

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.2. L'habitat individuel pavillonnaire



*Des logements pavillonnaires sur les communes de Petit-Caux (Glicourt) (en h.) et Dampierre-Saint-Nicolas (en b.)
(Source : Géostudio)*

Présentation

L'habitat individuel sous forme pavillonnaire a pris une place très importante dans le paysage au niveau national. Depuis une cinquantaine d'années, cette forme d'habitat a clairement dominé le marché de la construction.

La création d'un pavillon résonne comme un certain aboutissement à travers l'accession à la propriété et à l'indépendance. Le ménage qui en bénéficie peut ainsi profiter d'un logement qui lui est propre, sans espace commun ni mitoyenneté qui sont souvent perçus comme de potentiels facteurs de dérangement dans la vie privée, ainsi que d'un jardin qui revêt beaucoup de symboles chers à la plupart des ménages (liberté, espace extérieur à soi, ...).

Comme vu précédemment à travers l'étude des entités urbaines, ce développement pavillonnaire a été très fort sur le territoire des Falaises du Talou ces dernières années. En 2019, 94% des logements présents sur l'intercommunalité étaient des maisons et donc des logements individuels.

Toutes les communes du territoire abritent des pavillons individuels et pour un certain nombre d'entre elles, la construction de pavillons a été très forte ces dernières années et a pu conduire à un étalement urbain très important rapporté à la superficie initiale du village.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.2. L'habitat individuel pavillonnaire



Habitat pavillonnaire et densité résidentielle nette (log./ha)

Caractéristiques : la densité résidentielle

- L'habitat pavillonnaire peut être produit de deux façons : soit à travers une opération groupée (appelée plus communément « lotissement ») qui consiste à découper un terrain en un certain nombre de lots à bâtir, soit au « coup par coup » par le biais de constructions entreprises individuellement (ex : un ménage acquiert un terrain constructible et y implante son pavillon).
- Selon le cas de figure, la densité résidentielle varie sensiblement et se révèle en général un peu plus élevée dans le cas d'un lotissement. Les deux exemples affichés ci-contre sur les communes de Envermeu et de Petit-Caux (Biville-sur-Mer) illustrent une densité résidentielle nette de 16 log./ha pour un lotissement à Envermeu et qui est en revanche légèrement inférieure à 10 log./ha en cas de constructions menées individuellement comme à Biville-sur-Mer.
- La densité résidentielle a toutefois tendance à s'accroître ces dernières années en raison du cumul de plusieurs facteurs que sont l'augmentation du coût du foncier, la volonté d'avoir moins de terrain à entretenir chez les nouveaux ménages qui accèdent à la propriété ou encore l'objectif de limiter l'étalement urbain, notamment depuis les lois Grenelle et renforcé par la récente loi Climat & Résilience. Là où un lotissement pouvait proposer des lots de 2000m² voire plus dans les années 1980, la superficie des lots à bâtir dépasse désormais de plus en plus rarement les 1000m². Il en va de même pour les constructions au coup par coup.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.2. L'habitat individuel pavillonnaire

Petit-Caux - Biville-sur-Mer



Habitat pavillonnaire en implantation individuelle
(Réalisation : Géostudio)

Envermeu



Habitat pavillonnaire sous forme de lotissement
(Réalisation : Géostudio)

Caractéristiques : trame urbaine et implantation

- Qu'il soit question de lotissement ou d'opérations de constructions individuelles, le tissu bâti composé de pavillons se révèle très homogène, avec des parcelles à la forme très géométrique et similaire. Même en cas de logement pavillonnaire construit au coup par coup, le découpage parcellaire se calque bien souvent sur celui des parcelles voisines.
- Un tissu pavillonnaire se présente telle une mosaïque très ordonnée et seulement traversée par les voies d'accès qui serpentent entre les maisons, parfois en lignes droites, parfois en suivant des ondulations. La trame viaire vient alors se greffer sur les routes plus fréquentées et se compose dans la plupart des cas de voies avec une raquette de retournement ou en cul-de-sac, créant des quartiers résidentiels « fermés ».
- Les habitations sont souvent disposées en quinconce de façon à limiter les vis-à-vis et à préserver l'intimité dans les jardins. Les constructions sont ainsi implantées plus ou moins en milieu de parcelle, dans tous les cas en retrait de l'emprise publique et s'entourent de jardin ou d'espace enherbé aux largeurs variables, de l'ordre de quelques mètres. Les terrains sont presque systématiquement clôturés. Un muret, un grillage et/ou une haie marque ainsi la séparation entre les espaces privé et public.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.2. L'habitat individuel pavillonnaire

