

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 (jaune)		Prolongement de bourg Hameau traditionnel	Lotissement moderne Extension récente Diffus régulier Lotissement ancien	Lanières	Moyennes parcelles Grandes parcelles
ECONOMISER LES ESPACES					
> Imposer une largeur minimum d'accès selon le contexte sauf pour les accès sous porche existants à la date d'approbation du PLU.		Les parcelles peuvent être étroites, avec des implantations de bâti plus ou moins proches des limites séparatives. Existence de maisons porches possible.	Les accès peuvent limiter les cas de densification selon les implantations de bâti par rapport aux limites séparatives.	Les parcelles sont étroites, avec des implantations de bâti plus ou moins proches des limites séparatives. Existence de maisons porches possible.	Les parcelles ont des largeurs qui ne rendent pas les accès contraignants pour densifier.
> Ne pas imposer de largeur d'accès.		Idem ci-dessus, mais cet outil permet plus de cas de densification.	Les constructions dans les lotissements sont souvent implantées à la même distance des limites séparatives. Cette homogénéité rend l'outil précédent suffisant si la largeur est bien fixée en cohérence avec l'existant.	Idem ci-dessus, mais cet outil permet plus de cas de densification.	
LIMITER L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS					
> Inciter à la mutualisation des accès.		Pour des raisons d'économie d'espace, d'imperméabilisation des sols et de circulation, cet outil est intéressant quel que soit le type de tissu.			
> Préconiser un seul accès pour une façade directement en front de rue dont la largeur est inférieure à X mètres.		Cet outil est intéressant pour encourager un propriétaire à mutualiser les accès à plusieurs constructions sur sa parcelle.	Les parcelles sont étroites, limiter le nombre d'accès sur une même parcelle est intéressant pour éviter des accès trop proches les uns des autres.	Les parcelles ont des largeurs permettant la création de nouveaux accès avec un impact limité sur l'espace public.	
> En cas de divisions en plusieurs lots, préconiser un seul accès sur rue pour l'unité foncière d'origine.		Pour des raisons d'économie d'espace, d'imperméabilisation des sols et de circulation, cet outil est intéressant quel que soit le type de tissu. Il s'agit d'une mutualisation des accès des nouvelles constructions.			
> Préconiser un seul accès supplémentaire par unité foncière par rapport au nombre d'accès existants à la date d'approbation du PLU.		Cet outil est intéressant pour encourager la mutualisation des accès entre propriétaires mais peut empêcher des cas de densification qui seraient pourtant pertinents.	Les parcelles sont étroites, limiter le nombre d'accès issus d'une même unité foncière est intéressant pour éviter des accès trop proches les uns des autres.	Les parcelles ont des largeurs permettant la création de nouveaux accès avec un impact limité sur l'espace public.	
> Imposer une longueur d'accès maximale.		Certaines parcelles peuvent être très longues.	La longueur des parcelles ne justifie pas l'utilisation de cet outil.	Les parcelles en lanière sont très longues.	Certaines parcelles peuvent être très longues.
> Imposer une largeur d'accès maximale.		Les parcelles sont morphologiquement contraintes, les accès auront généralement une largeur limitée de fait.			Les surfaces et largeurs importantes des parcelles peuvent justifier l'emploi de cet outil.

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

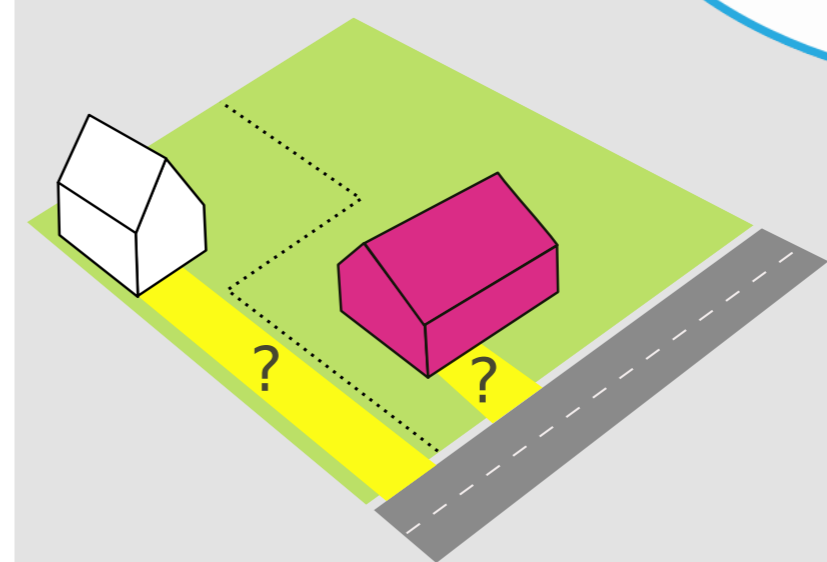
Rationaliser les accès sur la voie publique et limiter leur impact sur la parcelle

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 :

- > réglemente les accès (entrées de la parcelle) et les voies de desserte
- > doit être associée à une réflexion sur les principes de liaison (chemins piétonniers, etc.)
- > doit être combinée avec les thématiques "stationnement" et "espaces verts" et les OAP.

