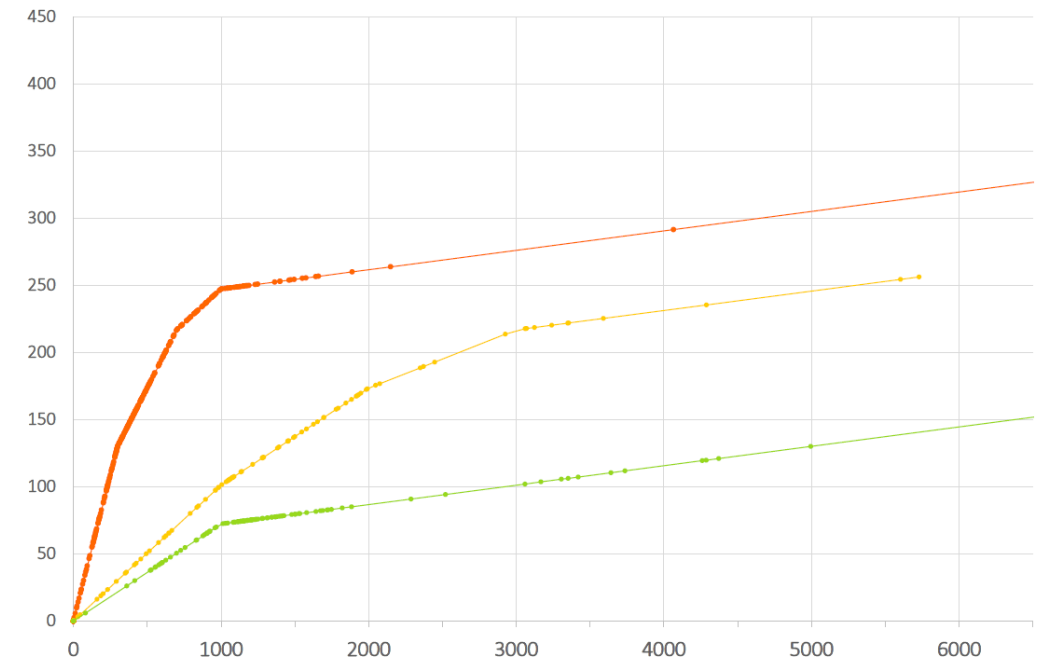


Surface de plancher possible m²
en r+1

U2

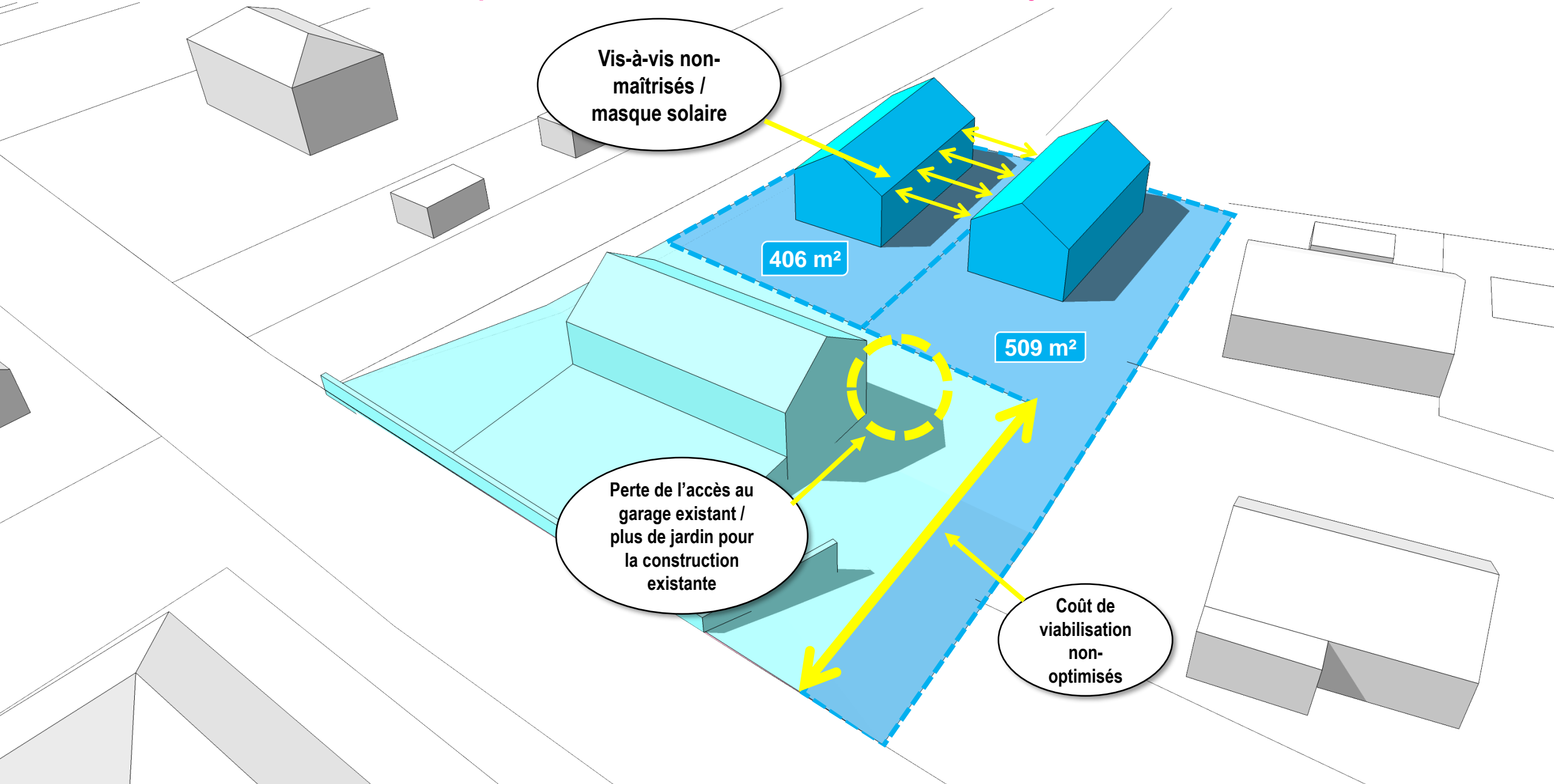
U3

U4



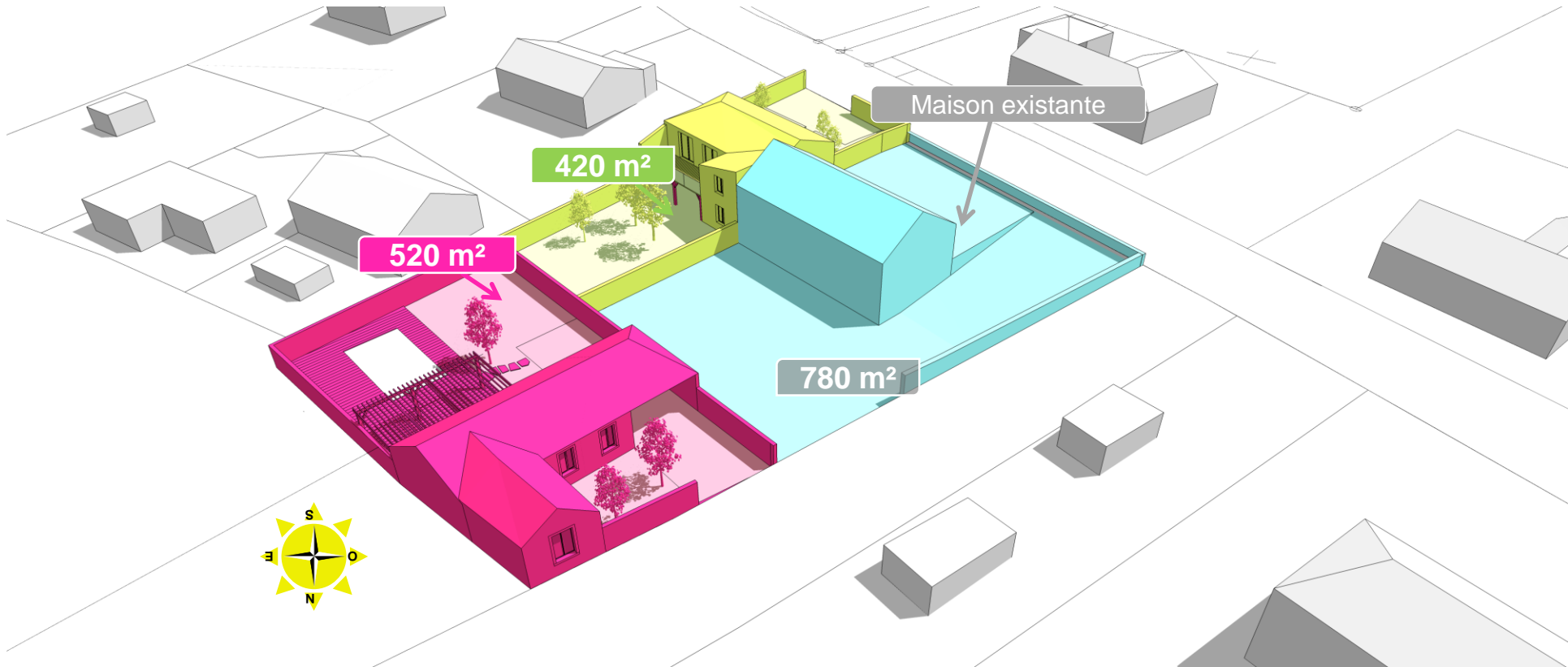
Surface résiduelle sur les UF m²

Accompagner les porteurs de projets et permettre à la collectivité d'atteindre ses objectifs



Accompagner les porteurs de projets et permettre à la collectivité d'atteindre ses objectifs

> Proposition d'un entretien d'une heure avec le porteur de projet pour dessiner son projet





Optimisation parcellaire : quand les architectes s'en mêlent !