Zone pavillonnaire Bailly-en-Rivière



Zone pavillonnaire Saint-Nicolas-d'Algermont



Caractéristiques : hauteurs

- Les logements pavillonnaires affichent des hauteurs relativement faibles. Rares sont les pavillons à disposer d'un étage. La plupart sont établis sur deux niveaux d'habitation, avec un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables (R+C).
- La hauteur relevée à l'égout de toiture varie ainsi entre 3 et 4m la plupart du temps, tandis qu'au faîtage la hauteur des pavillons n'excède quasiment jamais les 8m. S'agissant des pavillons à toit plat, pour ceux qui possèdent deux niveaux d'habitation (R+1), la hauteur au sommet de l'acrotère peut atteindre jusqu'à 7,50m, voire 8m dans certains cas.
- Certaines maisons à toit plat peuvent également être construites en plein pied. Dans ce cas-là, la hauteur au sommet de l'acrotère ne dépasse pas les 4,50m

Hauteurs de constructions pavillonnaires mesurées à l'égout du toit à
Bailly-en-Rivière et Saint-Nicolas-d'Algermont
(Réalisation : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.2. L'habitat individuel pavillonnaire



*Pavillon à Dampierre-Saint-Nicolas
(Source : Géostudio)*



*Pavillon de forme rectangulaire à Douvrend
(Source : Géostudio)*

Caractéristiques : formes des constructions

- La plupart des pavillons adoptent une forme relativement simple, avec une emprise au sol sous forme de carré ou de rectangle. Il arrive que certains pavillons adoptent des décrochés qui leur confèrent un style architectural plus personnel. La forme des pavillons est ainsi facilement reconnaissable à la lecture d'un cadastre, avec un maillage de formes rectangulaires sur des parcelles à la géométrie similaire.
- La majorité des toitures sont à deux pans, mais il arrive que certaines soient à quatre pans. En cas de combles aménagés, les toitures peuvent comporter des ouvertures en « chiens assis » ou « chiens couchés ». Mais dans la plupart des cas ce sont de simples fenêtres de toit qui sont installées, sans création de rupture dans le pan de toiture.
- Depuis quelques décennies, des pavillons à toits plats se sont construits sur le territoire. Le bâti forme alors un ensemble cubique qui peut marquer une différence importante avec l'environnement urbain, d'autant si la construction arbore des matériaux qui se démarquent de ce que l'on observe habituellement en termes de couleurs et d'aspects, comme c'est le cas par exemple sur la commune de Douvrend.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.2. L'habitat individuel pavillonnaire



Logements pavillonnaires à Sauchay (en h.) et Petit-Caux-Assigny (en b.)

(Source : Géostudio)

Caractéristiques : ambiance urbaine

- Les zones pavillonnaires constituent les quartiers les plus résidentiels qui soient. Tout y est dédié à l'habitat et à la quiétude des personnes résidentes. Pour autant, ces secteurs se retrouvent souvent éloignés des centralités où peuvent se trouver des commerces et services de proximité. Une distance qui s'accroît à mesure que l'étalement urbain sous forme de lotissement progresse. Les zones pavillonnaires s'apparentent ainsi des zones « dortoirs ».
- Qu'il s'agisse d'opérations de lotissement le plus souvent menées par des promoteurs immobiliers, comme de logements pavillonnaires produits individuellement (au « coup par coup ») en gré des disponibilités foncières, cette forme de logement est la plupart du temps vendue à partir d'un catalogue de constructeur. Certains particuliers construisent eux-mêmes leur pavillon, tandis que d'autres peuvent faire appel à un architecte, mais ce type de cas de figure reste minoritaire. La plupart des ménages qui souhaitent accéder à la propriété désirent la livraison de leur pavillon clés en mains, après avoir retenu les différents composants de leur logement.
- Même si les gammes proposées affichent un certain nombre de variantes, il en résulte la multiplication de logements identiques sur bien des points comme la forme, l'implantation en milieu de parcelle, le découpage parcellaire ou encore les tons et les couleurs utilisés pour la construction. Ce type de logements se retrouve ainsi implanté dans chaque secteur du territoire, que ce soit sur la CCFT comme plus globalement à l'échelle nationale, si bien qu'il ne tient finalement pas compte du caractère architectural et historique qui varie selon les communes et les territoires. Il est courant de retrouver des pavillons dont le crépis tranche fortement avec l'aspect des constructions plus anciennes du bourg. Pour finir, ce type d'évolution urbaine entraîne une perte d'identité pour les villages qui finissent progressivement par tous se ressembler en adoptant la même organisation.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.2. L'habitat individuel pavillonnaire

