

Ce tableau donne une indication sur la pertinence de l'utilisation des outils selon les différents types de tissus, dans l'hypothèse où l'on souhaite **densifier ces tissus en conservant leur morphologie actuelle**.

# Perspective BIMBY dans l'élaboration d'un PLU yvelinois

		Types de tissus			
Degré de pertinence de l'utilisation des outils		Bourg	Lotissements/extensions	Diffus Lanières	Diffus
Adapté ++ Adapté + Inadapté		Prolongement de bourg Hameau traditionnel	Lotissement moderne Extension récente Diffus régulier Lotissement ancien	Lanières	Moyennes parcelles Grandes parcelles
<b>ECONOMISER LES ESPACES RENFORCER LE CARACTÈRE URBAIN</b>					
> Préconiser l'implantation dans des bandes de constructibilité principales et secondaires. > Imposer l'implantation à l'alignement. Autoriser expressément l'implantation en second rang lorsqu'une construction est déjà implantée à l'alignement.		Il peut être pertinent de densifier dans ce type de tissu quelle que soit l'implantation de la future construction.	Cet outil peut être intéressant dans ces types de tissu selon l'implantation des constructions existantes et celle qui est souhaitée par la suite.		
<b>ECONOMISER LES ESPACES</b>					
> Imposer le retrait par rapport à une seule des deux voies pour les parcelles d'angle. > Autoriser l'implantation des annexes dans les marges de retrait. > En cas de retrait imposé, prévoir des dispositions particulières permettant l'implantation à l'alignement sur un linéaire de façade limité.		Cet outil a pour conséquence la constitution d'un front bâti, ce qui est pertinent dans ce type de tissu, tout en permettant la densification en fond de parcelle.	Imposer l'alignement ne correspond pas à la morphologie de ces types de tissu. Cet outil a pour conséquence la constitution d'un front bâti, il faut donc décider selon l'implantation des constructions existantes et celle qui est souhaitée par la suite.		
<b>VALORISER LES QUALITÉS DES ESPACES</b>					
> Imposer l'implantation dans une bande de constructibilité à partir de la voie pour protéger les cœurs d'îlots. > Dessiner au plan de zonage les cœurs d'îlots à préserver. > En cas d'alignement imposé, autoriser le retrait pour permettre l'orientation au sud des jardins.		Le retrait n'est généralement pas imposé dans ce type de tissu.	Les surfaces modérées des parcelles peuvent limiter leur densification. Utiliser l'espace de retrait pour les annexes ou ne prendre en compte qu'un retrait pour les parcelles d'angle permet une optimisation du foncier.	Il y a peu de parcelles d'angle dans ce type de tissu.	Les surfaces des parcelles sont assez grandes pour que le retrait imposé sur les deux voies ne soit pas contraignant pour densifier.
		Sur ces types de tissu, la forme et la surface modérée des parcelles peuvent limiter leur densification. Utiliser l'espace de retrait pour une partie de la construction permet une optimisation du foncier tout en permettant des espaces de visibilité vers les fonds de parcelle.			
		Les surfaces de parcelles sont assez grandes pour que les annexes soient implantées en dehors des marges de retrait.			
		Cet outil peut être intéressant dans ce type de tissu si l'on souhaite densifier à l'avant des parcelles.			
		Il est intéressant de préserver les cœurs d'îlots remarquables dans tous les types de tissu.			
		A adapter selon le contexte, en vérifiant la possibilité de création de jardins au sud et en lien avec les exigences environnementales.		L'alignement n'est généralement pas imposé dans ce type de tissu.	

Comment traduire les **intentions morphologiques** sous **forme réglementaire** ?

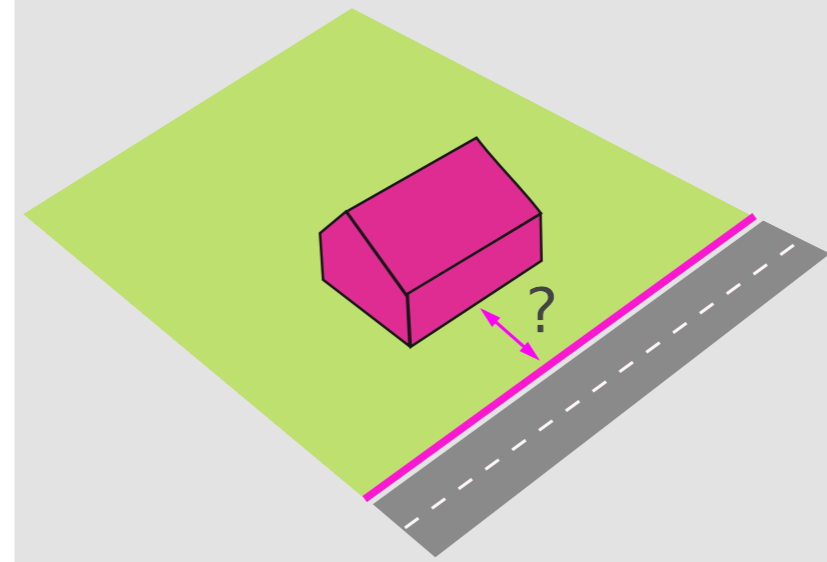
## Penser l'insertion du bâti par rapport aux voies et aux espaces publics

