# 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[1], 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.

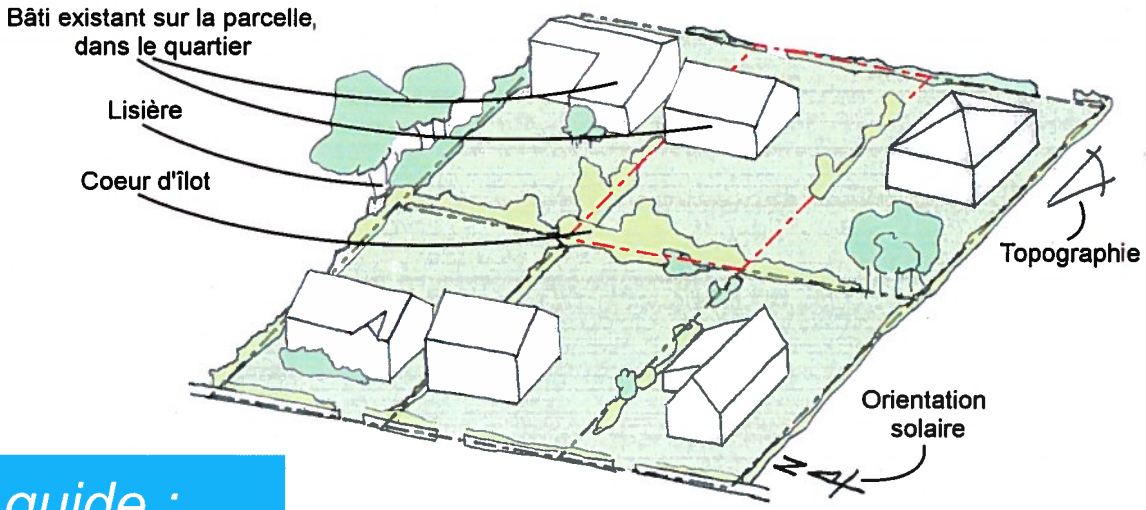
1 - Ouvrage d'imitation; imitation du style d'une époque ou d'un genre (Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales)