Quelques enjeux pour le règlement autour de l'habitat pavillonnaire

- Maintenir un lien avec l'espace public et les autres secteurs de vie des bourgs en favorisant la perméabilité des quartiers pavillonnaires et en évitant de créer de nouvelles résidences en impasse ;
- Réfléchir à l'intégration de commerces et services de proximité au sein des zones pavillonnaires afin d'y apporter une plus grande mixité fonctionnelle et limiter l'effet dortoir ;
- Limiter la hauteur maximale des clôtures sur rue de façon à éviter la constitution de fronts opaques qui bloquent les vues et dégradent le paysage urbain en même temps qu'ils réduisent la convivialité dans les villages ;
- Apporter davantage de diversité dans le paysage urbain en réglementant différemment les retraits de constructions et en favorisant les alignements par rapport à la rue pour optimiser l'usage d'un foncier qui se raréfie (ex : encourager aux formes bâties plus compactes et éviter les implantations en milieu de parcelle).

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.3. L'habitat individuel groupé



Des logements individuels groupés à Petit-Caux (Belleville-sur-Mer) (en h.) et à Saint-Nicolas-d'Aliermont (en b.)
(Source : Géostudio)

Présentation

- L'habitat individuel peut se présenter sous la forme d'un groupement d'habitations. Ce modèle, développé à partir des années 1950 en France, a pour objectif de réduire les coûts de construction et se caractérise par des logements présentant une certaine unité architecturale et une mitoyenneté sur au moins une façade.
- Des logements individuels groupés s'observent sur plusieurs communes du territoire, essentiellement au niveau des pôles qui sont aussi les plus peuplés du territoire. Les communes les plus rurales n'abritent pas ce type de logement et leur tissu résidentiel se partage entre la maison de bourg et le logement individuel de type pavillonnaire.

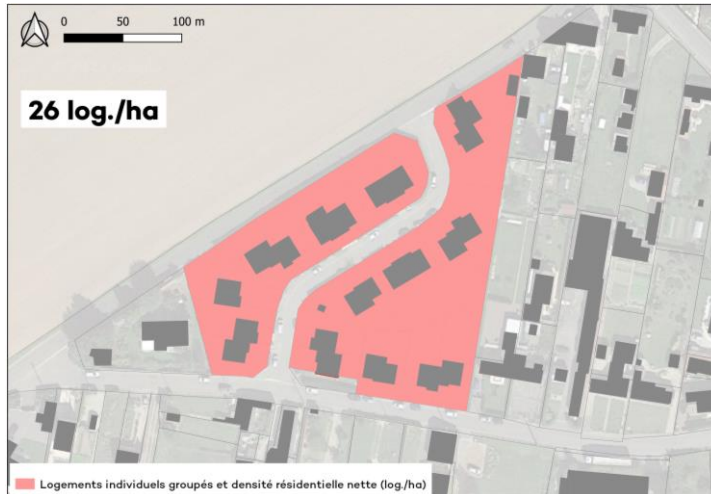
III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.3. L'habitat individuel groupé

Caractéristiques : la densité résidentielle

- Les logements groupés affichent une implantation resserrée sur des terrains de superficie plus restreinte. Ils présentent ainsi une densité résidentielle qui peut être de deux à quatre fois plus élevée que celle des logements individuels pavillonnaires.
- Les deux exemples présentés ci-dessus, à Saint-Nicolas-d'Alermont et Petit-Caux, affichent respectivement une densité résidentielle nette de 26 et 22 log./ha.



Analyse de la densité résidentielle pour deux zones de logements individuels groupés à Saint-Nicolas-d'Alermont (en h.) et Petit-Caux (en b.) (Réalisation : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.3. L'habitat individuel groupé



Logements individuels groupés sur la commune de Petit-Caux (Berneval-le-Grand)
(Réalisation : Géostudio)