**RAPPEL**

1/ Pour les PLU lancés à partir du 1er janvier 2016, ou ceux qui étaient en cours d'écriture à cette date et dont les auteurs le souhaitent, **la structure du règlement d'urbanisme comprend désormais trois grandes thématiques : l'affectation de la zone et la destination des constructions ; les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ; les équipements et réseaux.**

2/ **Les thématiques ne peuvent pas être considérées individuellement** mais sont dépendantes les unes des autres et **doivent être combinées afin d'apporter une cohérence à l'ensemble du règlement.**

3/ **On ne peut pas reporter directement les outils dans le règlement, il faut les y traduire.**



**Cette thématique :**

- > traite de l'aménagement de fronts de rue, la préservation des cœurs d'îlots, etc.
- > doit être associée à une réflexion sur les déplacements (maillage des îlots) et l'orientation des parcelles (ensoleillement).
- > est à combiner principalement avec les autres thématiques "implantation" et les OAP

**Objectifs généraux:**

- > Définir la forme urbaine
- > Participer à l'amélioration de la sécurité routière (recul du stationnement et visibilité)

**Objectifs BIMBY:**

- > Maintenir et améliorer la qualité urbaine
- > Améliorer l'utilisation de l'espace

# Comment **favoriser et maîtriser** la densification douce des tissus pavillonnaires ?

Quelles sont les intentions morphologiques que je porte sur la zone ?

Quels sont les outils réglementaires dont je dispose ?

Illustrations

## ...EN ECONOMISANT LES ESPACES

Optimiser l'espace sur les parcelles

> Préconiser l'implantation dans des bandes de constructibilité principales et secondaires par rapport à la voie. Les constructions doivent s'implanter en premier dans la bande principale, puis dans la bande secondaire une fois que la bande principale est bâtie. Déterminer les bandes de constructibilité en fonction d'une distance fixe à la rue ou graphiquement au plan de zonage selon l'homogénéité des parcelles (longueur des parcelles et implantation des bâtis).

> Imposer l'implantation à l'alignement ou en continuité du bâti existant mais autoriser expressément l'implantation en second rang lorsque le front bâti est déjà constitué. Ainsi, si la division latérale n'est pas réalisable, les constructions peuvent s'implanter en fond de parcelle.

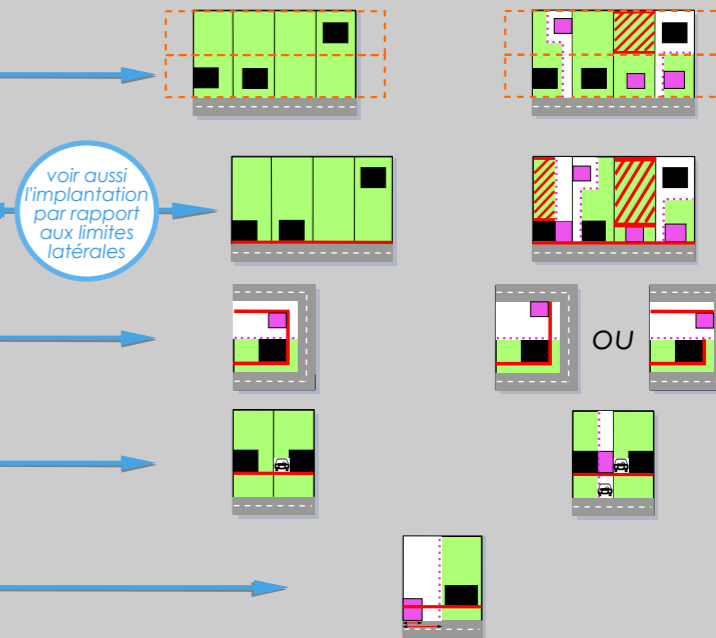
> Imposer le retrait par rapport à une seule des deux voies pour les parcelles d'angle. Choisir une seule voie de référence au lieu de deux permet de libérer de l'espace pour un jardin d'agrément ou une éventuelle évolution de la parcelle.

> En cas de retrait imposé par rapport à la voie, autoriser l'implantation des annexes (garage, abri de jardin, etc.) dans les marges de retrait.