Fabrice DEL AGUILA, Architecte-Urbaniste, adj.direction CAUE de la Gironde
Elodie VOUILLON, Directrice du CAUE de la Gironde



Construire un logement dans mon jardin

En raison d'une forte attractivité du territoire, la population du département augmente de **+16500 hab/an** ce qui représente **deux fois la moyenne nationale**.

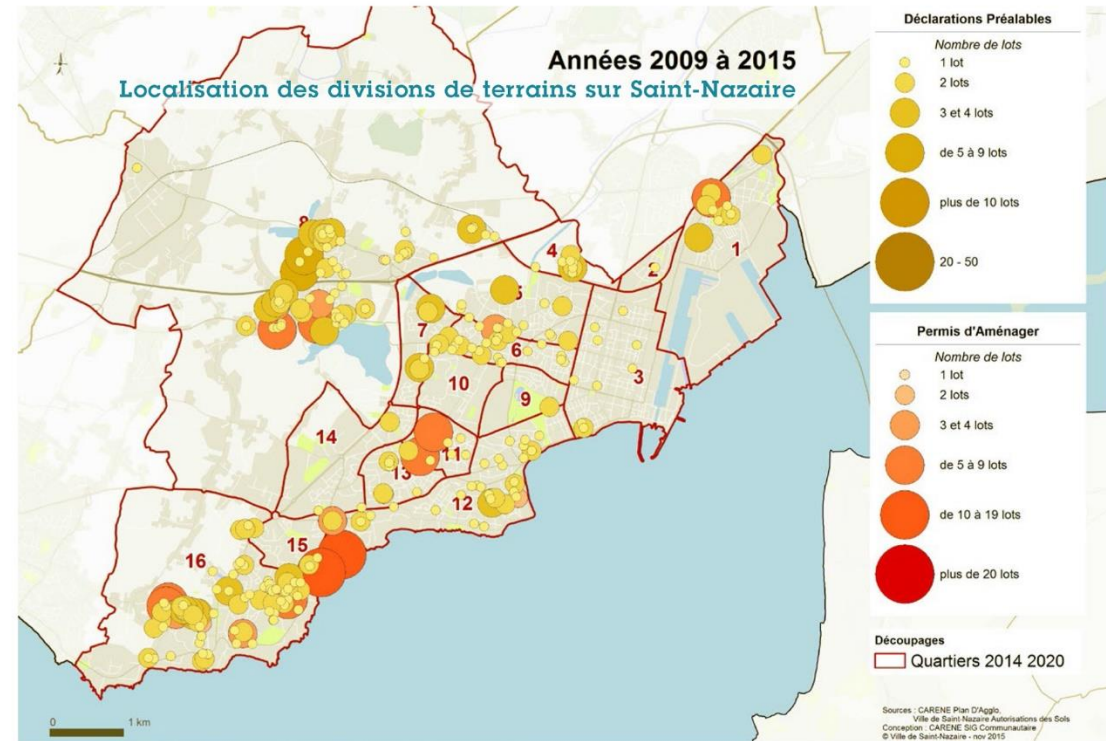

S^t Nazaire constate que **80 divisions parcellaires/an** sont créées sur son territoire (entre 2009 et 2015).

560 logements créés par divisions parcellaires

38000
logements sur le territoire de **Saint-Nazaire**

dont
42%

de maisons individuelles

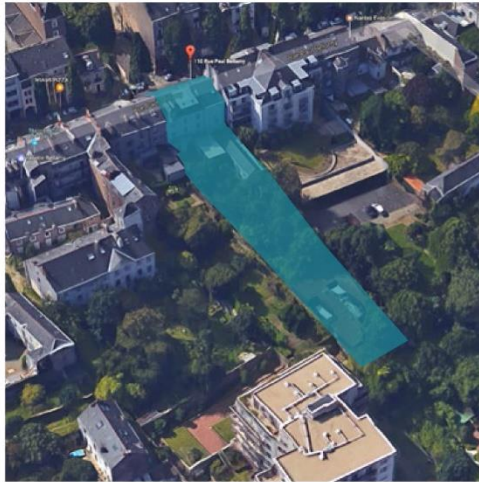


Un accompagnement pour réussir au mieux le projet

La commune de Saint-Nazaire propose d'accompagner la réalisation de ces projets afin de les qualifier et d'éviter les écueils possibles:

- En délimitant des zones potentielles
- En proposant au porteur de projet un conseil adapté à ses besoins
- En mettant en relation les propriétaires/les voisins
- En expliquant aux propriétaires les différentes typologies de divisions
- En proposant des exemples d'expériences locales de division (bonne gestion des vues, ensoleillement, préservation de la végétation, clôtures qualitatives)

Se partager un coin de verdure en ville



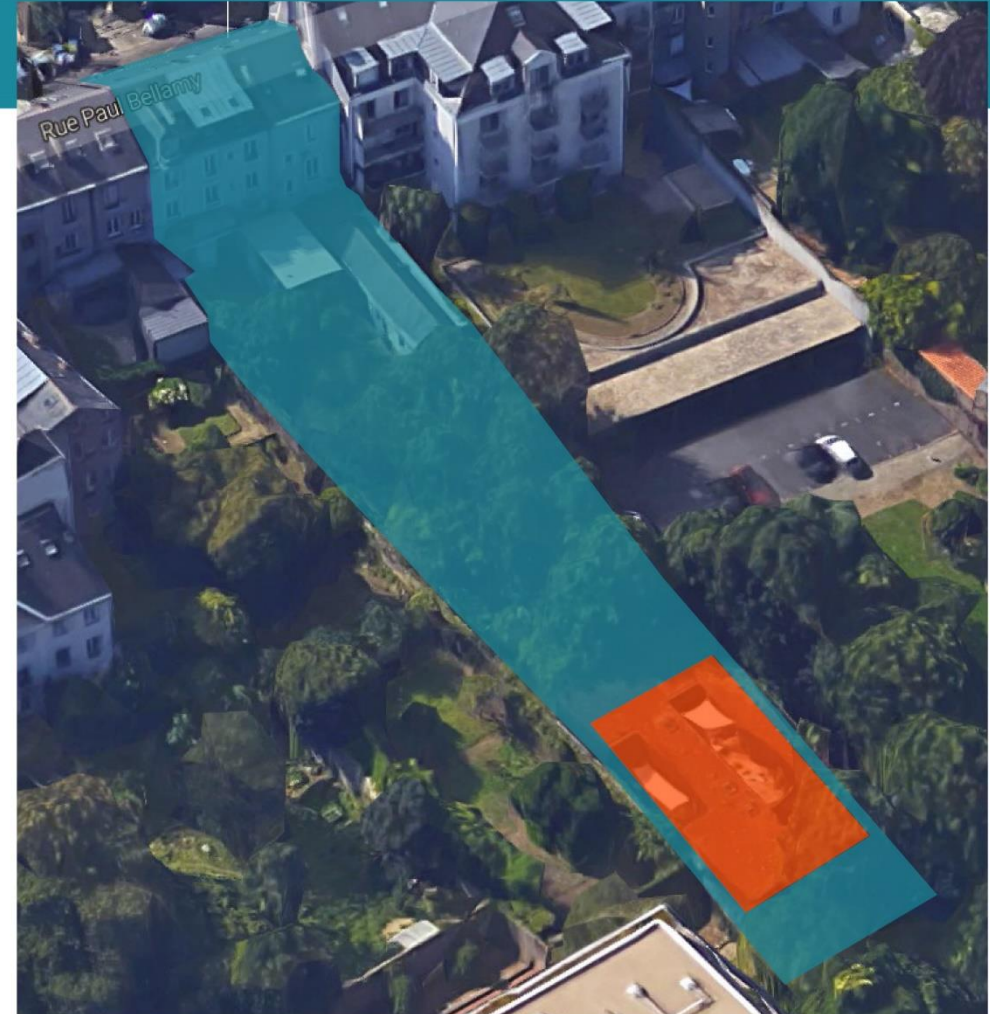
Programme
Maisons jumelles

Maître d'ouvrage
Privé

Maître d'œuvre
PO architectes

Surface habitable
2 x 89 m²

Coût travaux
200 000 € HT



/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

Se partager un coin de verdure en ville



Photos Gaëlle Le Boulkaut

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

Se partager un coin de verdure en ville



Photo Stéphane Chalmeau

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

Se partager un coin de verdure en ville



Photos Gaëlle Le Boulc'haud

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

S'inscrire dans une fente de verdure



Programme
Maison individuelle

Maître d'ouvrage
Hélène Ferré

Maître d'œuvre
MFA

Surface habitable
120 m²

Coût travaux
250 000 € HT



/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

S'inscrire dans une fente de verdure



Photos François Dantart

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

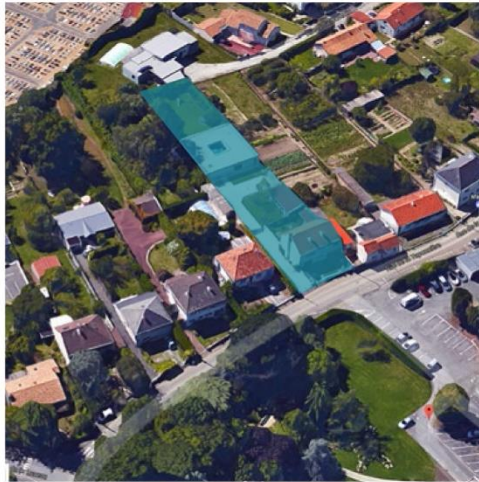
/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