Objectifs généraux:

- > Assurer la sécurité des usagers
- > Permettre la circulation publique
- > Permettre l'accès des véhicules de secours
- > Permettre l'accès des véhicules de collecte des ordures ménagères

Objectifs BIMBY:

- > Faciliter la division parcellaire
- > Préserver la qualité urbaine
- > Contribuer à l'organisation de la trame viaire
- > Optimiser l'utilisation de l'espace en maîtrisant les divisions en drapeau

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

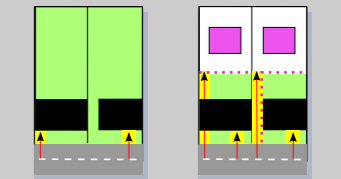
Permettre une implantation en second rideau

> Imposer une largeur minimale d'accès en cohérence avec l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le tissu existant, sauf pour les accès sous porche existants à la date d'approbation du PLU. Par exemple, si toutes les constructions existantes sont situées à 2,5 mètres des limites séparatives, ne pas imposer de largeur d'accès minimum supérieure à 2,5 mètres. Par ailleurs, les accès sous porche peuvent être de largeur inférieure aux accès environnants c'est pourquoi il convient de ne pas leur imposer de largeur minimale afin de ne pas empêcher la construction en second rideau.

> Ne pas imposer de largeur d'accès. Les services d'incendie et de secours doivent pouvoir se rendre avec leur matériel jusqu'aux constructions situées en second rideau mais pas obligatoirement avec leurs véhicules. Contacter le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) pour se renseigner sur les modalités d'interventions et les contraintes matérielles.

Attention : Une autorisation du Conseil départemental doit être accordée pour créer un nouvel accès sur une route départementale.

Avant Après



Légende

- Construction existante
- Nouvelle construction
- Parcelle existante
- Nouvelle parcelle bâtie
- ↑ Accès
- Division parcellaire

...EN LIMITANT L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Eviter la multiplication des portails sur rue

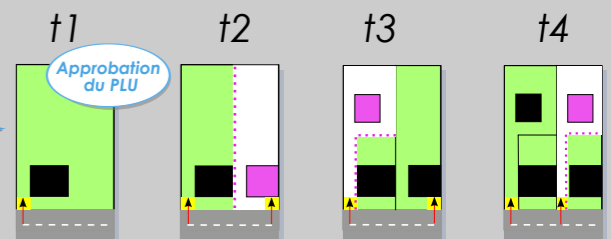
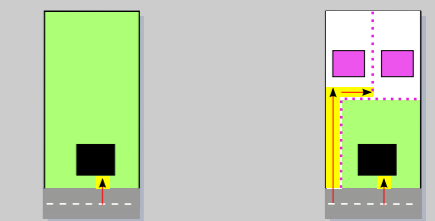
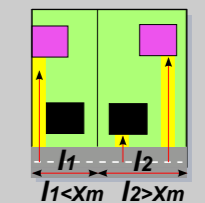
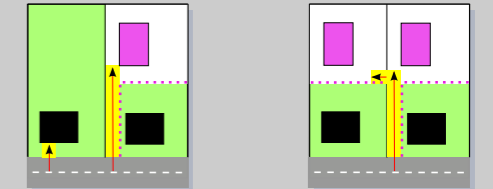
> Inciter à la mutualisation des accès. Mobiliser le droit privé et réaliser une servitude de passage (au titre de l'article 682 du code civil) parvenant au même accès.

> Préconiser/imposer un seul accès pour une façade directement en front de rue dont la largeur est inférieure à X mètres. Sur une même parcelle, sans division, cette règle incite à la mutualisation des accès des différentes constructions.

> En cas de divisions simultanées en plusieurs lots, soit préconiser, soit limiter à un seul accès sur rue pour l'ensemble des lots créés.

> Préconiser/imposer un seul accès supplémentaire sur rue par unité foncière par rapport au nombre d'accès existants à la date d'approbation du PLU. Un particulier peut ainsi diviser une première fois en créant un seul nouvel accès sur rue quel que soit le nombre de lots. S'il souhaite diviser une seconde fois, il devra réutiliser de préférence son propre accès (puisqu'il aura déjà créé un accès pour sa première division). Si le propriétaire d'une parcelle divisée après l'approbation du PLU souhaite lui-même diviser, il devra obligatoirement utiliser son propre accès.

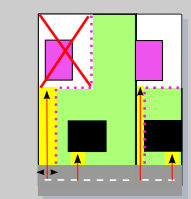
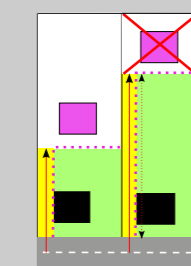
Avant Après



Limiter les surfaces imperméabilisées

> Imposer une longueur d'accès maximale. Cela permet également de limiter la longueur des réseaux.

> Imposer une largeur d'accès maximale. Cela permet également de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.



Favoriser le renouvellement urbain...