

## OPTIMISER L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR UNE PARCELLE

L'implantation du bâti sur une parcelle, une composante essentielle de l'optimisation du foncier.

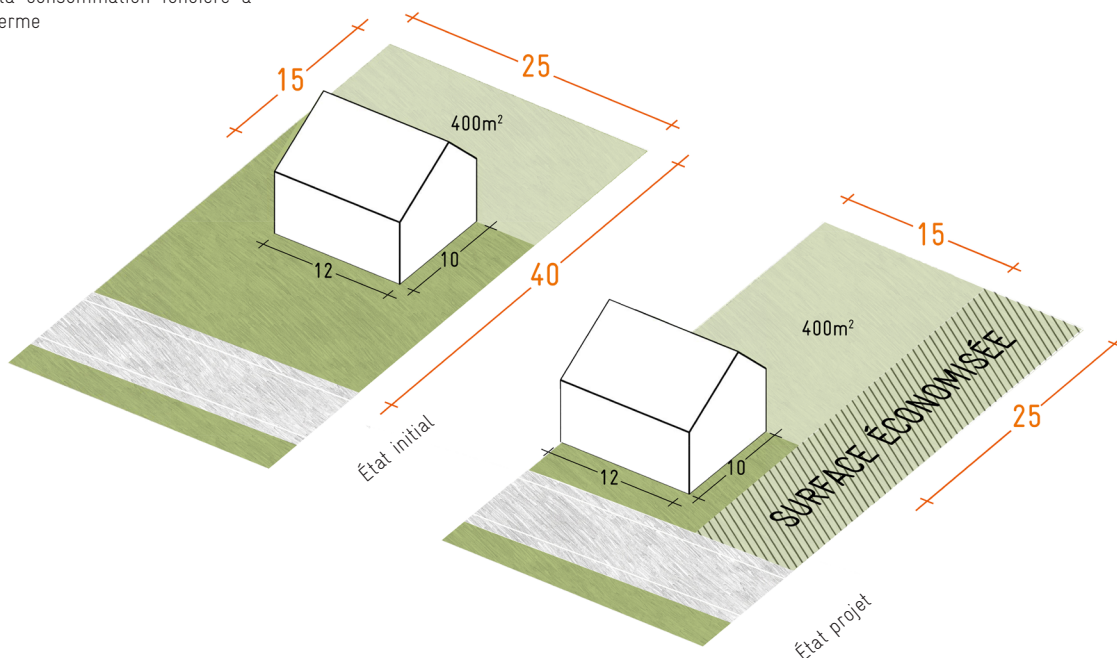
Dans les constructions récentes, l'espace extérieur concentrant le plus d'activités (ou surface utile) est souvent situé à l'arrière du bâti car il offre le plus d'intimité. A contrario, le foncier situé côté rue et les espaces latéraux sont souvent plus formels, accueillant très peu d'usages : places de stationnement et jardin « d'apparat », circulations d'accès et de passage.

L'optimisation du foncier sur une parcelle passe ainsi par une minimisation des surfaces de moindre usage. Cela permet soit à court terme d'utiliser moins de foncier pour la même surface utile, soit à plus long terme de pouvoir densifier plus facilement en évitant les parcelles dites « en drapau » très consommatrices en foncier.

Un autre aspect sur lequel l'implantation du bâti joue un rôle essentiel est la gestion de l'intimité sur la parcelle. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'implantation d'un bâtiment en milieu de parcelle n'est pas celle qui permet d'assurer le plus d'intimité. Non seulement, cette implantation n'isole pas nécessairement plus du bruit alentour mais elle entraîne une plus grande surface de co-visibilité avec ses voisins, qui plus est lorsque les limites parcellaires sont constituées d'un simple grillage.

Une implantation en mitoyenneté avec un jeu de décalage du bâti et une clôture opaque pour accompagner l'arrière immédiat du bâti (le long de la terrasse par exemple) offre plus d'intimité aussi bien au niveau du bruit que de la co-visibilité.

Optimisation de la consommation foncière à court ou à long terme



Implantation en mitoyenneté avec un jeu de décalage du bâti pour plus d'intimité