Caractéristiques : trame urbaine et implantation

- Le tissu parcellaire associé aux logements individuels groupés présente une forme compacte liée à la densité et à l'implantation de l'habitat. La création de logements groupés résultant le plus souvent d'une opération d'ensemble (lotissement), la forme des parcelles adopte une géométrie assez simple (rectangulaire ou en bande) et similaire entre elles étant donné que le même type de logement est reproduit plusieurs fois pour constituer le quartier d'habitation.
- La desserte des parcelles se fait le plus souvent par le biais de voies en boucles ou en cul-de-sac venant se greffer sur des voies plus importantes en termes de gabarit et de capacité de circulation. Les voies de desserte internes à ces quartiers peuvent également s'accompagner de petites places ou placettes dédiées bien souvent au stationnement des véhicules mais qui peuvent aussi occuper un rôle d'espace public partagé entre les résidents.
- En matière d'implantation, les logements sont accolés au moins deux par deux, mais aussi selon les cas par groupes pouvant aller jusqu'à huit maisons. Celles-ci sont systématiquement implantées en retrait de l'espace public. Les distances par rapports aux limites séparatives de propriété se révèlent assez faibles (de l'ordre d'environ 5m), du fait de parcelles souvent étroites. Les terrains plus larges constituent une exception.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.3. L'habitat individuel groupé

Zone de logements individuels groupés à Saint-Nicolas-d'Aliermont



Zone de logements individuels groupés à Petit-Caux - Berneval-le-Grand



Hauteurs d'habitats individuels groupés mesurées à l'égout du toit à Saint-Nicolas-d'Aliermont (en h.) et Petit-Caux (en b.)
 (Réalisation : Géostudio)

Caractéristiques : hauteurs

- Les logements individuels groupés ne comprennent jamais plus de deux niveaux d'habitation, soit avec un étage (R+1) surmontés de combles non aménageables, soit avec un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables.
- Dans tous les cas, la hauteur mesurée à l'égout de toiture ne dépasse jamais les 6m. La hauteur au faîtage varie quant à elle selon la présence ou non d'un étage, auquel cas elle est au maximum de 8m. Si la construction ne comprend que des combles aménageables, la hauteur au faîtage est au maximum de 6,50m.
- Les hauteurs peuvent être variables au sein d'un même groupe d'habitations pour des questions architecturales et la volonté de « casser » le volume de l'îlot bâti et apporter plus de variété dans le paysage.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.3. L'habitat individuel groupé

Caractéristiques : formes des constructions

- Les logements individuels groupés présentent une certaine variété de formes. Celles-ci changent selon les quartiers, avec par endroits des formes simples (emprise au sol rectangulaire avec une toiture à deux pans) et dans d'autres des formes plus complexes (plusieurs niveaux de façades et de toitures) qui apportent davantage de diversité au quartier. Pour autant, l'unité architecturale est ce qui caractérise les logements individuels groupés. Si leur forme peut être différente entre deux quartiers d'habitation, elle suit en revanche le même style et reprend les mêmes codes au sein d'une même opération.
- On note également une rareté des clôtures en dur au niveau de la limite de l'emprise publique. Le marquage de la délimitation se fait souvent avec la plantation d'une haie, mais très rarement avec un mur de clôture. Dans certains cas, le terrain occupé par les logements est complètement ouvert sur la rue.



Logements individuels groupés à Saint-Nicolas-d'Alermont (Source : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.3. L'habitat individuel groupé



Des logements individuels groupés à Saint-Nicolas-d'Aliermont (Source : Géostudio)

Caractéristiques : ambiance urbaine

- « Homogénéité » est le terme qui correspond le mieux aux quartiers d'habitations groupées. Nombreux sont les éléments constitutifs de ces zones résidentielles à renvoyer une impression homogène, entre les limites de parcelles qui adoptent un découpage régulier et aligné, des formes bâties cohérentes entre elles, un traitement harmonieux des limites entre espaces public et privé via un encadrement des modes de clôtures, ... L'ensemble renvoie le sentiment d'une façon collective de vivre la ville, tout en habitant un logement individuel.
- Pour autant, comme pour les quartiers pavillonnaires, les zones d'habitat groupé pâtissent d'un manque de diversité et ne sont tournées que vers la fonction résidentielle. Bien que comprenant par endroits des espaces partagés entre les habitants du quartier, ceux-ci manquent de mise en valeur et sont la plupart du temps dénués d'intérêt sur le plan humain.
- Les opérations plus récentes d'habitats groupés tentent de rattraper ces lacunes et de faire progresser la qualité des nouveaux créés, notamment en matière de mobilier urbain, d'aspects des clôtures, d'orientation des jardins privés, etc.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.3. L'habitat individuel groupé

Quelques enjeux pour le règlement autour de l'habitat groupé

- Veiller à maintenir les terrains bâtis ouverts sur l'espace public par l'emploi de mobilier et de matériaux adaptés (ex : clôtures de hauteur limitée) ;
- Préserver l'homogénéité architecturale dans les quartiers d'habitats groupés ;
- Valoriser les espaces publics et partagés pour les rendre davantage chaleureux et en faire des lieux de vie ;
- Améliorer les connexions entre quartiers – éviter la création de nouvelle voie en impasse en cas de nouveau quartier d'habitats groupés.