# 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 intérets 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



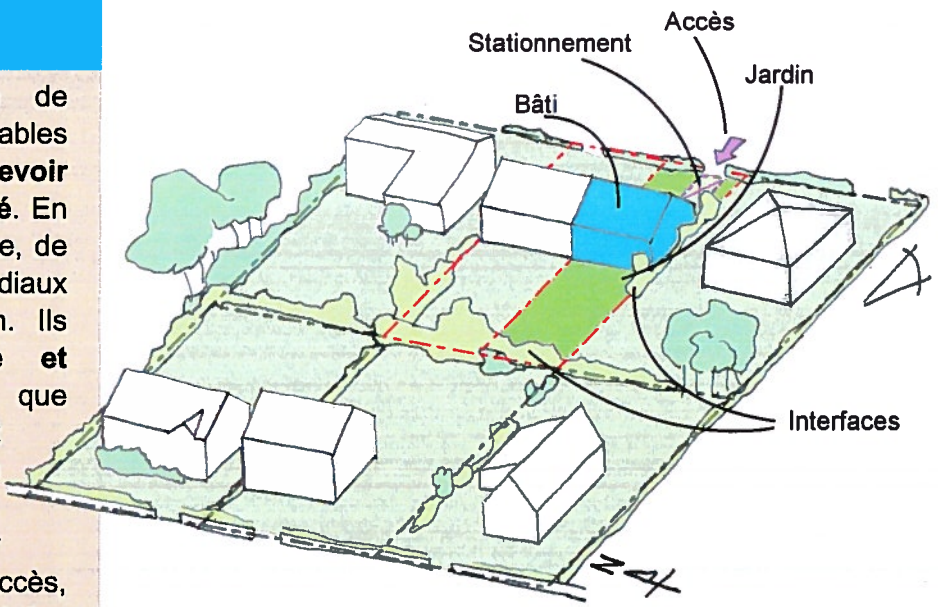

## *Lecture du guide : des fiches croisant intentions et composantes*

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



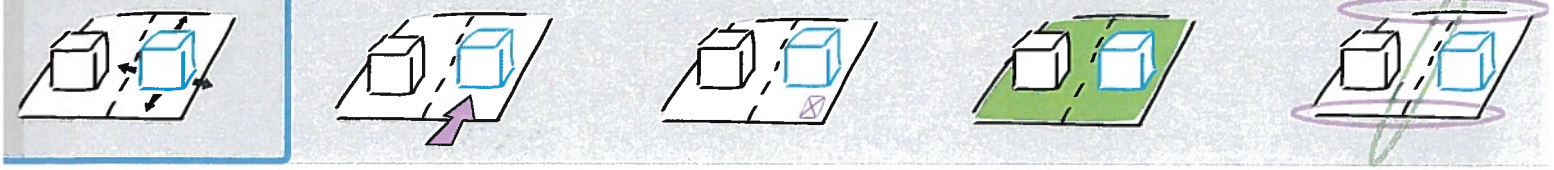

DDT Yvelines
Service *Planification, Aménagement, Connaissance du Territoire*
Contact : ddt-spact@yvelines.gouv.fr

Cerema
Direction territoriale Ile-de-France
Unité *Innovation, Conception et Stratégies Urbaines*
Contact : uicsu.dvd.dterif.cerema@cerema.fr

# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire

## Fiches composantes

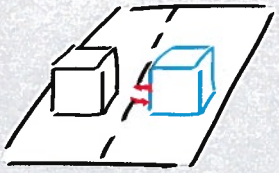




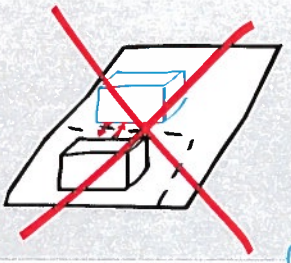
## Limiter les vis-à-vis

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.

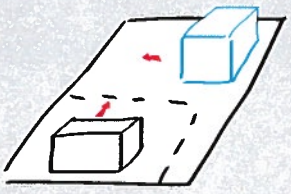
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



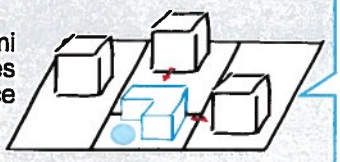
Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



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.



*Préserver l'intimité*

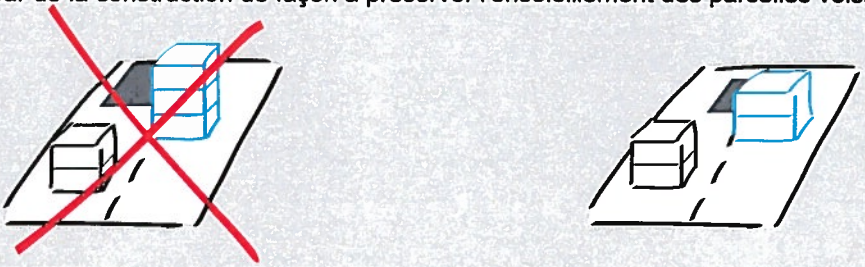
**Astuce**

*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.)*

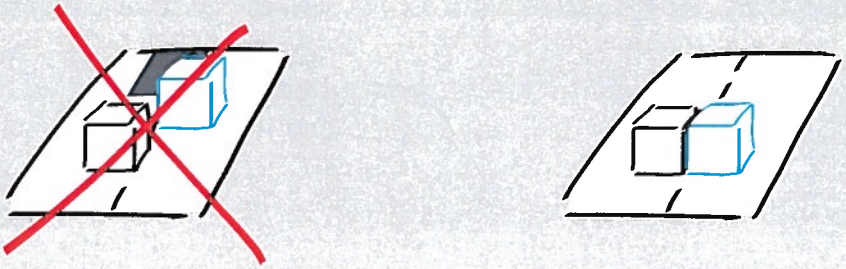
## Limiter l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines

*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.



