

Perspective BIMBY dans l'élaboration d'un PLU yvelinois

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**.

		Types de tissus			
		Bourg	Lotissements/extensions	Diffus Lanières	Diffus
Degré de pertinence de l'utilisation des outils Adapté ++ (vert foncé) Adapté + (vert clair) Inadapté (orange)		Prolongement de bourg Hameau traditionnel	Lotissement moderne Extension récente Diffus régulier Lotissement ancien	Lanières	Moyennes parcelles Grandes parcelles
ECONOMISER LES ESPACES					
> Ne pas réglementer le CES.		Outil intéressant pour les parcelles de surface modérée, ce qui est majoritairement le cas dans ces types de tissus.	Les surfaces des parcelles sont grandes, ne pas réglementer le CES risque de mener à des projets de densification forte non souhaités.		
> Moduler le CES en fonction de sous-secteurs.		La morphologie est relativement hétérogène dans ce type de tissu.	La morphologie est relativement homogène dans ce type de tissu.		A adapter selon l'homogénéité des parcelles (forme, implantation des constructions).
> Moduler le CES en fonction de la surface du terrain.		Les surfaces sont relativement hétérogènes dans ce type de tissu.	Les surfaces sont relativement homogènes dans ce type de tissu.	Les surfaces des parcelles sont grandes, mais peuvent présenter une amplitude importante.	
VALORISER LES QUALITÉS DES ESPACES					
> Moduler le CES selon des bandes d'implantation.		Ces types de tissu présentent rarement des parcelles longues et l'avant des parcelles est généralement déjà construit.	A adapter selon la longueur des parcelles et s'il est souhaité une densification plus forte à l'avant des parcelles.	Les parcelles sont très longues, il est intéressant de favoriser les constructions à l'avant.	A adapter selon la longueur des parcelles et s'il est souhaité une densification plus forte à l'avant des parcelles.
> Augmenter légèrement le CES si les espaces libres sont entièrement végétalisés.		Outil intéressant pour les parcelles de surface modérée, ce qui est majoritairement le cas dans ces types de tissus.	L'outil est moins pertinent car les surfaces sont relativement grandes. A adapter au contexte, en fonction de la surface des parcelles.		
LIMITER L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS					
> Majorer le CES pour une construction destinée à recevoir un commerce ou de l'artisanat.		A mobiliser en fonction des souhaits des élus.			
> Majorer le CES pour construction destinée à recevoir du logement social.					

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

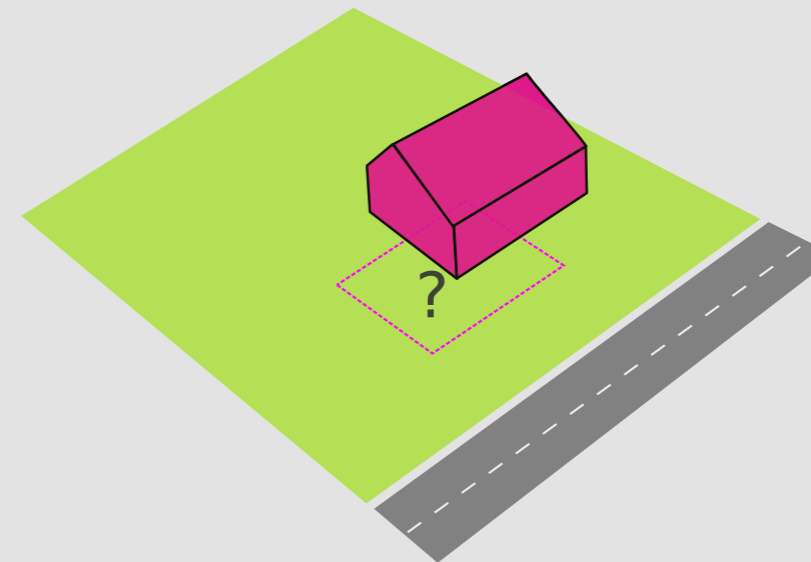
Définir les espaces bâtis et non bâtis

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 :

- > définit le coefficient d'emprise au sol (CES)
- > doit être associée à une réflexion sur les hauteurs et les formes urbaines (gabarit)
- > est à combiner principalement avec les thématiques "espaces verts" et "hauteur"

Objectifs généraux:

- > Définir la forme urbaine
- > Encourager la compacité et libérer des espaces verts
- > Définir l'équilibre entre le bâti et le non bâti

Objectifs BIMBY:

- > Maintenir et améliorer la qualité urbaine
- > Améliorer l'utilisation des parcelles

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

Favoriser le renouvellement urbain...