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.4. L'habitat collectif

Présentation

- Le terme d'habitat collectif signifie le fait de regrouper plusieurs habitations dans un même bâtiment. Ce type d'habitat vise ainsi une densité bâtie élevée en cherchant à loger un grand nombre de personnes sur une superficie de terrain restreinte.
- Les logements en collectifs constituent une forme d'habitat qui se retrouve uniquement au niveau des pôles urbains du territoire disposant d'un certain poids de population. Les communes rurales n'abritent aucun habitat collectif.



*Habitats collectifs à Saint-Nicolas-d'Aliermont
(Source : Géostudio)*

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.4. L'habitat collectif

Caractéristiques : la densité résidentielle

- L'habitat collectif atteint des densités résidentielles pouvant être très importantes, comprises entre 25 et 200 log./ha pour les communes de la CCFT. Le regroupement de plusieurs logements sur un terrain de superficie restreinte contribue à ces chiffres.
- La hauteur des bâtiments influence évidemment le niveau de densité observé. Les logements en « grand » collectif ne sont désormais plus produits sur le territoire. Les récentes opérations ayant produit ce type de logements comprennent de l'habitat en « petit » collectif », avec un nombre de niveaux d'habitation restreint (3 à 4 maximum).
- Certains grands collectifs ont été récemment détruits et sont remplacés par des logements en petits collectifs, pour aboutir à la reconfiguration d'un quartier complet et la confection d'espaces publics repensés pour essayer d'améliorer la qualité de vie des résidents. Ces opérations de destructions/reconstructions sont notamment menées à Saint-Nicolas-d'Alermont, commune qui abrite le plus d'habitat collectif (et en particulier de grand collectif) sur le territoire de la CCFT.

Habitat collectif à Petit-Caux - Vassonville

72 log./ha



Habitat collectif à Saint-Nicolas-d'Alermont

27 log./ha



III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.4. L'habitat collectif

Caractéristiques : trame urbaine et implantation

- L'habitat collectif s'implante généralement en milieu de parcelle, sauf en cas d'un habitat collectif situé au cœur du tissu bâti ancien et qui dans ce cas-là peut se trouver implanté en limite de rue, mais ce n'est pas systématique.
- Les parcelles sont de taille et de formes variées. Lorsqu'ils sont implantés en périphérie des centres urbains, les immeubles d'habitat collectif s'accompagnent de vastes espaces enherbés partagés entre les habitants. Pour autant, ces espaces sont souvent perdus et sans réelle utilité en raison de l'implantation de l'immeuble en milieu de parcelle, ce qui réduit de toutes parts la taille du terrain utile, mais aussi à cause de l'absence d'intimité dans ces secteurs totalement ouverts et visibles par tous. Une large partie de la parcelle peut également être dédiée au stationnement des véhicules automobiles.
- Ainsi, même avec une densité résidentielle très forte, la proportion d'espaces perdus demeure importante dans la plupart des cas. Ce constat est toutefois moins affirmé concernant l'habitat collectif implanté dans le tissu bâti des centres-bourgs où le foncier est plus rare et donc plus à même d'être mobilisé à des fins utiles et aussi rentables.



Analyse de la trame urbaine et des implantations dans les zones de logements collectifs à Saint-Nicolas-d'Almermont
(Réalisation : Géostudio)

III. Etude des formes urbaines

3.1. L'habitat et ses différentes formes

3.1.4. L'habitat collectif



Hauteurs d'habitats collectifs mesurées à l'égout du toit à Saint-Nicolas-d'Alermont (Réalisation : Géostudio)

Caractéristiques : hauteurs

- Les hauteurs des immeubles d'habitat collectif sont plus élevées que pour les autres catégories de logements. Sur le territoire intercommunal, les constructions comptent jusqu'à quatre niveaux d'habitation, avec un rez-de-chaussée surmonté de trois étages (R+3). Cela peut être seulement un ou deux étages dans certains cas. La hauteur rapportée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (en cas de construction à toit plat) peut ainsi dépasser les 12m. L'impact visuel, comme le volume des constructions, sont alors importants.