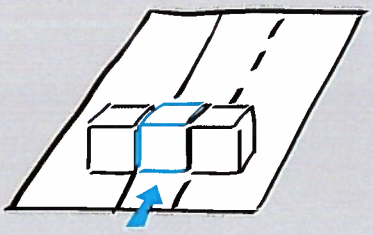
**Attention aux ombres portées !**

*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.



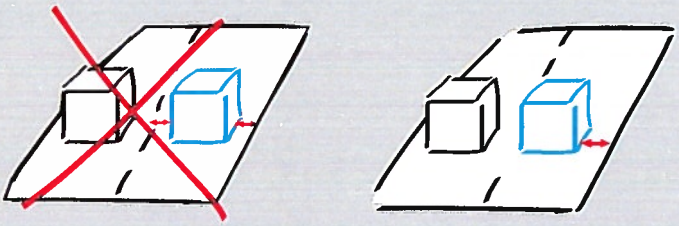
Adapter les ouvertures en fonction de l'orientation (ex: grandes baies au sud et plus petites au nord).

*Valoriser les qualités environnementales*

## Sur les parcelles contraintes, éviter la perte d'espace

*Optimiser les espaces*

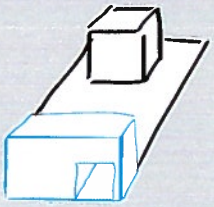
Implanter le bâti en limite séparative.



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

*Optimiser les espaces*

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



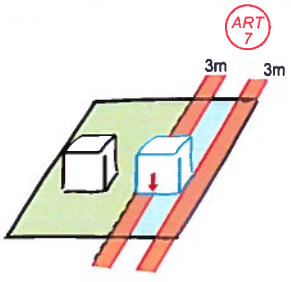
Déplacer l'entrée de la construction pour rendre la division possible.

*Pensez à la servitude de cour commune !*

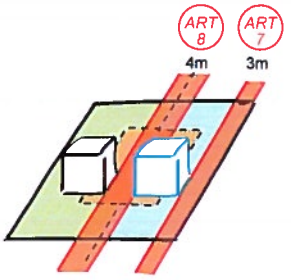
*Article L471-1 du code de l'urbanisme*

*Certains PLU renvoient à la possibilité de convention de cour commune entre voisins afin de déroger à l'article 7 du PLU (article qui règlemente 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.*