S'inscrire dans une fente de verdure



Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

Se sentir bien chez soi



Programme
Maison individuelle

Maître d'ouvrage
Privé

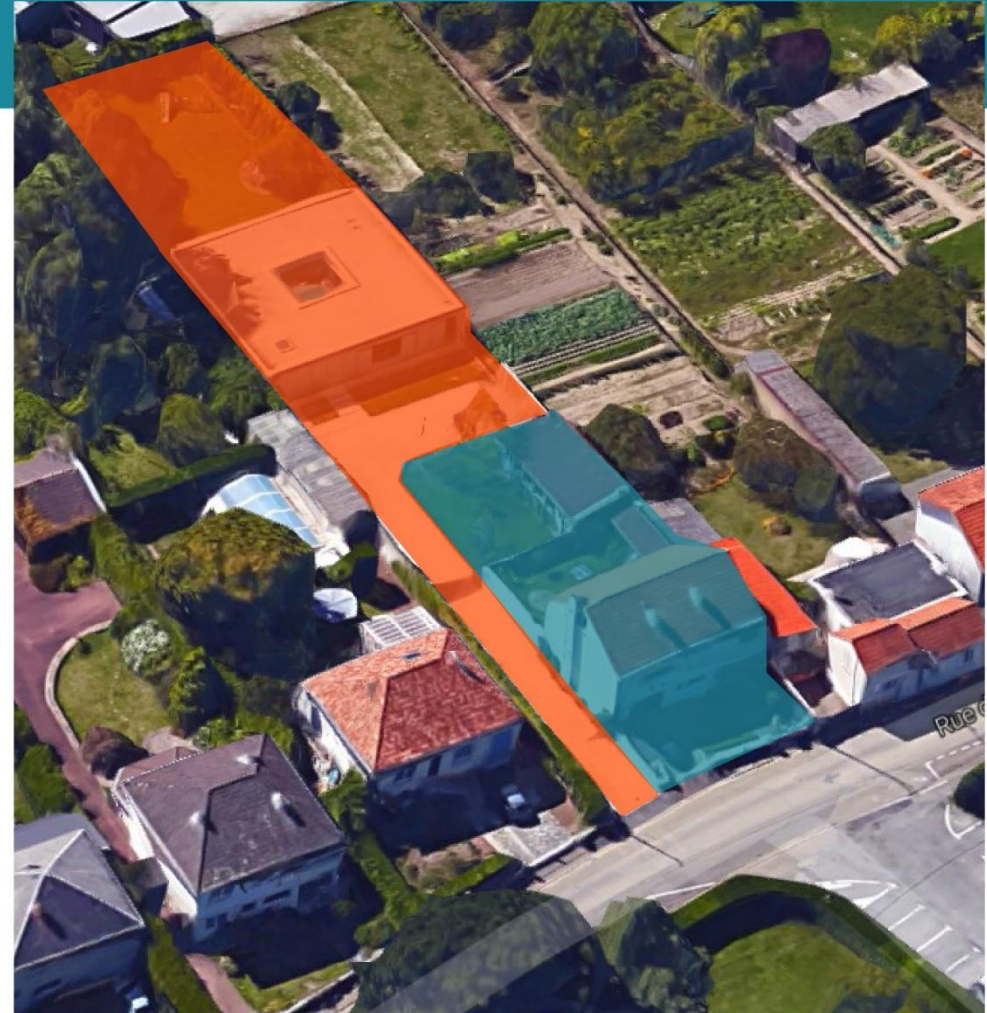
Maître d'œuvre
Avignon-Clouet

Surface habitable
231 m²

Coût total
305 642 € TTC



+



/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

Se sentir bien chez soi



Photo Dany Carton CAUE

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

Se sentir bien chez soi



Photo Dany Cartron CAUE

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

Se sentir bien chez soi



Photo Dany Cartron CAUE

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

S'insérer dans un chemin



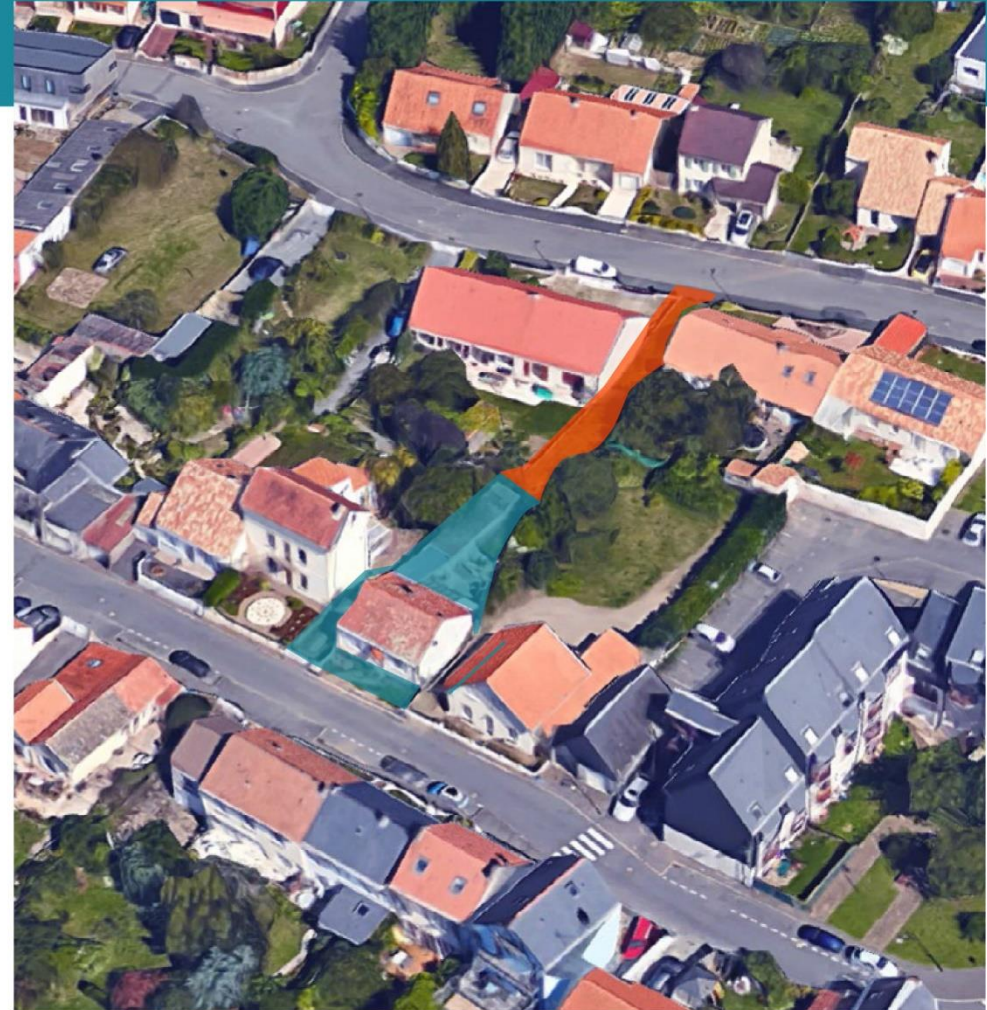
Programme
Maison individuelle

Maître d'ouvrage
Privé

Maître d'œuvre
David Neau

Surface habitable
76 m²

Coût total
122 500 € HT



/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

S'insérer dans un chemin



Photos David Neau architecte

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

S'offrir un nouvel espace vie/ travail



