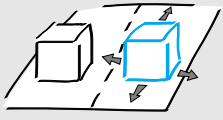
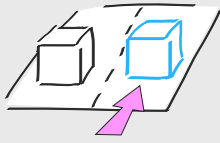


Fiches composantes

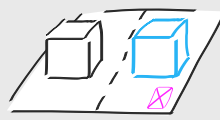
Le bâti



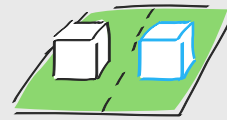
Les accès



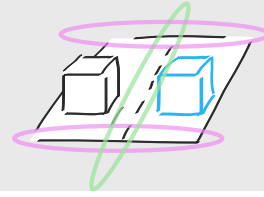
Le stationnement



Les espaces verts/libres



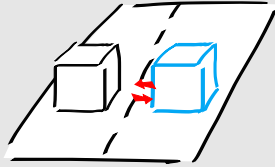
Les interfaces



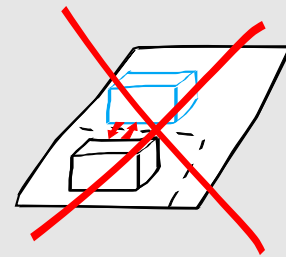
Limiter les vis-à-vis

S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison. Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.

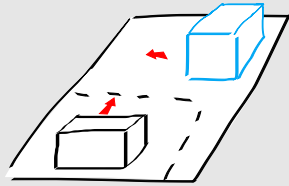


Eviter de créer des ouvertures principales face à face.

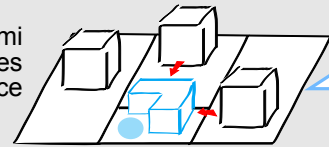


Préserver l'intimité

S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Construire un semi patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



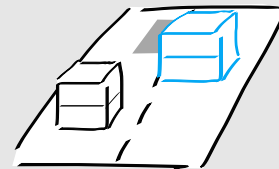
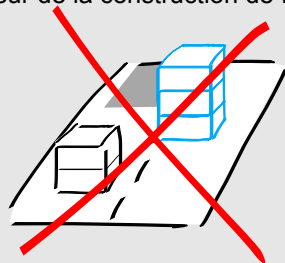
Astuce

Pour les ouvertures secondaires, utiliser des ouvertures en toiture (puit de lumière) ou en façade en utilisant des matériaux laissant passer la lumière mais interdisant les vues (pavés de verre, polycarbonate, etc.)

Limiter l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines

Valoriser les qualités paysagères

Adapter la hauteur de la construction de façon à préserver l'ensoleillement des parcelles voisines.

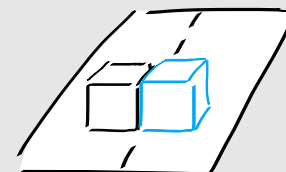
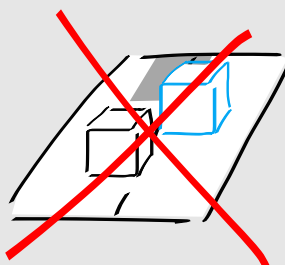


Adapter l'implantation de la construction, par exemple en l'adossant à un bâti existant en mitoyenneté. Si possible faire porter les ombres sur les espaces séparatifs ou sur les façades aveugles ne comportant pas d'ouverture.



Attention aux ombres portées !

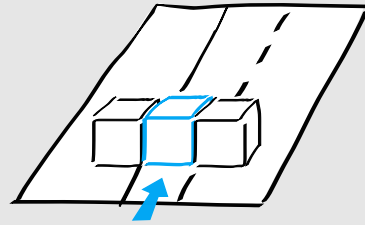
Penser à l'orientation et aux ombres portées au fil de la journée, des saisons.



Limiter les déperditions énergétiques

Favoriser la compacité:

- par la forme du bâti, en limitant la surface des façades par exemple.
- par l'implantation, en s'adossant à un bâti existant par exemple.



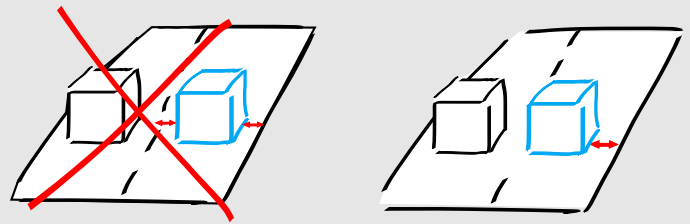
Adapter les ouvertures en fonction de l'orientation (ex: grandes baies au sud et plus petites au nord).

Valoriser les qualités environnementales

Sur les parcelles contraintes, éviter la perte d'espace

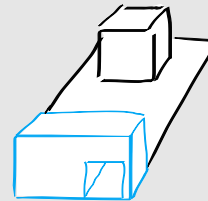
Optimiser les espaces

Implanter le bâti en limite séparative.

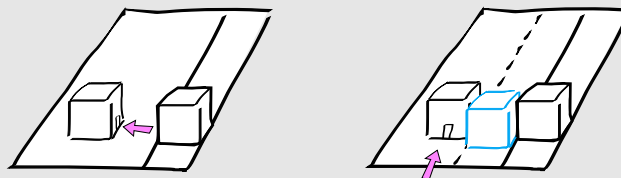


Rendre possible la construction d'un second logement sur les parcelles contraintes

Construire une maison porche pour permettre un accès à la maison existante à l'arrière.



Déplacer l'entrée de la construction pour rendre la division possible.



Optimiser les espaces



Pensez à la servitude de cour commune !

Article L471-1 du code de l'urbanisme

Certains PLU renvoient à la possibilité de convention de cour commune entre voisins afin de déroger à l'article 7 du PLU (article qui régleme les retraits par rapports aux limites séparatives). Cette servitude peut être intéressante dans le cas d'une division si les règles de retrait à l'article 7 empêchent la réalisation du projet.

Par exemple, le règlement de PLU de votre commune impose à l'article 7 un retrait de 3m par rapport aux limites séparatives. Or la largeur de la parcelle ne permet pas la construction de la nouvelle maison issue de la division.

Si l'article 8 impose un retrait de 4m entre 2 constructions par exemple, en réalisant une servitude de cour commune, la zone (en orange ci-dessous) est considérée comme une unité foncière. C'est donc l'article 8 qui s'applique et qui, dans cet exemple, permet la réalisation du projet.