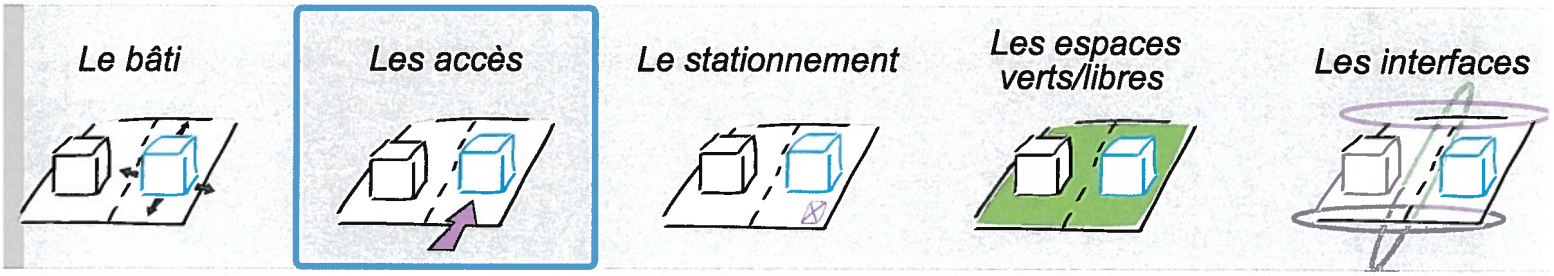

DDT

Cerema

# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire

## Fiches composantes





## Mutualiser les accès entre voisins

Valoriser les qualités paysagères

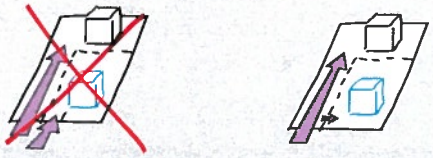
Optimiser les espaces

Rechercher les possiblités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

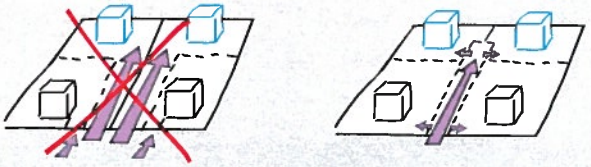
Mutualiser les accès permet:

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entrainent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (Personnes à mobilité réduite).

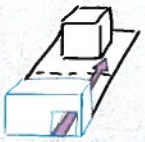
*Division à l'avant.*



*Double division à l'arrière.*



*Pour les parcelles contraintes, construire une "maison porche" afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.*



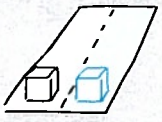
*Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.*

## Eviter des surfaces trop importantes dédiées aux accès

Valoriser les qualités paysagères

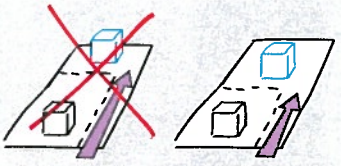
Optimiser les espaces

Dans la mesure du possible, privilégier la division latérale.



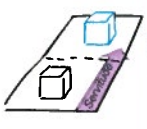
*Division latérale*

Lorsque la forme en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de surface. De plus la longueur des accès impacte la longueur et le coût des réseaux.



*Division à l'arrière en drapeau*

*Pensez à utiliser la servitude de passage !*



*Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant). Les avantages d'une telle servitude sont multiples, elle permet notamment de réduire le prix de vente de la parcelle divisée en retirant du terrain la surface destinée à l'accès. Sur les parcelles étroites, la servitude de passage permet au fonds servant de conserver l'usage de cet espace en jardin si l'aménagement est réalisé dans cette optique (revêtement végétalisé, absence de clôture ou de haie).*

*Accès unique et trop long*

*Accès trop larges*

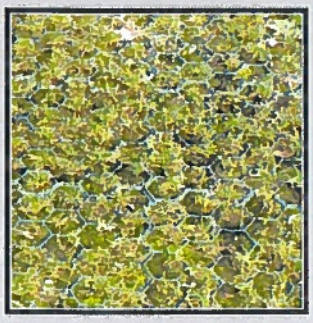
# Limiter l'imperméabilisation des sols

Utiliser des matériaux perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Valoriser les qualités paysagères

Valoriser les qualités environnementales

*Dalles alvéolées*



*Pavés enherbés*

*Mélange terre-pierre*

**Astuce**

*Utiliser un revêtement végétal pour la voie d'accès permet de comptabiliser cette surface dans le calcul du coefficient d'espace vert* (article 13 du PLU) si le règlement de PLU le permet.*

**Rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts et la superficie totale de la parcelle.*

# Valoriser les espaces dédiés aux accès

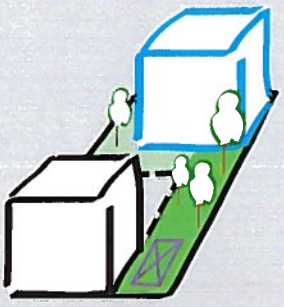
Valoriser les qualités paysagères

Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du quartier pavillonnaire.

Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés etc.). Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale.

*Revêtement stabilisé et bande centrale enherbée.*

Permettre d'autres usages sur l'espace consacré aux accès. Sur les parcelles contraintes, utiliser l'accès comme jardin d'agrément par exemple, si la largeur le permet.