> En cas de retrait imposé, prévoir des dispositions particulières permettant l'implantation à l'alignement sur un linéaire limité de façade de la parcelle (<50% par exemple). Cette configuration libère de l'espace à l'arrière pour une éventuelle évolution de la parcelle.

Avant

Après



**Légende**

- Construction existante
- Nouvelle construction
- Parcelle existante
- Nouvelle parcelle bâtie
- Construction impossible
- Alignement à respecter
- ⋯ Division parcellaire
- Muret

## ...EN RENFORÇANT LE CARACTÈRE URBAIN

Structurer la rue en créant ou en prolongeant un front bâti

> Imposer l'implantation à l'alignement mais autoriser expressément l'implantation en second rang lorsque le front bâti est déjà constitué. Ainsi, si la division latérale n'est pas réalisable, les constructions peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Pour apporter plus de souplesse, varier les formes urbaines et améliorer la qualité des espaces:

1/ Imposer l'implantation d'un % élevé du linéaire de la façade du bâti à l'alignement fixé.

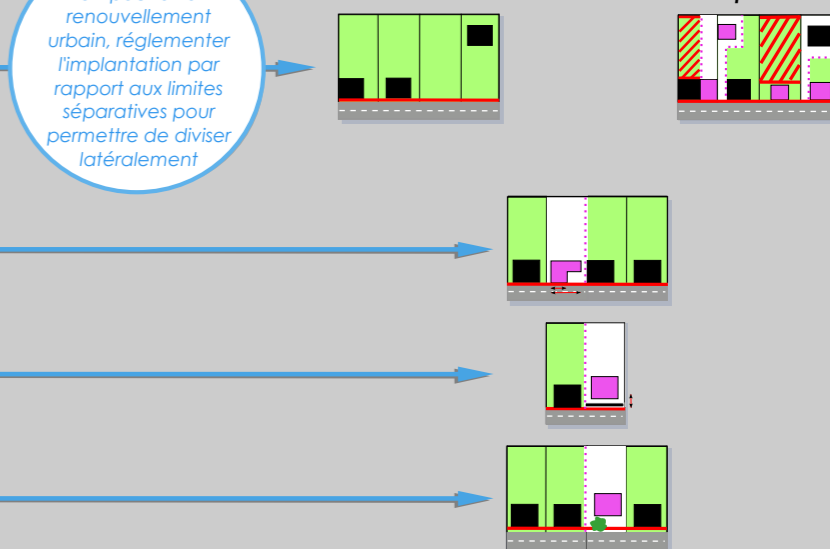
2/ Autoriser de faibles décrochages de 1 à 2 m maximum et imposer dans ce cas la construction de murets.

3/ Prévoir des dispositions particulières en cas de massifs végétaux de qualité à préserver en front de parcelle repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour ne pas empêcher le renouvellement urbain, réglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives pour permettre de diviser latéralement

Avant

Après



Favoriser la continuité bâtie

> Préconiser l'implantation dans des bandes de constructibilité principales et secondaires par rapport à la voie. Les constructions doivent s'implanter en premier dans la bande principale, puis dans la bande secondaire une fois que la bande principale est bâtie. Déterminer les bandes de constructibilité en fonction d'une distance fixe à la rue ou graphiquement au plan de zonage selon l'homogénéité des parcelles (longueur des parcelles et implantation des bâtis).



## ...EN VALORISANT LES QUALITÉS DES ESPACES

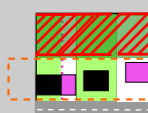
Préserver les coeurs d'îlots remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

> Imposer l'implantation dans une bande de constructibilité à partir de la voie. Déterminer la bande de constructibilité en fonction d'une distance fixe à la rue ou graphiquement au plan de zonage. Cet outil empêche la formation de parcelle en drapeau.

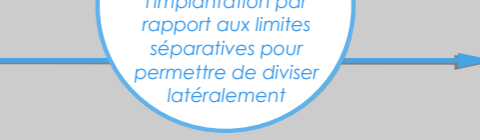
> Dessiner au plan de zonage les coeurs d'îlots à préserver. Selon la profondeur des parcelles et la largeur du cœur d'îlot, cet outil n'empêche pas systématiquement la construction à l'arrière, il n'est donc pas incompatible avec le renouvellement urbain.

Pour apporter plus de souplesse, permettre la construction en cœur d'îlot avec une emprise au sol minorée

Pour ne pas empêcher le renouvellement urbain, réglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives pour permettre de diviser latéralement

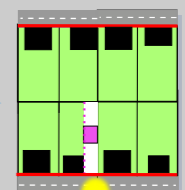


Bande de constructibilité



Favoriser l'ensoleillement des jardins

> En cas d'alignement imposé à la voie dans un secteur, autoriser le retrait pour permettre une orientation au sud des jardins.



Favoriser Le renouvellement urbain...