

# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire

## Fiche conception



### Concevoir un projet de qualité

Un projet de conception et de construction d'une maison individuelle est complexe et nécessite de maîtriser des savoir-faire. Les éléments indiqués dans ce guide sont des pistes et des astuces, mais ne sauraient être un guide méthodologique exhaustif. Pour assurer la qualité de votre projet, faire appel à un architecte apportera une réelle plus-value à long terme. Ces éléments peuvent aussi vous servir de base pour comprendre les enjeux et dialoguer avec le professionnel concerné. N'hésitez pas à contacter les organismes compétents pour vous renseigner (CAUE, ordre des architectes, ordre des géomètres...).

### Des grands principes à prendre en compte

Pour que votre projet de division soit réussi, il doit réunir un certain nombre de qualités pour chacune des parcelles résultantes : en termes fonctionnels (accès, stationnement...), en termes de confort quotidien (ensoleillement, intimité...), mais aussi en termes de cadre de vie (bonne insertion du projet au contexte urbain et paysager).

#### Optimiser les espaces

L'implantation judicieuse du bâti, la mutualisation d'espaces, etc. pourront permettre le « gain » d'espace, notamment si votre parcelle est petite, de forme atypique, ou encore si le règlement est particulièrement contraignant.

#### Préserver l'intimité

La division/construction implique l'arrivée de nouveaux habitants. Il est primordial de préserver l'intimité de chacun par une maîtrise des vues et des espaces.

#### Valoriser les qualités paysagères

Chaque quartier possède des caractéristiques propres qui constituent son identité, participant à une certaine « ambiance » urbaine et paysagère. En plus des prescriptions du PLU, on pourra s'inspirer de ces caractéristiques, sans pastiche<sup>1</sup>, pour concevoir la nouvelle construction : en termes d'emplacement, d'orientation, de forme, de matériaux, d'ouvertures, etc. pour concevoir un projet de qualité qui respecte et valorise un cadre de vie agréable.

#### Valoriser les qualités environnementales

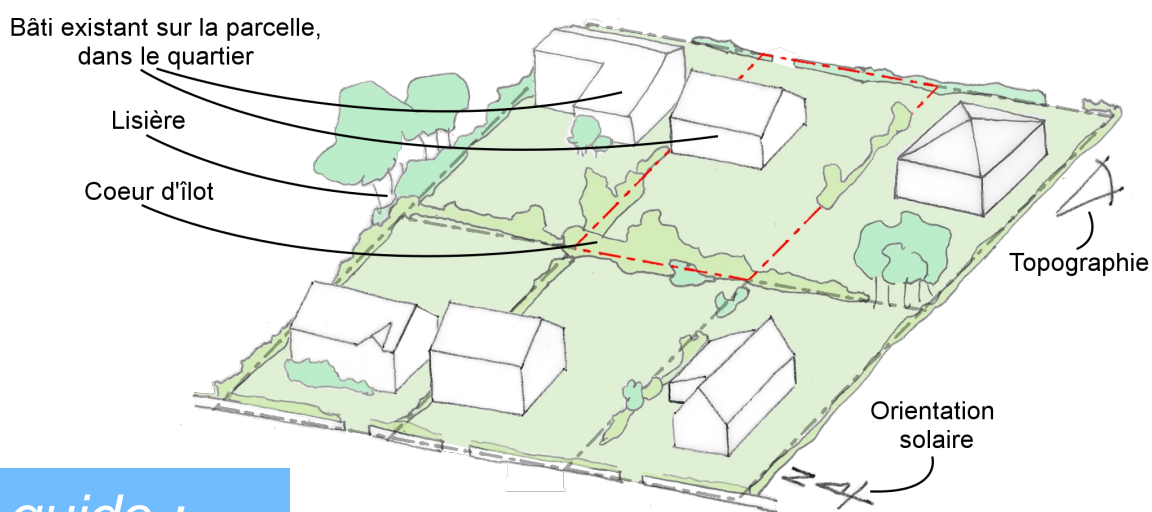
Les enjeux environnementaux sont aujourd'hui devenus incontournables dans tout projet de construction. À l'échelle de votre parcelle, des éléments peuvent participer à la prise en compte de ces enjeux : par une réflexion architecturale sur l'implantation et la forme de la nouvelle maison, mais encore en limitant l'imperméabilisation des sols, en choisissant bien les matériaux de construction, les essences plantées, etc.

# Arbitrer entre de nombreux critères

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères. En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions. Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet. Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

Il est important de **tenir compte de toutes les composantes** du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble. Par exemple, **l'implantation du bâti**, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa. **Le choix des accès** ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation. **Les ouvertures de la maison** répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

Schéma « avant-division », les principaux éléments à prendre en compte pour l'insertion paysagère



## Lecture du guide : des fiches croisant intentions et composantes

Nous proposons dans ce guide de présenter les éléments incontournables pour **effectuer une division et concevoir une nouvelle construction de qualité**. En effet, les choix d'implantation, de forme, de volume et d'ouvertures seront primordiaux pour préserver l'**intimité** de chacun. Ils assurent une **qualité esthétique et paysagère** de l'ensemble, ainsi que l'intégration dans le quartier et participent à la **bonne entente de voisinage**.

**La réflexion doit être globale** et tenir compte aussi bien du bâti que des accès, des espaces libres, du stationnement et des interfaces ou des limites des parcelles.

**A chacun de ces cinq éléments, appelés "composantes de projets", correspond une fiche du guide.**

Schéma « après-division », les composantes : le bâti, les accès, les espaces libres/le jardin, le stationnement et les interfaces