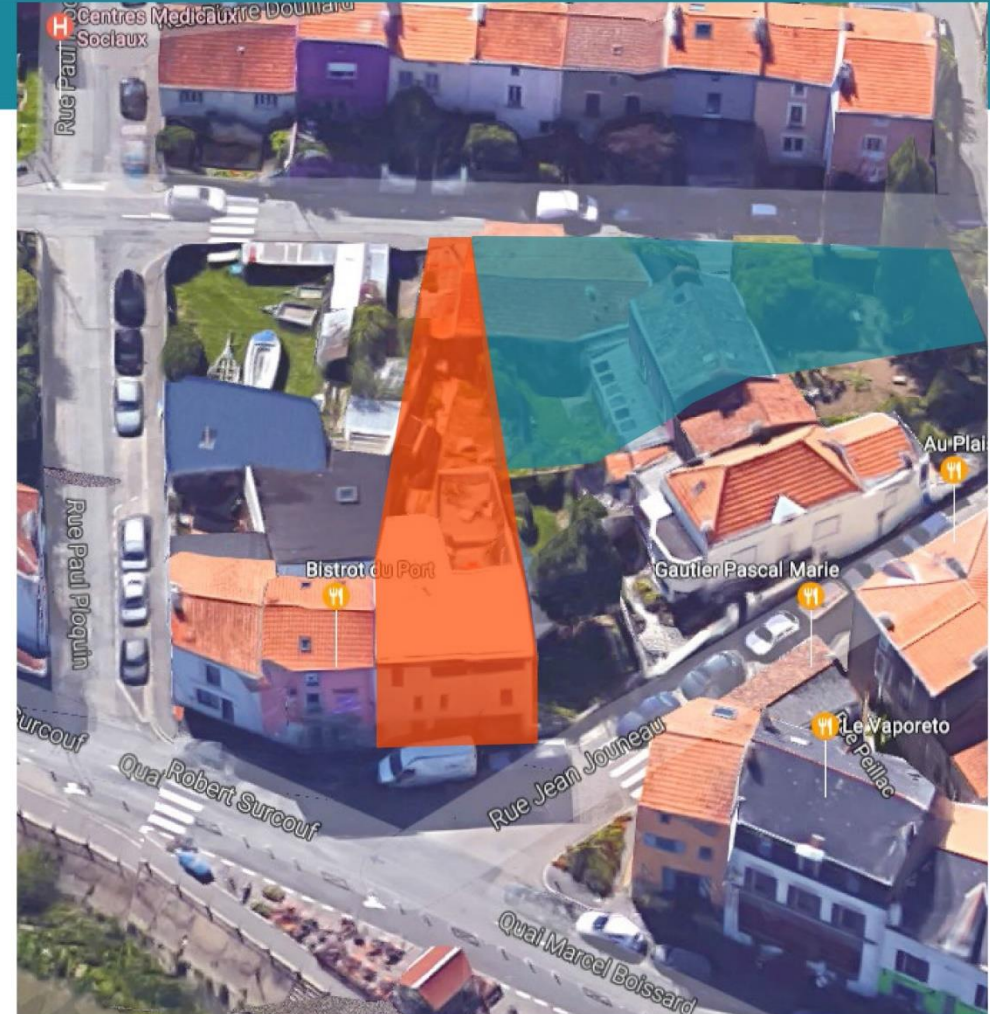
Programme
Maison individuelle
Bureau

Maître d'ouvrage
Privé

Maître d'œuvre
Annie Lebeaupin St Mleux

Surface habitable
200 m²

Coût total
377 000 € HT



/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

S'offrir un nouvel espace vie/ travail



Photos Philippe Ruault

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

S'offrir un nouvel espace vie/ travail



Photo CAUE 44

/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

S'offrir un nouvel espace vie/ travail

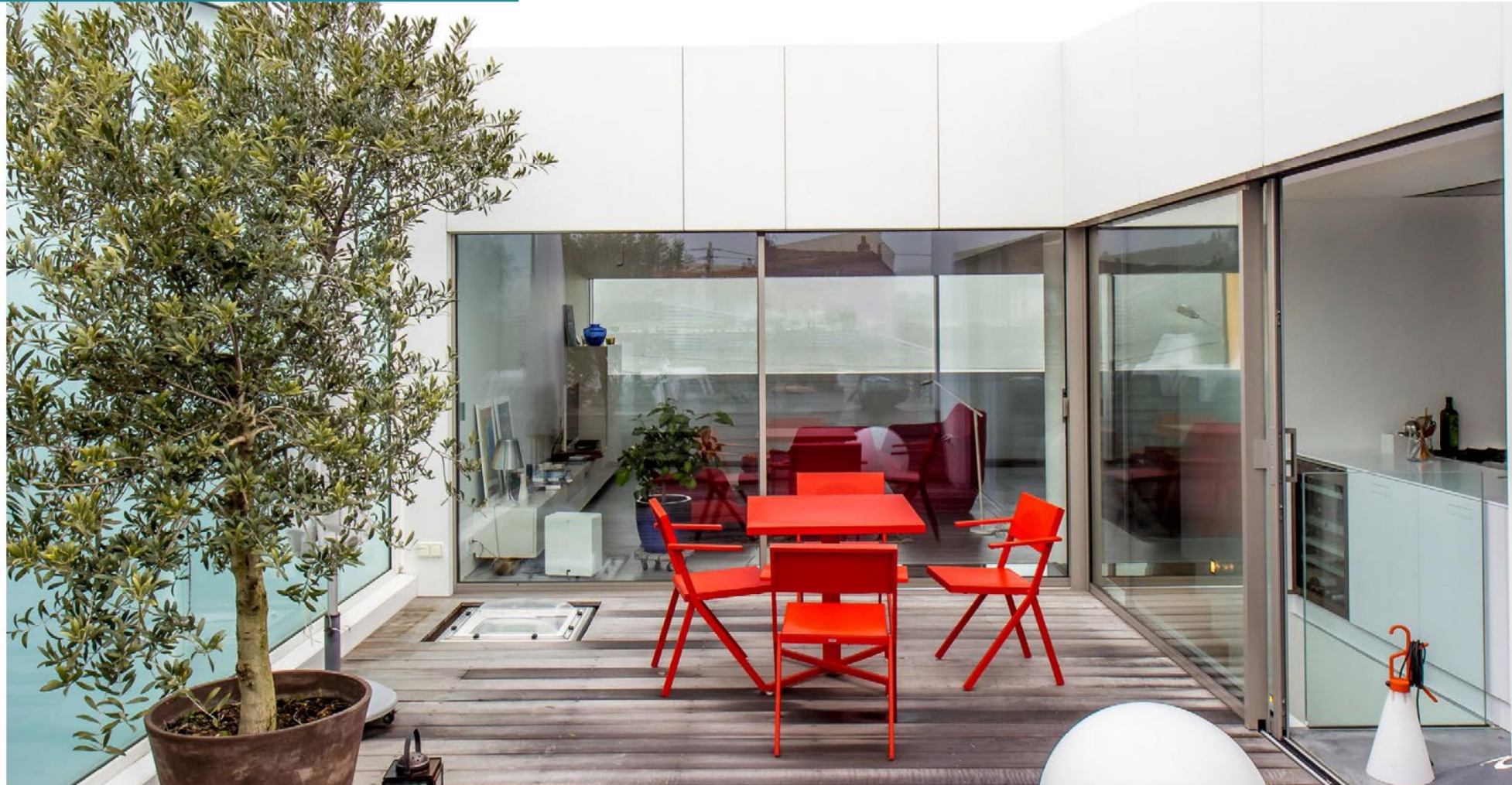


Photo CAUE 44

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

Se partager une grande maison



Programme
Mini-collectif

Maître d'ouvrage
SCI Belles Rives Indigo

Maître d'œuvre
ALTRA Architectes

Surface habitable
139 m²

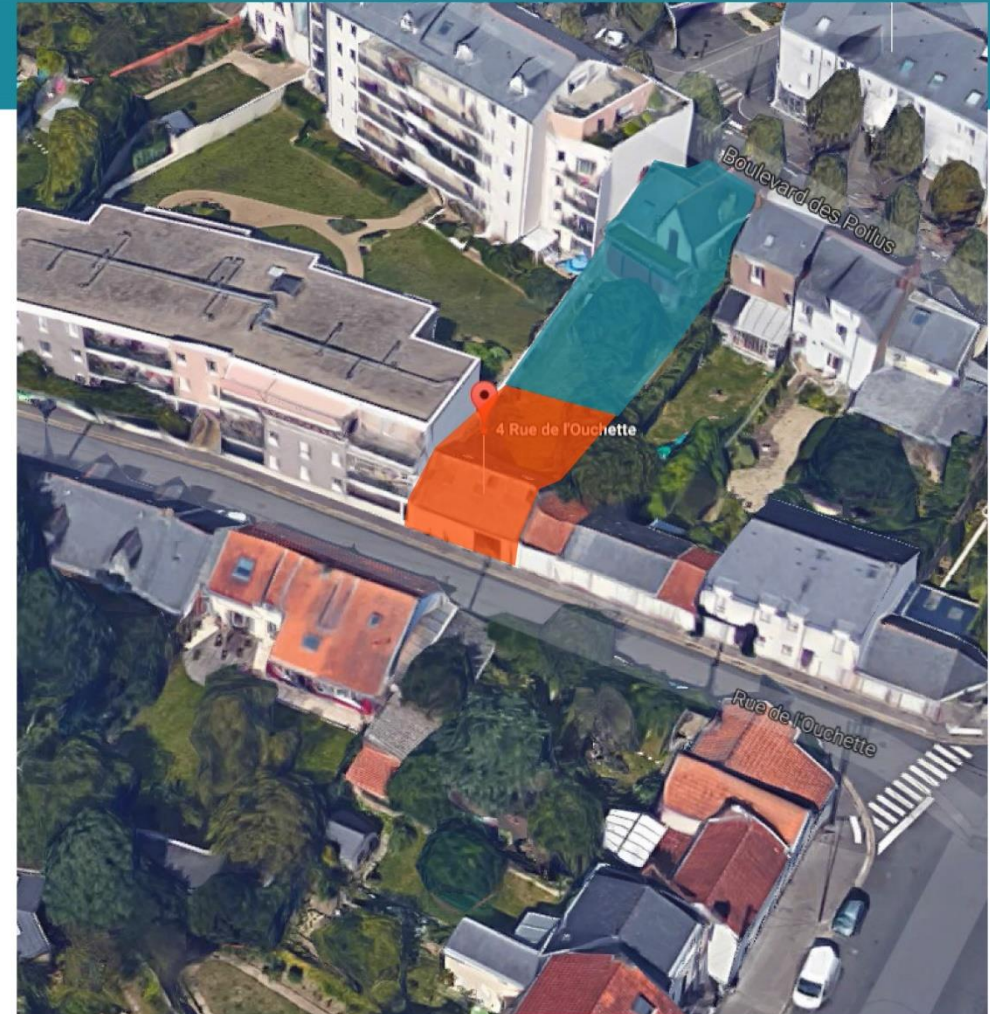
Coût total
235 000 € HT



+



3 maisons



/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

Se partager une grande maison



Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

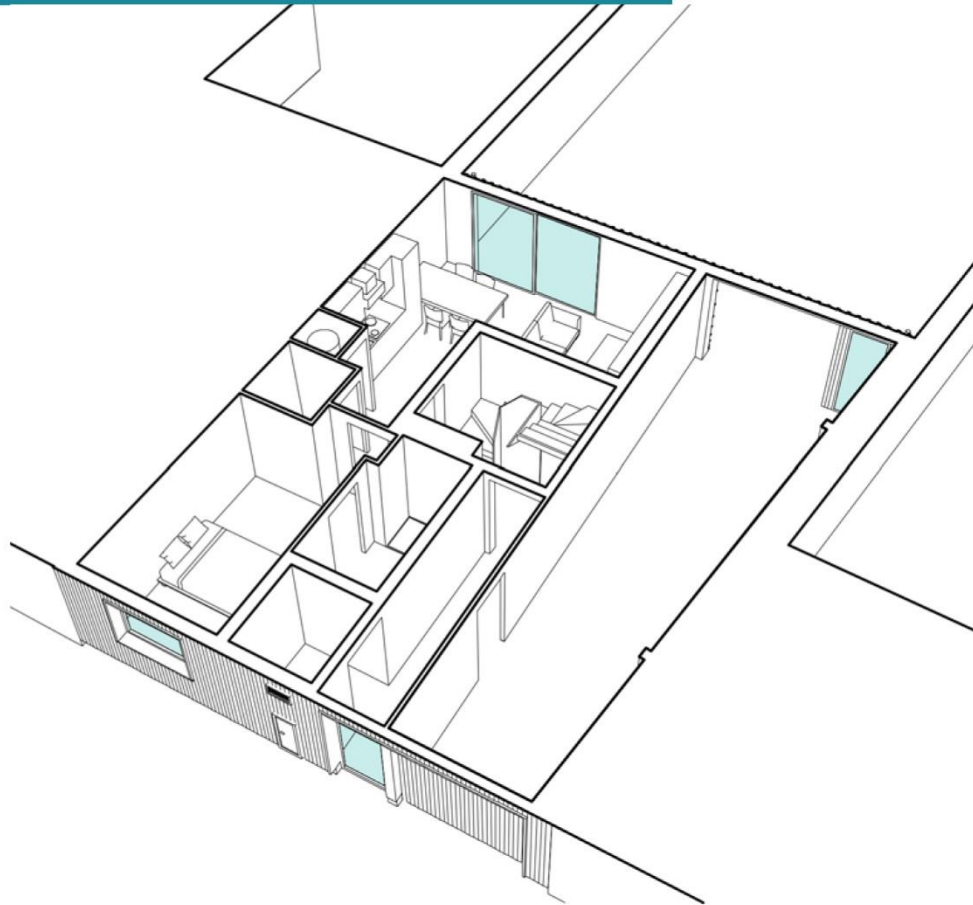
Se partager une grande maison



