

# Co-visibilité

La notion de co-visibilité exprime une relation de dépendance visuelle entre un tiers et son vis-à-vis direct. En urbanisme, la notion peut s'appliquer aux deux versants opposés d'une même vallée. A l'échelle du quartier, la relation concerne les situations de voisinage entre un tiers et son voisin. Ceux-ci étant séparés par un mur mitoyen ou des bâtiments annexes marquant la limite séparative.

Ici, compte tenu de l'exiguïté des terrains et du redéploiement de l'occupation des sols, le souci de valoriser l'espace du jardin en fait un espace de détente privilégié. Conçu comme un prolongement de la vie intérieure du foyer, cet espace doit être protégé des regards indiscrets.

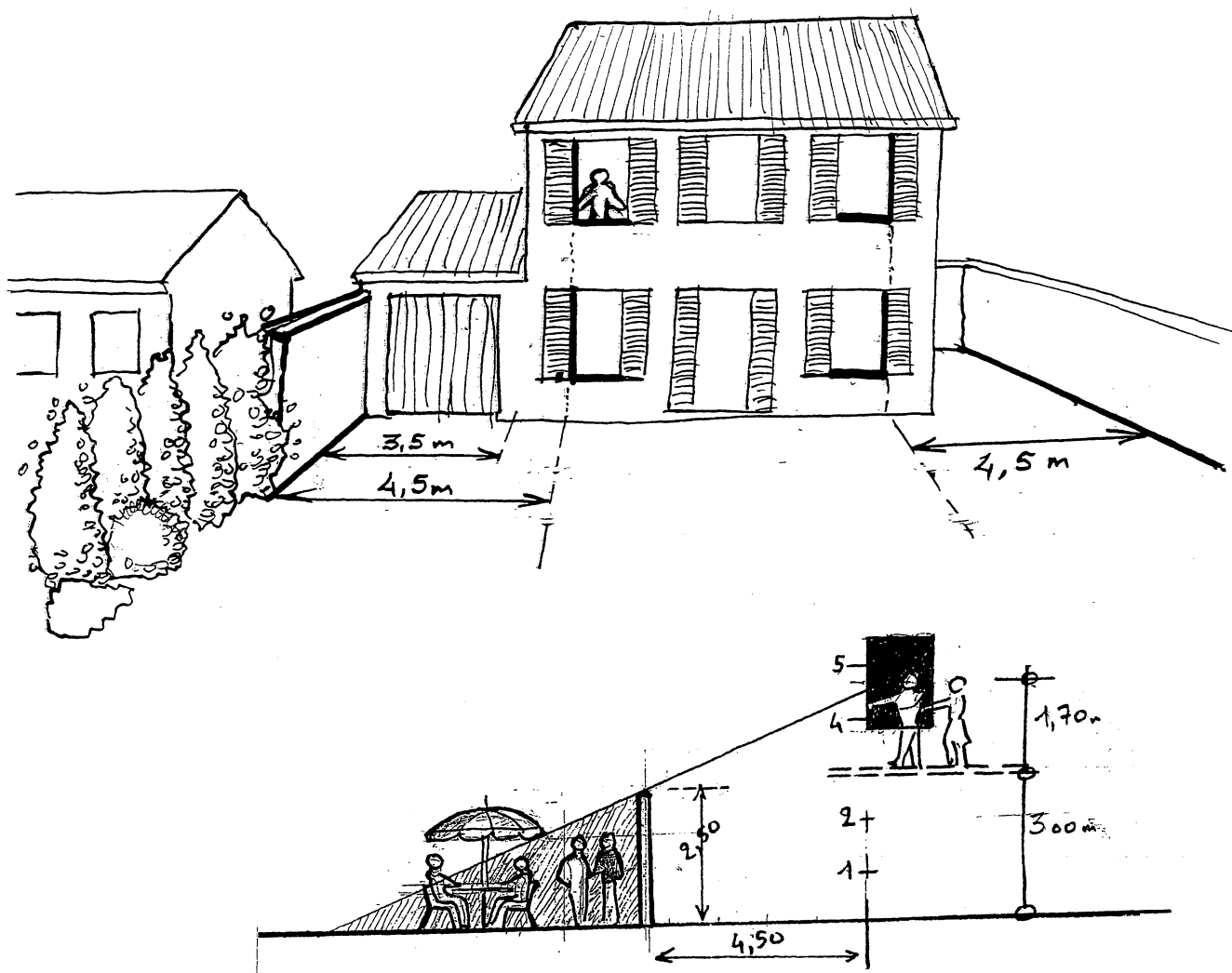
Le réflexe le plus naturel est de ceinturer ces espaces protégés par des murs suffisamment hauts. Mis à part les coûts supplémentaires occasionnés par de telles dispositions, la diminution des possibilités d'ensoleillement au soleil levant et au soleil couchant conduit à une modération de ces solutions. L'organisation des espaces bâtis va donc être l'objet de choix et de compromis.

Non seulement le propriétaire souhaite se protéger des vues prises de plein pied depuis une parcelle voisine, mais encore, les constructeurs doivent anticiper sur les vues qui pourraient être prises à un niveau supérieur, lorsque le bâtiment s'élève d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

Bien entendu, l'objectif n'est pas de rechercher une invulnérabilité visuelle totale sur toute la parcelle. Différentes extrapolations montrent que des résultats sont satisfaisants pour 1/6 seulement de la surface totale. Ce qui signifie que des têtes de murs peuvent être élevées pour protéger des secteurs privilégiés, tandis que le reste de la propriété peut être entouré par des plantations.