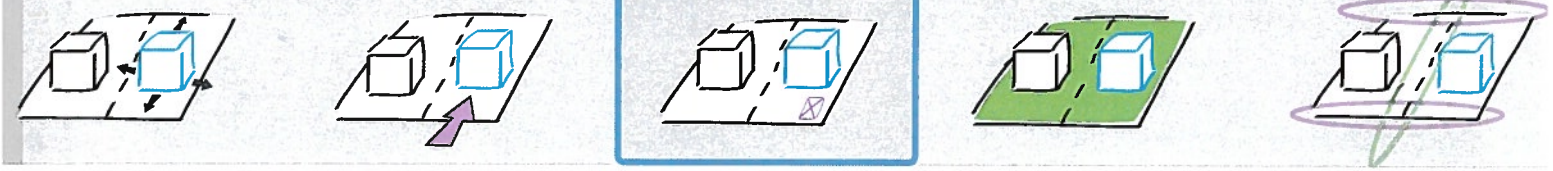


*La maison en fond de parcelle et le stationnement à l'avant permettent d'utiliser la largeur de l'accès en jardin d'agrément.*

# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire

## Fiches composantes



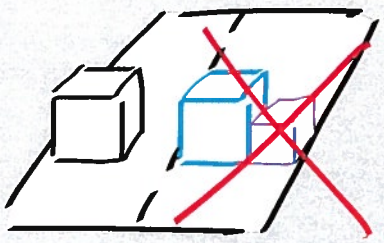


### Intégrer le stationnement dans le paysage

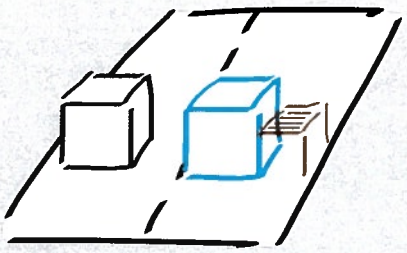
Valoriser les qualités paysagères

Optimiser les espaces

Eviter les constructions annexes trop imposantes et préférer les constructions légères moins consommatrices d'espace et plus discrètes.



*Garage imposant couvert et clos*



*Garage non clos type pergola*

*Garage intégré à la construction par une unité de l'ensemble habitation / garage tant par le style architectural que dans l'utilisation des matériaux.*

*Construction légère, discrète, insérée au sein de la végétation.*

# Mutualiser le stationnement entre voisins

Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

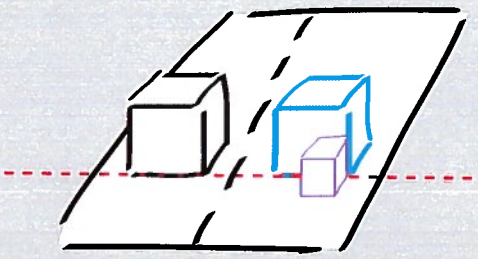
Optimiser les espaces

*Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.*

# Optimiser l'implantation du stationnement sur la parcelle

Le cas échéant, implanter le stationnement dans la marge de recul où les habitations ne sont pas autorisées par le règlement d'urbanisme.

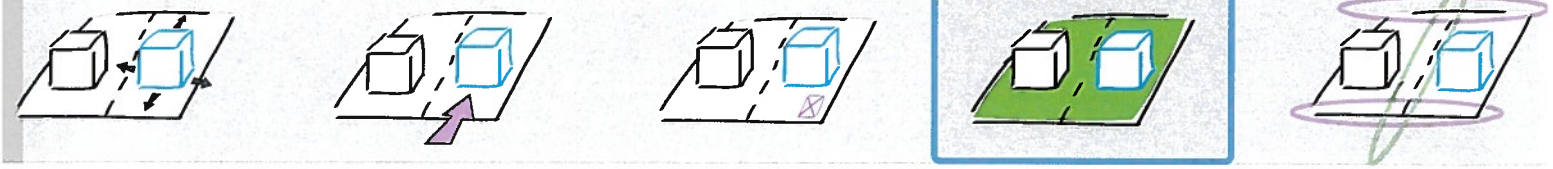
Optimiser les espaces



# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire

## Fiches composantes





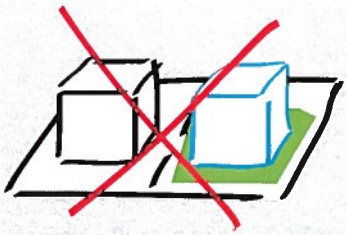
### Privilégier des jardins d'un seul tenant