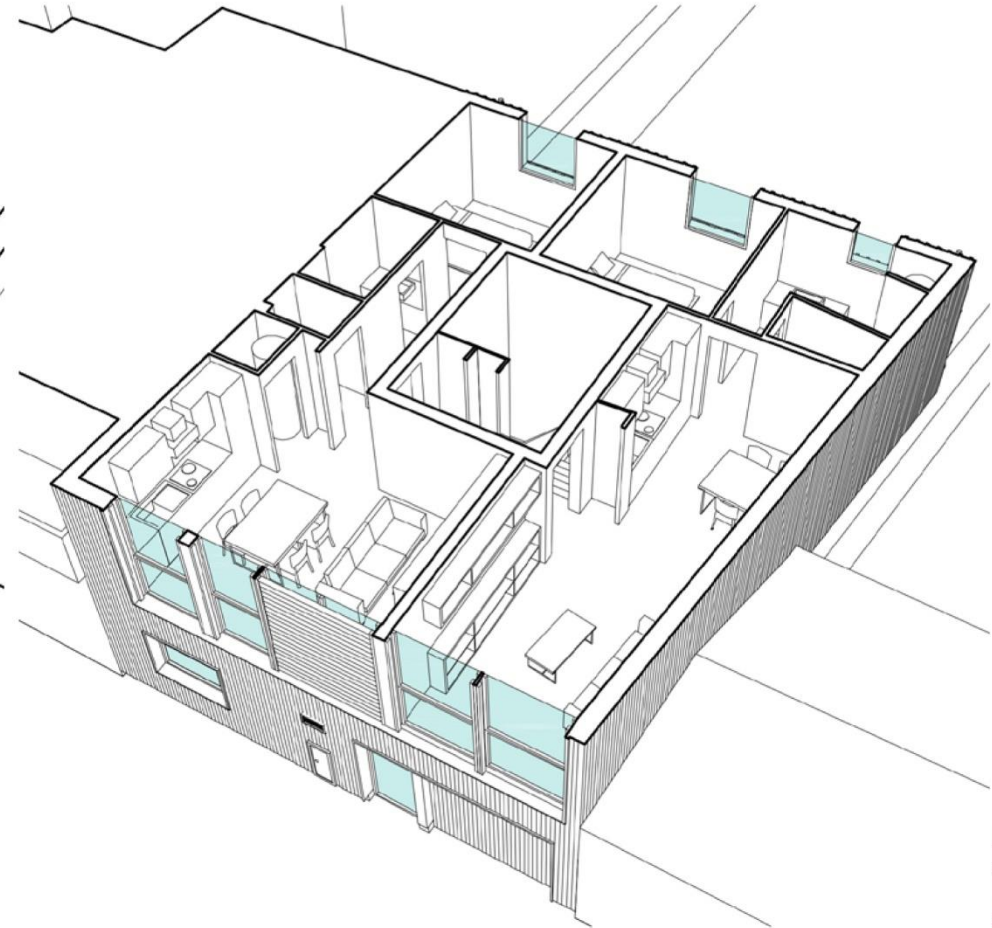
Visuel Altra architectes

Construire un logement dans mon jardin Et si on prenait un architecte ?

Se partager une grande maison



RDC



Étage

Visuel Altra architectes

/ Retour d'expériences ... en Loire Atlantique

CAUE 44

2 boulevard de l'Estuaire CS 56215
44 262 Nantes cedex 2
Tél : 02 40 20 20 44

caue44@loireatlantique-developpement.fr
www.caue44.com
www.facebook.com/caue44

Nathalie Kopp
Architecte

Gaëlle Féat
Paysagiste, urbaniste

Isabelle Maugin
Graphiste

Nina Le Goff
Assistante d'études

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Les formations de la rentrée



Journées européennes du patrimoine



Label CURIOSITE

- le conseil aux particuliers
- **Observatoire Curiosité** du CAUE :
de nouvelles références « division parcellaire » ?
- **Label Curiosité** du CAUE ?

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



2019 > ... appui aux porteurs de projets

Quel appui technique du CAUE pour qualifier le conseil préalable à l'instruction des autorisations d'urbanisme de projets de divisions parcellaires ?

