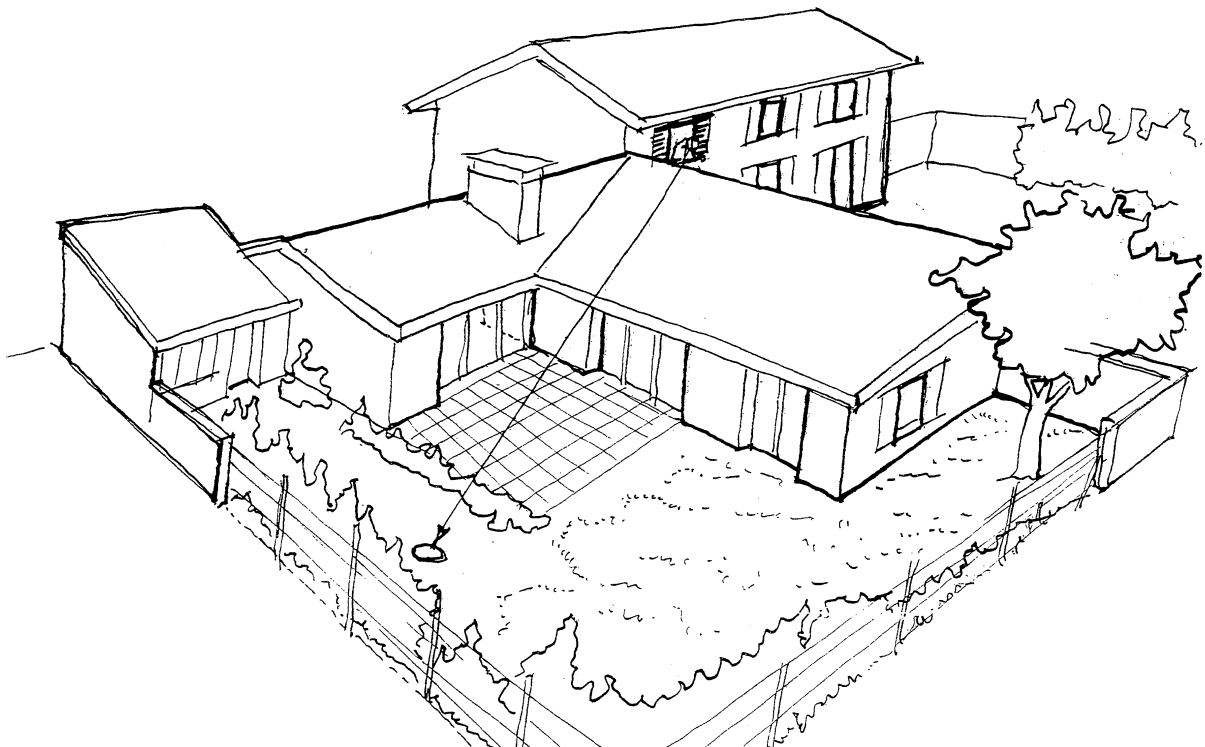
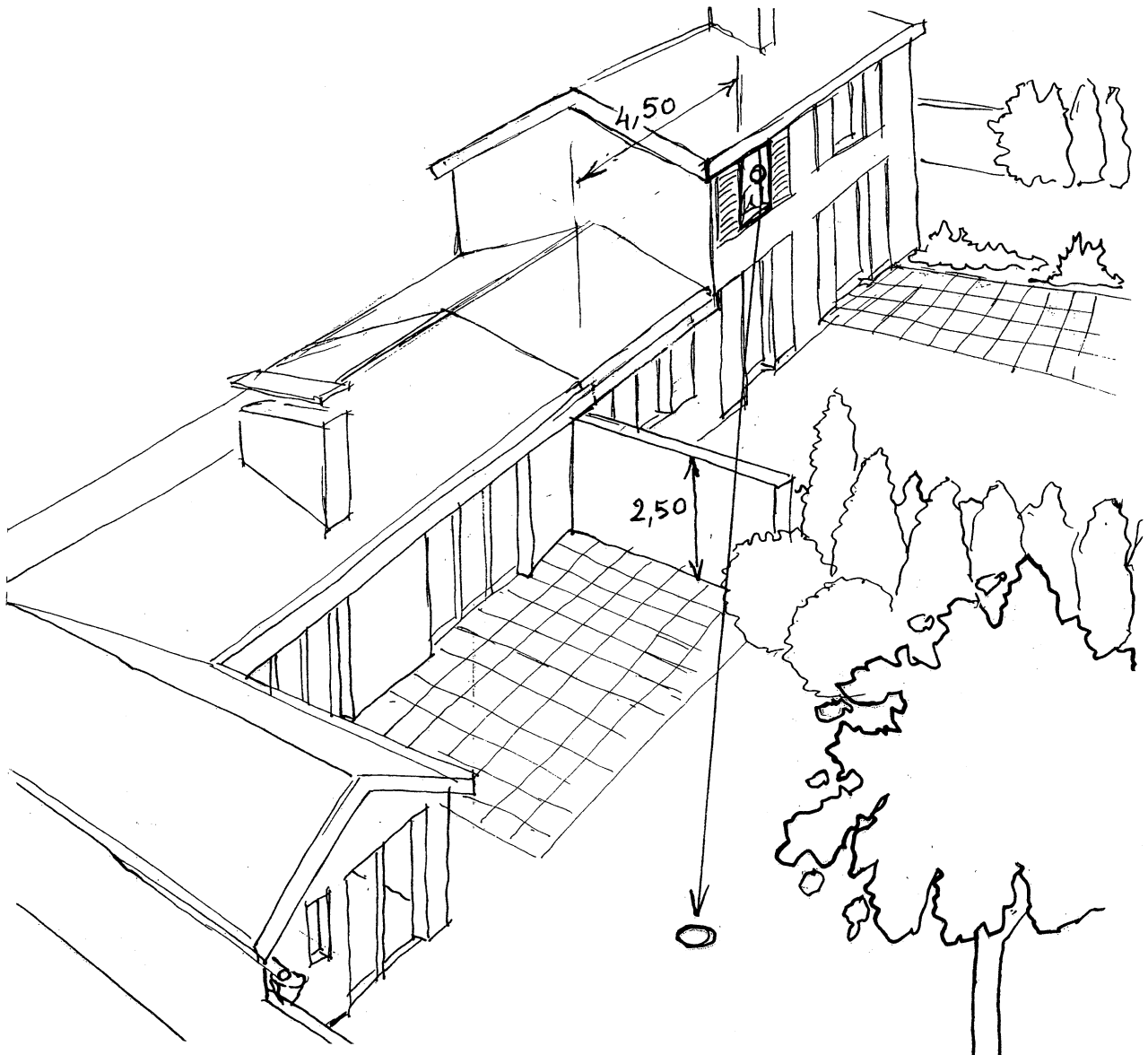