Valoriser les qualités paysagères

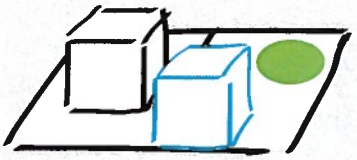
Optimiser les espaces

Valoriser les qualités environnementales

Eviter la création d'espaces résiduels sans fonction ou inutilisables en conservant une surface appropriable de jardin, adaptée à ses propres habitudes et à ses propres souhaits.



*Sur les parcelles contraintes, une maison implantée au milieu du terrain crée de petits espaces éparpillés.*



*Une maison implantée en limite séparative de la parcelle et à l'alignement de la voie permet de dégager un espace plus grand et utilisable du côté opposé.*

### Rechercher un équilibre entre espaces artificialisés et naturels

Valoriser les qualités paysagères

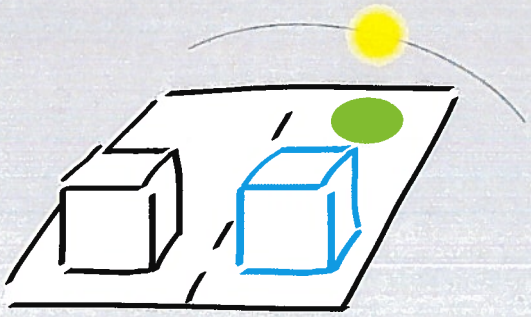
Valoriser les qualités environnementales

Utiliser des matériaux perméables. Une multitude de matériaux de revêtement permet une perméabilité des sols tout en s'adaptant aux différents usages : accès des véhicules, allées piétonnes, terrasses, jardins d'agrément, etc. (*cf matériaux proposés dans la fiche "accès"*).

## Favoriser l'ensoleillement des jardins

Valoriser les qualités paysagères

Organiser l'implantation et la forme du bâti de manière à favoriser une exposition au sud du jardin.

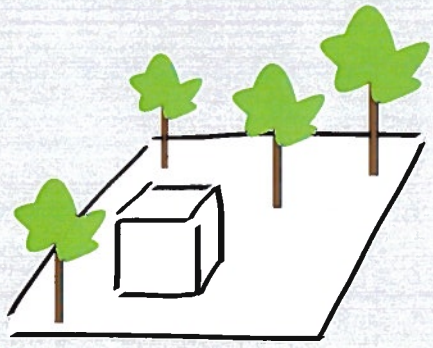


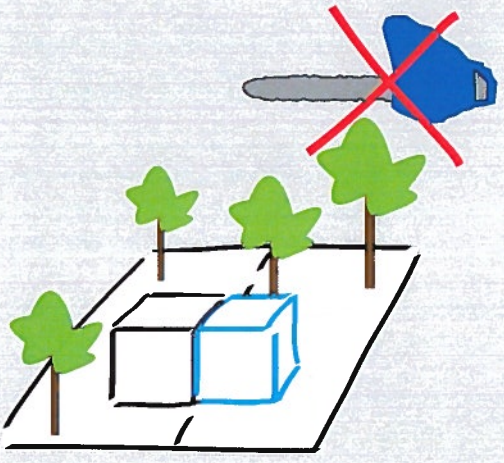
## Respecter le contexte paysager, patrimonial et environnemental

Valoriser les qualités paysagères

Valoriser les qualités environnem

Conserver les éléments remarquables comme les coeurs d'îlots (espace vert préservé au coeur d'un groupe d'habitation), arbres remarquables, murets...