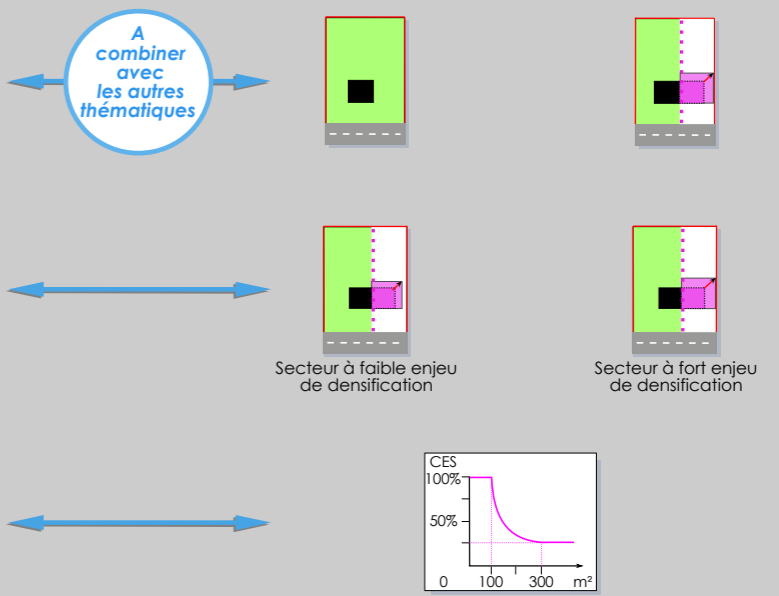
...EN ECONOMISANT LES ESPACES

Optimiser l'espace constructible sur les parcelles

> **Ne pas réglementer le CES.** A combiner avec les autres articles afin de conserver une maîtrise des formes urbaines.

> **Moduler le CES en fonction de sous-secteurs définis selon la morphologie des parcelles et les objectifs de densification de chaque sous-secteur.**

> **Moduler le CES en fonction de la surface du terrain.** Par exemple, $CES = 0,1 + (90/S)$ entre 100 et 300m².



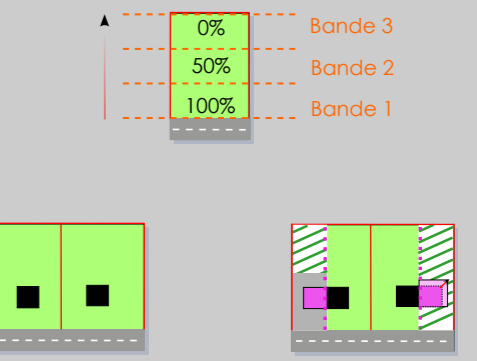
Légende

- Construction existante
- Nouvelle construction
- Parcelle existante
- Nouvelle parcelle bâtie
- Zone non végétalisée
- /// Zone végétalisée
- Division parcellaire

...EN VALORISANT LES QUALITÉS DES ESPACES

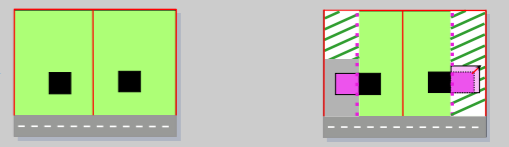
Préserver les coeurs d'îlots remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

> **Moduler le CES selon des bandes d'implantation de manière dégressive de la voie vers le fond de parcelle.** Cette règle permet d'inciter la construction à l'avant des parcelles et de préserver les fonds où les droits à bâtir sont les plus importants. Les coefficients sont appliqués sur la surface comprise dans chaque bande. Le nombre de bandes est à définir en fonction du contexte et des objectifs.



Préserver des zones végétalisées

> **Augmenter légèrement le CES si les espaces libres sont entièrement végétalisés.** Les espaces libres sont à définir par la commune. Ils peuvent correspondre à tous les espaces non bâtis ou contenir des exclusions comme les aires de stationnement par exemple.



...EN LIMITANT L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Favoriser la mixité fonctionnelle

> **Majorer le CES pour une construction destinée à recevoir un commerce ou de l'artisanat.**

Favoriser la mixité sociale

> **Majorer le CES pour une construction destinée à recevoir du logement social.**