Ouvertures

La notion d'ouverture sur l'extérieur (portes, balcons, fenêtres, terrasses) est liée au problème du regard sur autrui, soit de la prise de vue sur les espaces privatifs extérieurs à la propriété concernée. On note que la notion d'ouverture est régie par le Code Civil. On conçoit que la répartition des ouvertures puisse être l'objet de restrictions à partir du moment où celle-ci nuit à l'intimité du voisinage. Dans ces conditions, les percements doivent être réglementés. Le souci étant d'offrir le maximum d'éclairage à toutes les pièces de l'habitation, leur forme, leur répartition, leur orientation doit s'accompagner d'une réflexion sur les limites du terrain, les distances à respecter, les obstacles visuels pouvant alléger une interdiction d'ouverture.

Si le terrain voisin est déjà bordé en limite séparative par une extension dont le mur pignon est de 4,00 m de haut, le problème d'une vue latérale à partir du premier étage ne se pose pas. Le bâtiment annexe constitue déjà à lui seul un obstacle suffisant. Tout en se densifiant, le tissu urbain restitue ainsi aux jardins intérieurs leurs valeurs d'intimité.



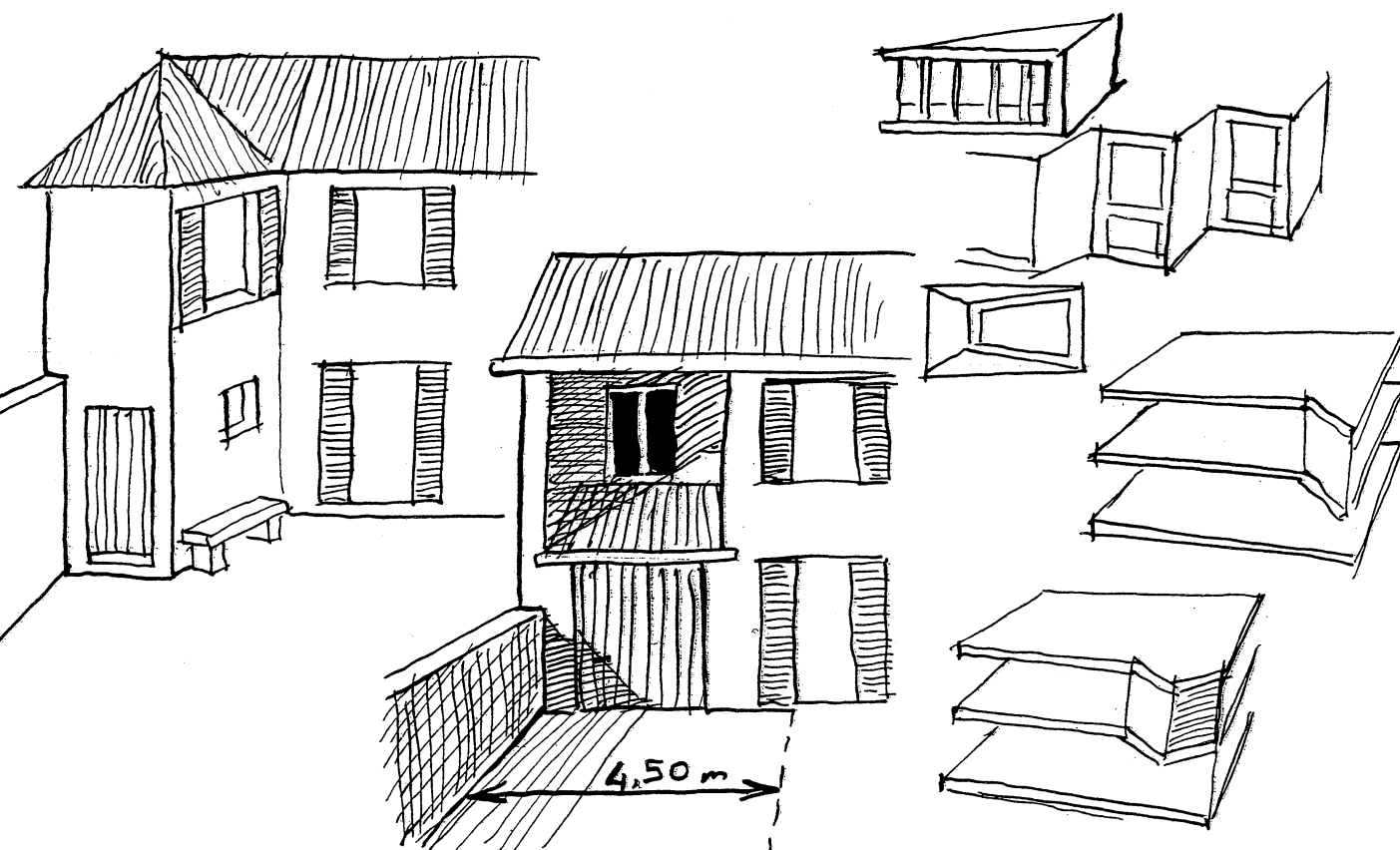
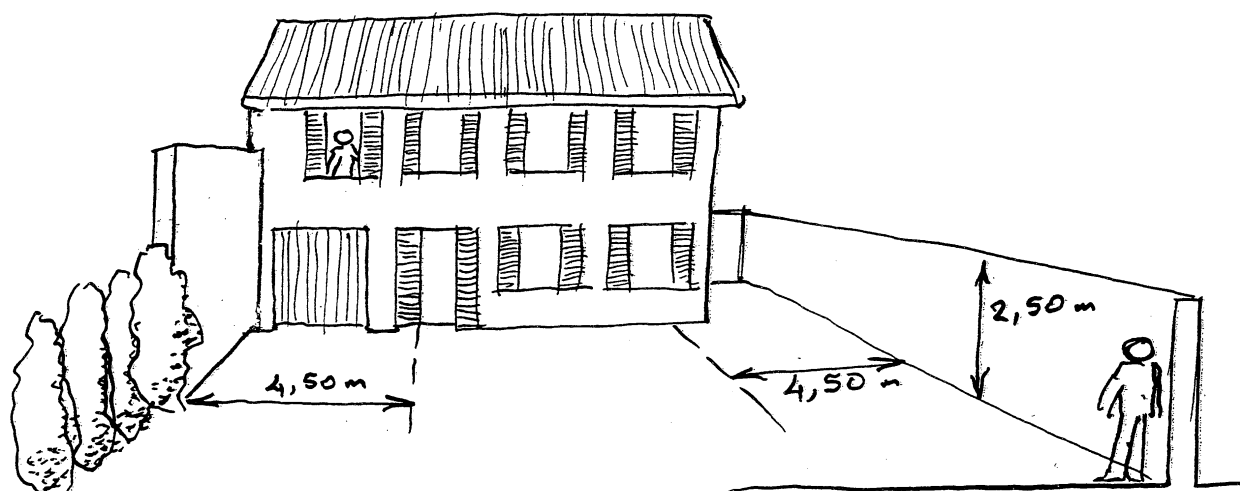