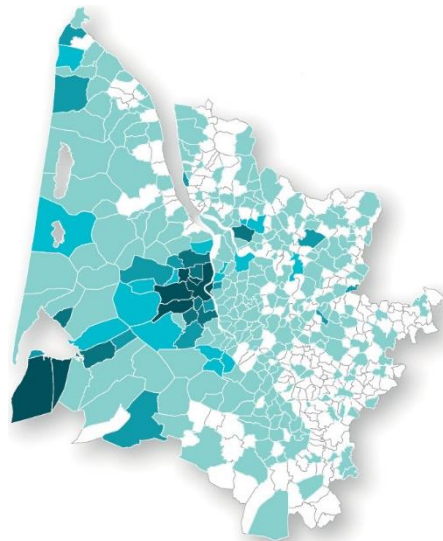
- **3069** conseils donnés (en 2018)
- **11** architectes conseillers
- **63** points de permanences mensuelles déconcentrées



un architecte
2 415

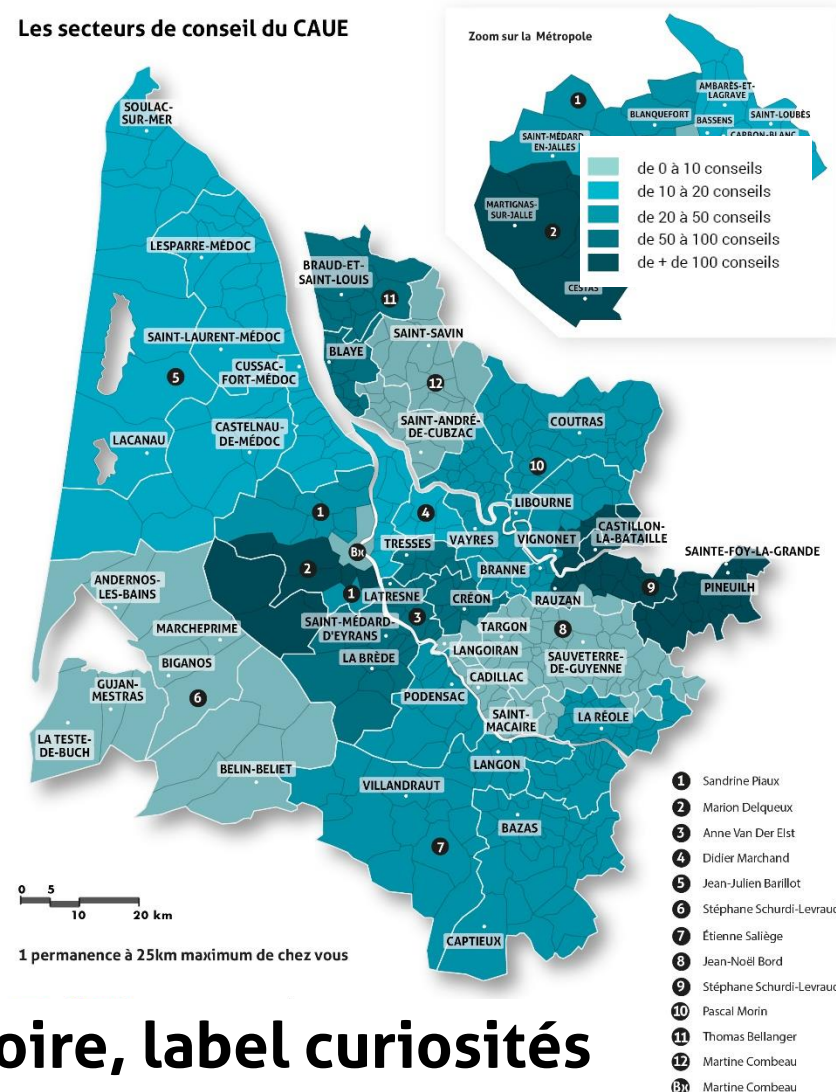


une juriste
546



RENCONTREZ GRATUITEMENT UN ARCHITECTE CONSEILLER !

Les secteurs de conseil du CAUE



2020 > ... sensibilisation architecturale, observatoire, label curiosités

Sources : CAUE de la Gironde - Rapport d'activités 2018

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Gironde
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'**OBSERVATOIRE**
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



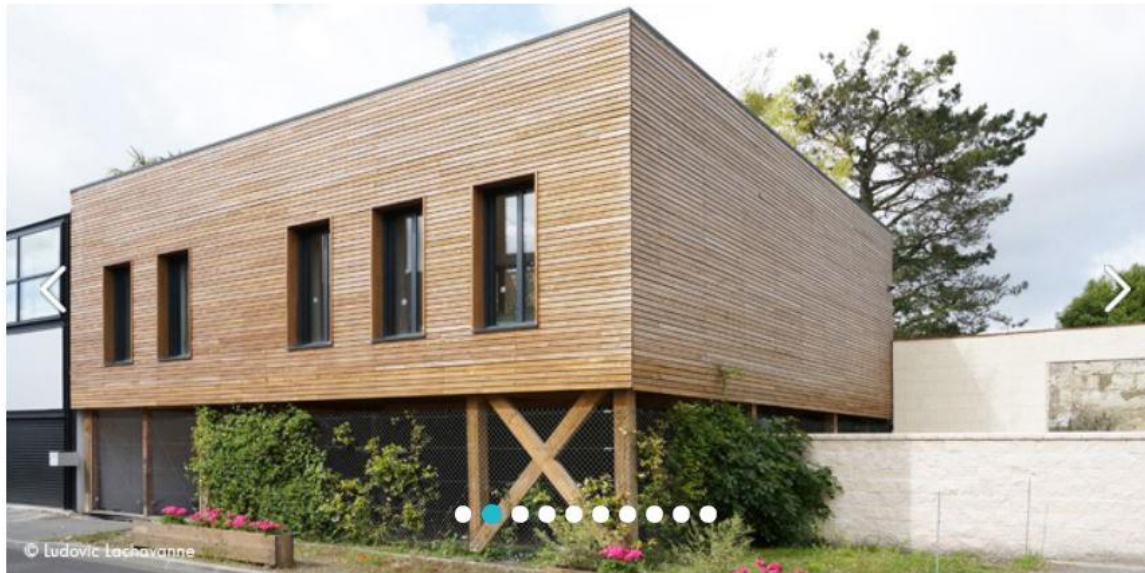
Un regard du CAUE sur...

< Retour

3 jardins pour 1 maison

Bastide 33100 Bordeaux

1 oeil de



ÉCONOMIE DE LA CONSTRUCTION

JARDIN

MAISON

OSSATURE BOIS

PATIO

Programme

Une maison individuelle... avec jardins

Concepteur(s)

Poly Rhythmic Architecture

Maître(s) d'ouvrage

Lachavanne - Jutan

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

2012

Surface

100 m² habitable

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Gironde
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'OBSERVATOIRE
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



Un regard du CAUE sur...

< Retour

3 jardins pour 1 maison

Bastide 33100 Bordeaux

1 oeil de



© Ludovic Lachavanne

ÉCONOMIE DE LA CONSTRUCTION

JARDIN

MAISON

OSSATURE BOIS

PATIO

Programme

Une maison individuelle... avec jardins

Concepteur(s)

Poly Rhythmic Architecture

Maître(s) d'ouvrage

Lachavanne - Jutan

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

2012

Surface

100 m² habitable

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Gironde
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'OBSERVATOIRE
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



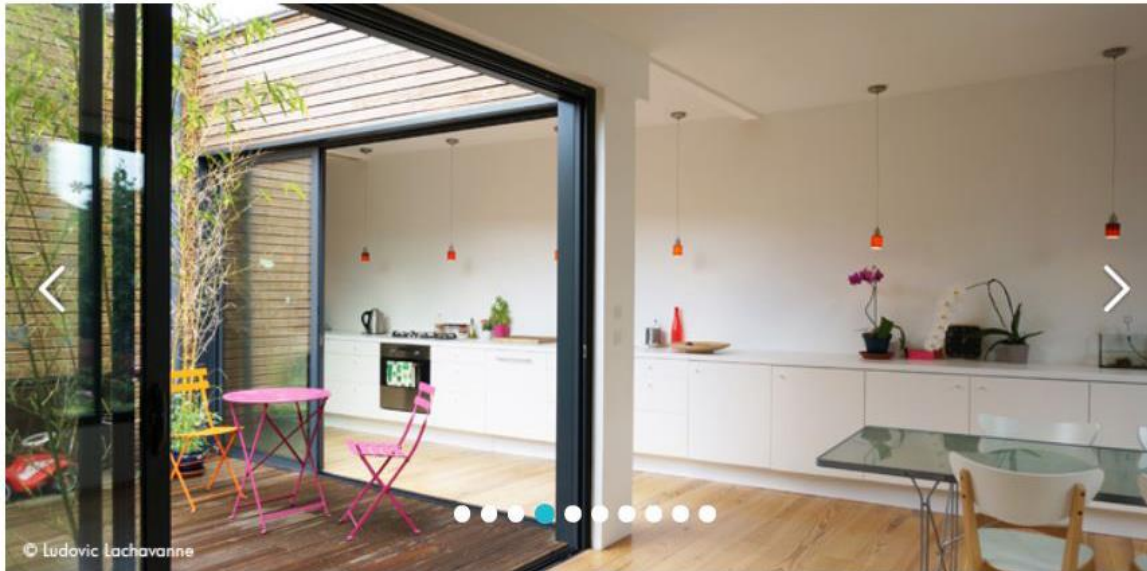
Un regard du CAUE sur...