Chaque implantation est un cas de figure particulier qui doit être étudié de façon à prévenir tout conflit de voisinage ultérieur.

Déjà, les constructions annexes (extensions, garages implantés en limite séparative) peuvent créer des obstacles visuels allégeant les contraintes imposées par un risque de co-visibilité. Ce qui pose un problème, ce sont les

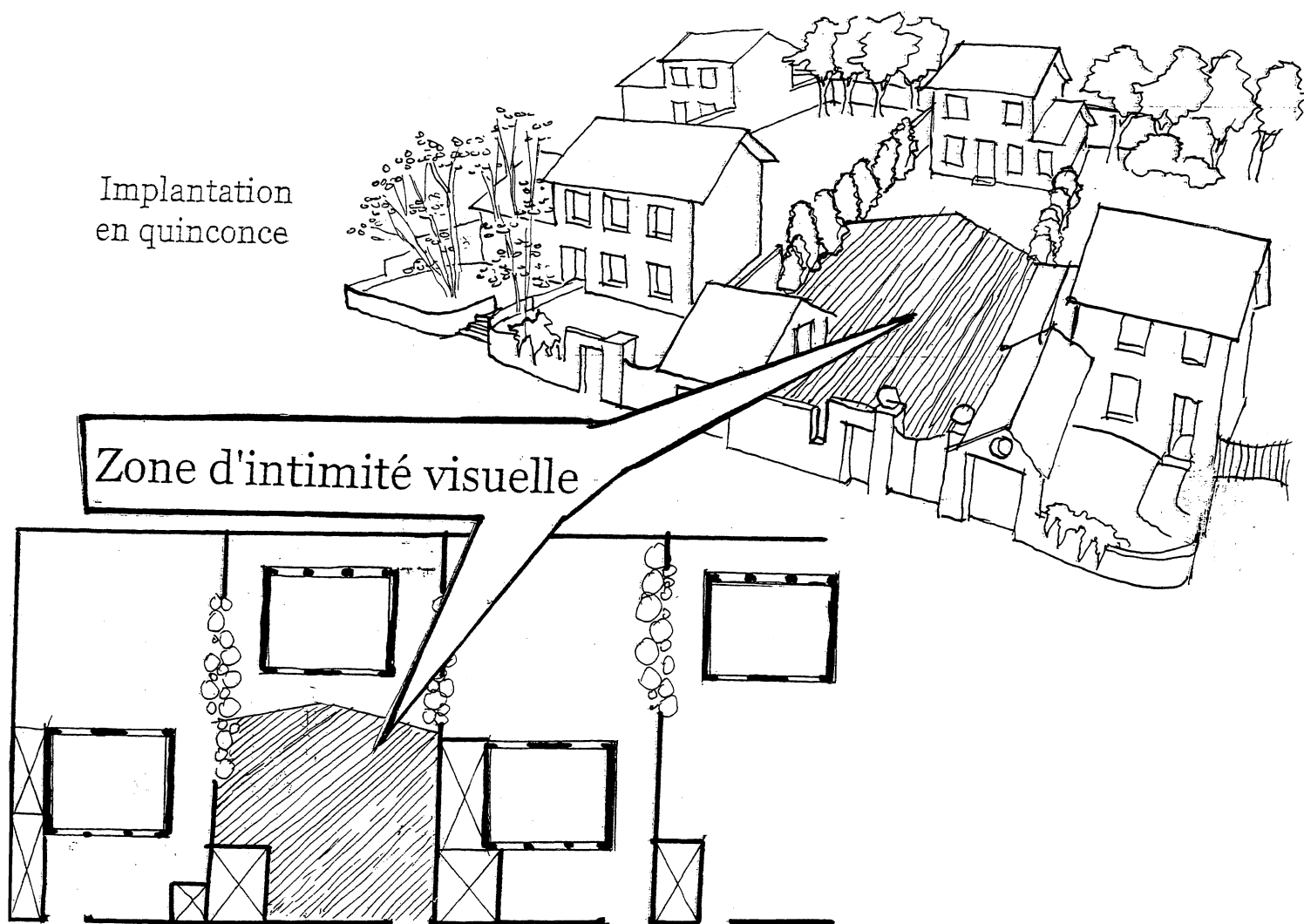


vues que pourrait prendre une construction d'un étage sur la parcelle voisine. Même s'il ne s'agit pas de vues directes ; les ouvertures (fenêtres, balcons), perpendiculaires à la limite séparative, doivent se tenir à au moins 4,50 m de cette limite. Cette règle correspond au calcul visant à obtenir un minimum de vulnérabilité visuelle derrière une tête de mur de 2,50 m de haut.

En fait, toutes sortes de solutions architecturales sont compatibles avec une ouverture proche de la limite séparative, à condition qu'un dispositif architectural arrête la plongée du regard sur la parcelle voisine (voir

l'article "ouvertures"). L'alternance de constructions en recul par rapport à l'alignement peut, à elle seule, créer des zones aveugles satisfaisant ces conditions d'invulnérabilité visuelle.

Conscient des problèmes de co-visibilité induits par une très grande proximité de voisinage, c'est au concepteur d'anticiper, dans une extrapolation projective, les sources de conflits ou de difficultés éventuelles. Le projet explicitera par une coupe qu'un minimum de la parcelle voisine échappe au regard extérieur à la construction.



Expression réglementaire

**Ouvertures à l'étage et balcons devront être au moins à 4,5 m des limites séparatives à moins qu'une annexe soit implantée en limite.**