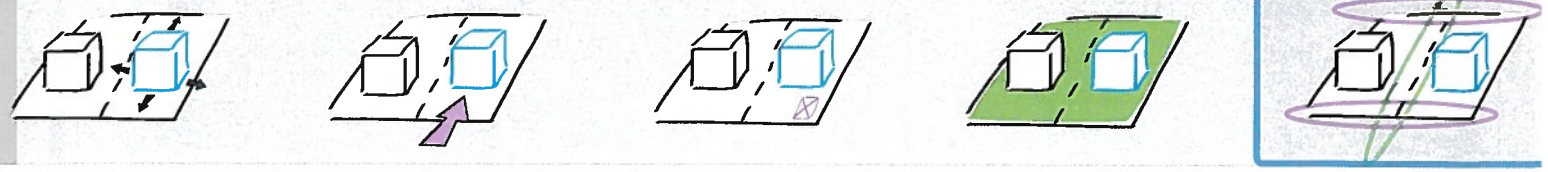
*Pensez aux servitudes privées !*

*La servitude de cueillette par exemple, permet de continuer à cueillir les fruits sur un arbre situé sur la parcelle divisée.*

# Guide des bonnes pratiques de division parcellaire

## Fiches composantes



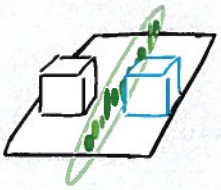


## Mutualiser les dispositifs de séparation

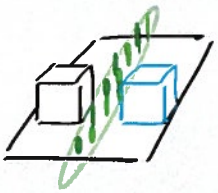
Valoriser les qualités paysagères

Eviter de doubler les dispositifs de séparation pour limiter leur emprise:

privilégier l'aménagement d'une seule ligne de haie (haie mitoyenne)...



...ou en quinconce pour rompre l'aspect rectiligne.



## Privilégier les espèces locales

Valoriser les qualités paysagères

Valoriser les qualités environnementales

Privilégier une haie composée d'une variété d'espèces locales et non envahissantes. Ces espèces seront plus résistantes car adaptées au climat et plus faciles à trouver chez un pépiniériste.

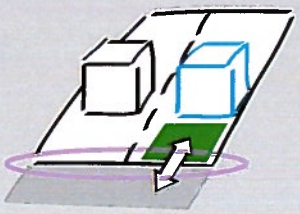
*Dans cet exemple, la haie est intéressante car elle est constituée d'une variété d'espèces. Le choix d'un feuillage persistant préserve l'intimité même en hiver. De plus, l'implantation non linéaire de la haie permet de rompre avec l'aspect régulier des jardins.*

# Eviter les ruptures trop brutales

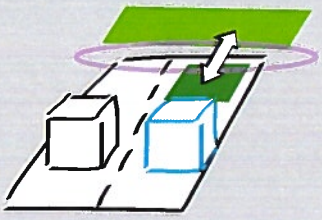
Valoriser les qualités paysagères

Préserver l'intimité

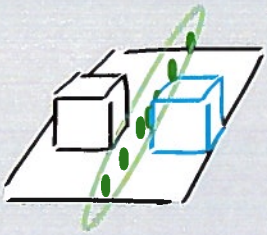
Créer un espace de transition entre espace public et privé. Utiliser la végétation pour aménager un jardin de "présentation" qui va faire "tampon" entre l'espace public et l'espace plus intime.
NB : l'orientation solaire est également à prendre en compte et rendra ce dispositif plus ou moins judicieux selon l'exposition de la parcelle.

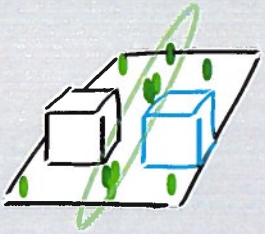


Utiliser la végétation pour gérer les transitions entre parcelles privées et espaces ouverts (champs, bois...).



Aménager des dispositifs de séparation plus ou moins denses.





*Ici, la limite n'est pas matérialisée par une clôture mais par une haie variée peu dense participant à la qualité paysagère.*

**Astuce**

*La limite séparative n'a pas forcément vocation à être totalement opaque. Il est possible d'aménager des dispositifs de séparation plus ou moins denses en composant avec la végétation.*