Dans le cas contraire, si le mur marquant la limite séparative entre les deux propriétés voisines n'est pas plus haut que 2,50 m, alors une ouverture à l'étage ne sera tolérable que si celle-ci est pratiquée à 4,50 m du mur. C'est-à-dire que l'on ne peut pas autoriser de percements juste au-dessus de la propriété voisine. En voici l'explication :

Les deux chiffres : 2,50 m de haut et 4,50 m, résultent d'un compromis visant à diminuer les hauteurs, les distances d'implantations tout en conservant à l'aire d'invulnérabilité visuelle un minimum tolérable. L'objectif étant de protéger une terrasse ou un coin repas, un tel masque visuel de 2,50 m de haut n'est pas obligatoire sur toute la longueur de la mitoyenneté. Une tête de mur suffit. Elle peut se prolonger par une haie plantée.

Après s'être assuré que ces ouvertures ne puissent en aucun cas offrir leur regard sur les espaces privés voisins, toutes sortes de solutions

architecturales permettent de contourner la difficulté et de chercher un éclairage à proximité d'une limite séparative. Elles vont, de la fenêtre en recul par rapport au plan de la façade, au châssis oblique, dont le plan d'ouverture est tourné vers le centre de la propriété. (Ces cas de figures sont exposés à l'article "co-visibilité").



Expression réglementaire

Ouvertures à l'étage et balcons des pièces principales de jour devront être au moins à 4,5 mètres des limites séparatives à moins qu'une annexe ou un mur de 4 m soit implanté en limite.