< Retour

3 jardins pour 1 maison

Bastide 33100 Bordeaux

1 oeil de



ÉCONOMIE DE LA CONSTRUCTION

JARDIN

MAISON

OSSATURE BOIS

PATIO

Programme

Une maison individuelle... avec jardins

Concepteur(s)

Poly Rhythmic Architecture

Maître(s) d'ouvrage

Lachavanne - Jutan

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

2012

Surface

100 m² habitable

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Gironde
caue
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'**OBSERVATOIRE**
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



Un regard du CAUE sur...

< Retour

Une maison ouverte sur le jardin

Avenue de Mérignac 33200 Bordeaux

1 oeil de



© DUGRAVIER + SÉMONDES

BÉTON # BOIS # INSERTION # JARDIN # OUVERTURES # TOIT-TERRASSE # TRANSPARENCE

Le + CAUE

Cette maison a fait l'objet d'une visite, associée à une table ronde organisée par Bordeaux Métropole, sur l'intégration de l'architecture contemporaine dans les tissus pavillonnaires, et dans laquelle intervenait le CAUE

Programme

Construction d'une maison individuelle pour une famille de 5 personnes

Concepteur(s)

Dugravier + Sémondes

Maître(s) d'ouvrage

Privé

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



c|a.u.e
Gironde
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'**OBSERVATOIRE**
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



Un regard du CAUE sur...

< Retour

Une maison ouverte sur le jardin

Avenue de Mérignac 33200 Bordeaux

1 oeil de



© DUGRAVIER + SEMONDES

BÉTON # BOIS # INSERTION # JARDIN # OUVERTURES # TOIT-TERRASSE # TRANSPARENCE

Le + CAUE

Cette maison a fait l'objet d'une visite, associée à une table ronde organisée par Bordeaux Métropole, sur l'intégration de l'architecture contemporaine dans les tissus pavillonnaires, et dans laquelle intervenait le CAUE

Programme

Construction d'une maison individuelle pour une famille de 5 personnes

Concepteur(s)

Dugravier + Sémondès

Maître(s) d'ouvrage

Privé

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Gironde
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'**OBSERVATOIRE**
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



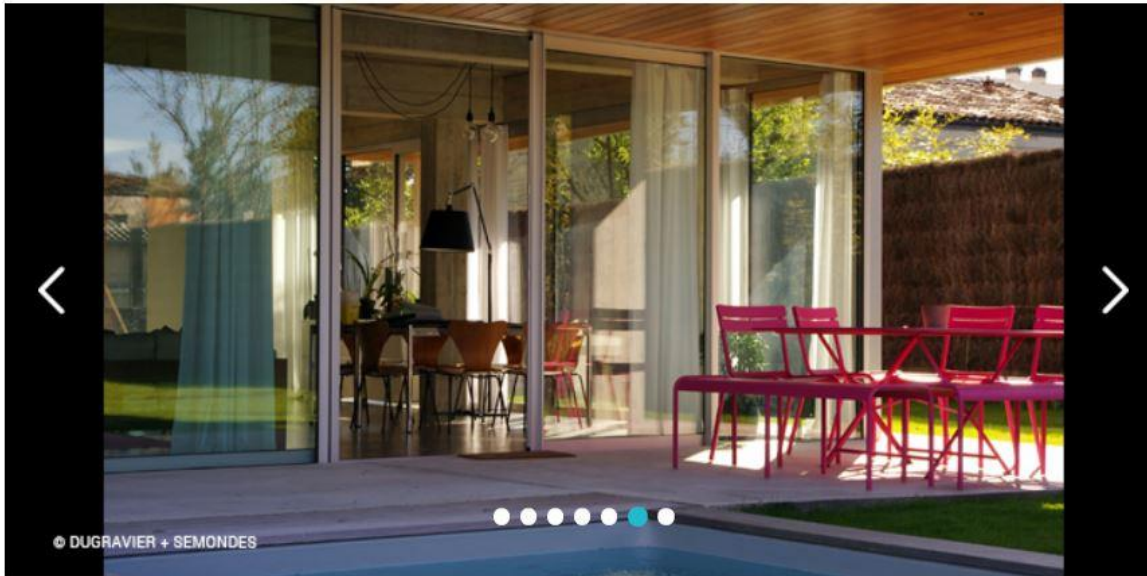
Un regard du CAUE sur...

< Retour

Une maison ouverte sur le jardin

Avenue de Mérignac 33200 Bordeaux

1 oeil de



© DUGRAVIER + SEMONDES

BÉTON # BOIS # INSERTION # JARDIN # OUVERTURES # TOIT-TERRASSE # TRANSPARENCE

Le + CAUE

Cette maison a fait l'objet d'une visite, associée à une table ronde organisée par Bordeaux Métropole, sur l'intégration de l'architecture contemporaine dans les tissus pavillonnaires, et dans laquelle intervenait le CAUE

Programme

Construction d'une maison individuelle pour une famille de 5 personnes

Concepteur(s)

Dugravier + Sémoudès

Maître(s) d'ouvrage

Privé

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Gironde
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'**OBSERVATOIRE**
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



Un regard du CAUE sur...

< Retour

Maison-agence KS1

rue Surson 33300 Bordeaux

1 oeil de



CONTEXTE

FRICHE INDUSTRIELLE

MAISON

OSSATURE BOIS

TERRASSE

ZINC

Programme

Une maison et une agence d'architecture
sur une parcelle au découpage inhabituel

Concepteur(s)

Atelier BAOBAB

Maître(s) d'ouvrage

Atelier BAOBAB

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

2012

Surface

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



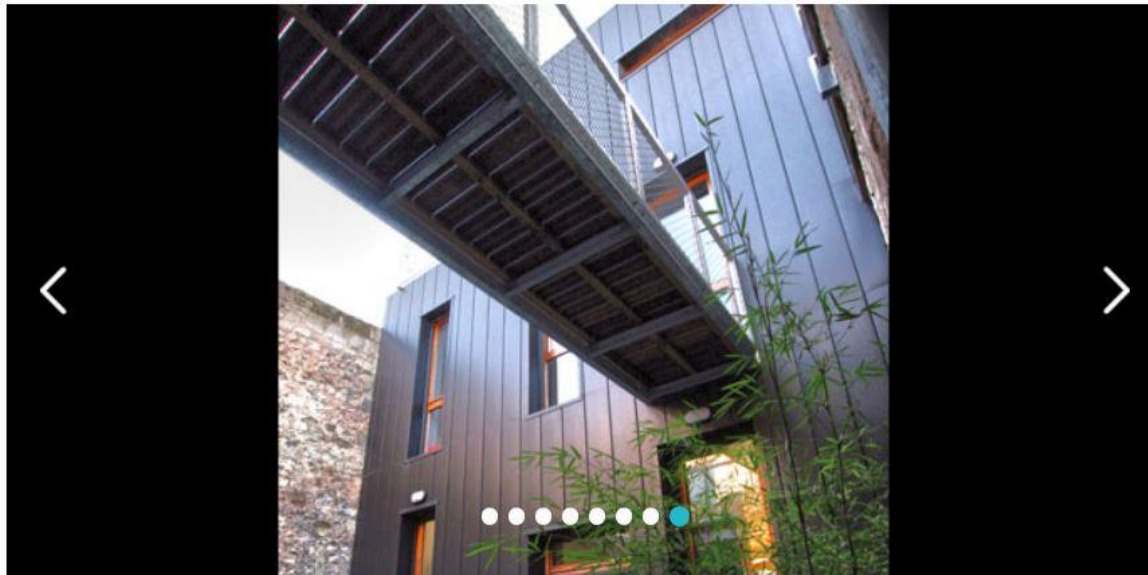
Un regard du CAUE sur...

< Retour

Maison-agence KS1

rue Surson 33300 Bordeaux

1 oeil de



CONTEXTE

FRICHE INDUSTRIELLE

MAISON

OSSATURE BOIS

TERRASSE

ZINC

Programme

Une maison et une agence d'architecture sur une parcelle au découpage inhabituel

Concepteur(s)

Atelier BAOBAB

Maître(s) d'ouvrage

Atelier BAOBAB

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

2012

Surface

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Gironde
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'OBSERVATOIRE
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



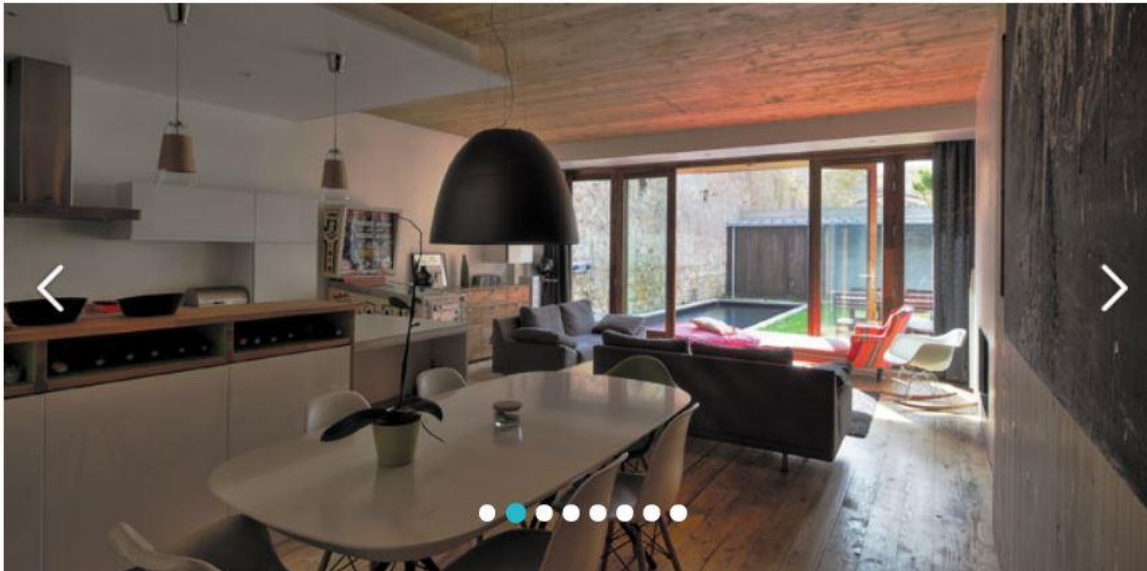
Un regard du CAUE sur...

< Retour

Maison-agence KS1

rue Surson 33300 Bordeaux

1 oeil de



CONTEXTE

FRICHE INDUSTRIELLE

MAISON

OSSATURE BOIS

TERRASSE

ZINC

Programme

Une maison et une agence d'architecture
sur une parcelle au découpage inhabituel

Concepteur(s)

Atelier BAOBAB

Maître(s) d'ouvrage

Atelier BAOBAB

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

2012

Surface

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



Un regard du CAUE sur...

< Retour

Une maison qui s'implante au milieu du jardin

163 avenue Salvador Allende 33130 Bègles

1 oeil de



AMBIANCE

COURSIVE

JARDIN

MAISON

ZINC

Programme

"Répondre aussi bien à l'obligation d'alignement sur rue qu'au désir des propriétaires de vivre au cœur d'un environnement végétal", sur une parcelle étroite et profonde

Concepteur(s)

Vazistas associé à Fanny Perrier

Maître(s) d'ouvrage

Privé

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



Gironde
caue
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'OBSERVATOIRE
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



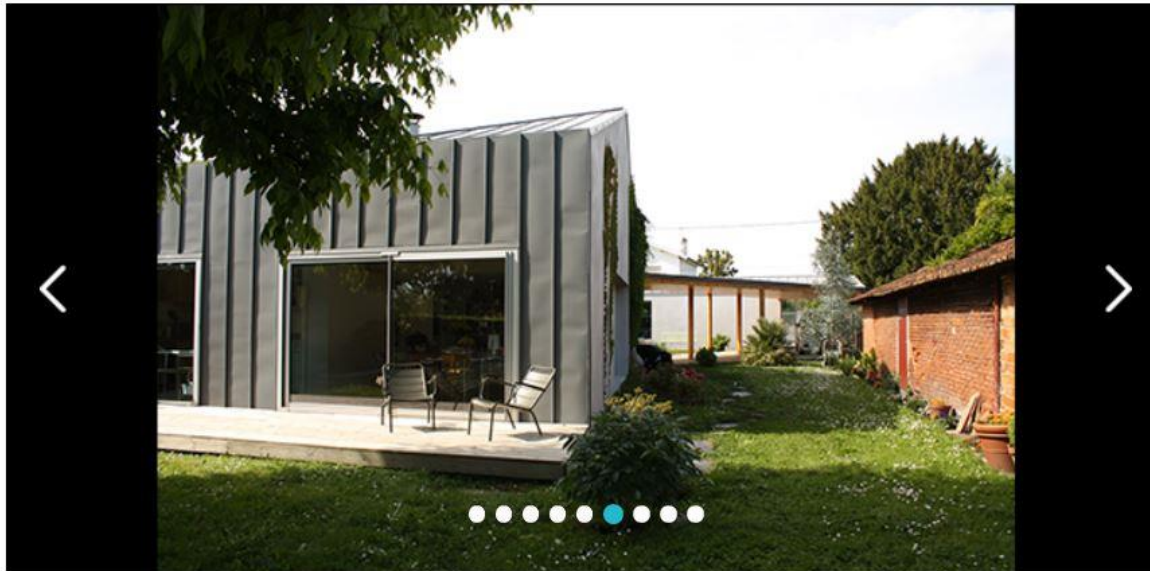
Un regard du CAUE sur...

< Retour

Une maison qui s'implante au milieu du jardin

163 avenue Salvador Allende 33130 Bègles

1 oeil de



AMBIANCE

COURSIVE

JARDIN

MAISON

ZINC

Programme

"Répondre aussi bien à l'obligation d'alignement sur rue qu'au désir des propriétaires de vivre au cœur d'un environnement végétal", sur une parcelle étroite et profonde

Concepteur(s)

Vazistas associé à Fanny Perrier

Maître(s) d'ouvrage

Privé

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



c|a.u.e
Gironde
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

L'**OBSERVATOIRE**
CURIOSITÉ

En 1 coup d'oeil...

1 clin d'oeil ?

Mon oeil !



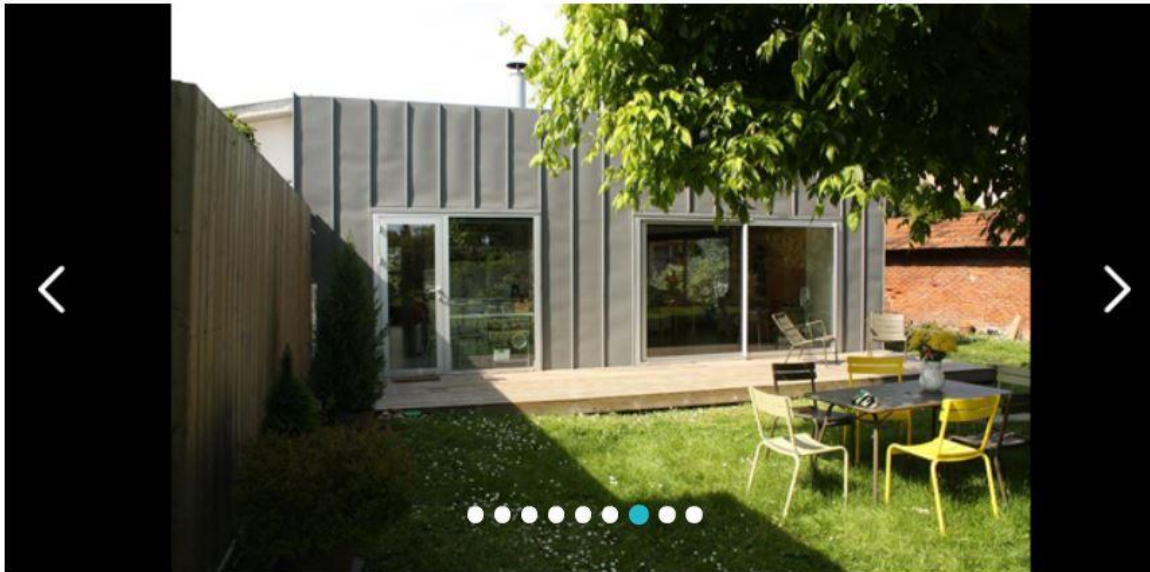
Un regard du CAUE sur...

< Retour

Une maison qui s'implante au milieu du jardin

163 avenue Salvador Allende 33130 Bègles

1 oeil de



AMBIANCE

COURSIVE

JARDIN

MAISON

ZINC

Programme

"Répondre aussi bien à l'obligation d'alignement sur rue qu'au désir des propriétaires de vivre au cœur d'un environnement végétal", sur une parcelle étroite et profonde

Concepteur(s)

Vazistas associé à Fanny Perrier

Maître(s) d'ouvrage

Privé

Type de réalisation

Habitat individuel

Date de réalisation

/ les suites à donner ... en Gironde, quand l'architecte s'en mêle



LABEL CURIOSITE

PUBLIÉ LE 23 AOÛT 2019



POUR LA 5E ÉDITION DU LABEL CURIOSITE, PARTEZ À LA DÉCOUVERTE DE « MAISONS D'ARCHIS PAS CHÈRES », THÈME DE CETTE ANNÉE 2019.

Toute la journée du samedi 19 octobre, visitez et découvrez 5 réalisations privées, habituellement fermées au public, en compagnie d'un président de jury (architecte) et d'un illustrateur-reporter. A la fin de la journée, vous débattrez et élierez votre maison préférée, la lauréate du prix Label CURIOSITE.

Pour faire partie des jurés (places limitées), n'attendez plus et Inscrivez-vous, c'est [ICI](#).





**MERCI POUR
VOTRE ATTENTION**

www.cauegironde.com
contact@cauegironde.com

 **Gironde**
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux
Tel : 05 56 97 81 89
Fax : 05 56 47 10 62
www.cauegironde.com
contact@cauegironde.com