

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			
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
ECONOMISER LES ESPACES		Les surfaces ou les largeurs de parcelles peuvent être contraignantes pour des cas de densification. Cet outil permet une optimisation du foncier.		Ce type de tissu est moins contraignant morphologiquement mais l'outil reste intéressant pour favoriser les divisions latérales plutôt qu'en fond de parcelle.	
> Autoriser les implantations en limite séparative		Idem ci-dessus.		Idem ci-dessus.	
> Permettre une implantation libre sur la nouvelle limite en cas de division parcellaire.		Idem ci-dessus, mais si l'autorisation n'est pas souhaitée sur l'ensemble des parcelles. Cet outil favorise les cas de divisions parcellaires.		Idem ci-dessus.	
> Evoquer la création de cours communes.		Cet outil de droit privé peut être mobilisé quel que soit le type de tissu.			
RENFORCER LE CARACTÈRE URBAIN		Cet outil a pour conséquence la constitution d'un front bâti, ce qui est pertinent dans ce type de tissu.		L'implantation obligatoire sur LS ne correspond pas à la morphologie du tissu, dans lequel les constructions sont toutes éloignées des LS.	
> Imposer l'implantation sur les limites séparatives latérales.		Cet outil peut être pertinent selon l'implantation des constructions existantes et celle qui est souhaitée par la suite.			
LIMITER L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS		A adapter selon la longueur des parcelles et l'implantation des constructions existantes (intéressant pour les parcelles relativement longues avec des constructions à l'avant).		A adapter selon la longueur des parcelles et l'implantation des constructions existantes (intéressant pour les parcelles relativement longues avec des constructions à l'avant).	
> Autoriser l'implantation sur les LS dans une bande principale à partir de l'alignement et imposer un retrait dans une bande secondaire avec dérogations possibles.		Cet outil est intéressant car les parcelles sont longues avec des constructions à l'avant.			
> Définir l'implantation par rapport à la limite de fond de parcelle.		Quel que soit le type de tissu il est intéressant d'étudier l'impact de cet outil sur les limites de fond de parcelle, pour définir, si besoin, une implantation différente de celle fixée par rapport aux limites séparatives latérales.			
> Autoriser un retrait réduit en cas de hauteur limitée de la construction.		Dans les tissus morphologiquement contraints il est intéressant de réduire le retrait imposé pour permettre davantage de cas de densification.		Ce type de tissu est moins contraignant morphologiquement mais l'outil peut être intéressant pour favoriser les divisions latérales plutôt qu'en fond de parcelle.	

Perspective BIMBY dans l'élaboration d'un PLU yvelinois

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

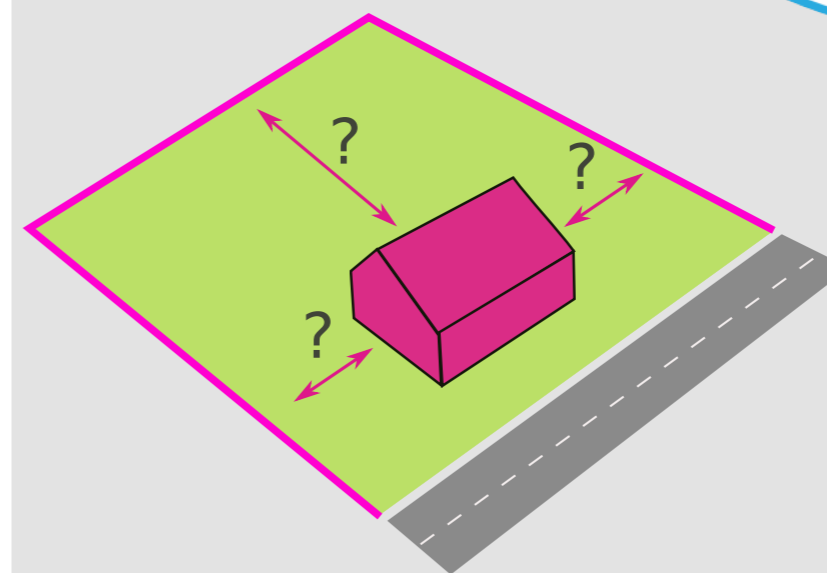
Penser l'insertion du bâti par rapport aux limites séparatives

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 les retraits par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle
- > oriente l'aménagement de fronts de rue, coeurs d'îlots, etc.
- > doit être associée à une réflexion sur la gestion de l'intimité
- > est à combiner principalement avec les thématiques "implantation" et les OAP

Objectifs généraux:

- > Définir la forme urbaine
- > Préserver la tranquillité des habitants (pas de vues directes, entretien des façades et ensoleillement, etc.)

Objectifs BIMBY:

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

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

Favoriser le renouvellement urbain...

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

Quels sont les outils réglementaires dont je dispose ?

Illustrations

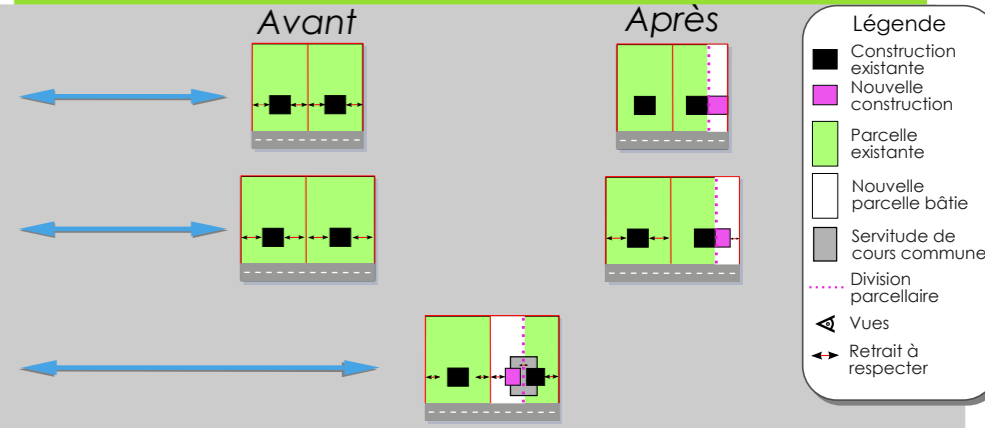
...EN ECONOMISANT LES ESPACES

Optimiser l'espace sur les parcelles

> Autoriser l'implantation sur les limites séparatives (LS). Cette règle permet aux habitants de construire en évitant les espaces perdus entre les bâtis et les LS latérales. Dans le cas de cœurs d'îlot à protéger (délimités dans la partie "implantation des constructions" du nouveau règlement de PLU), cette règle contribue à favoriser le renouvellement urbain en facilitant les divisions latérales.

> En cas de retrait imposé par rapport aux LS, autoriser une implantation libre sur la nouvelle limite latérale et diminuer le retrait sur l'autre limite pour le cas des divisions parcellaires ou des extensions en vue de bâtir. Il n'est pas fixé dans ce cas de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée sur la nouvelle parcelle ni sur la parcelle d'origine.

> En cas de retrait imposé par rapport aux LS, évoquer la possibilité de création de servitude de cours communes (Art L471-1 du code de l'urbanisme). Mobiliser le droit privé en réalisant une convention de cours communes. La convention de cours communes permet de déroger à la règle des distances de retrait imposé. Ce sont alors les règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur un même terrain qui s'appliquent.



...EN RENFORÇANT LE CARACTÈRE URBAIN

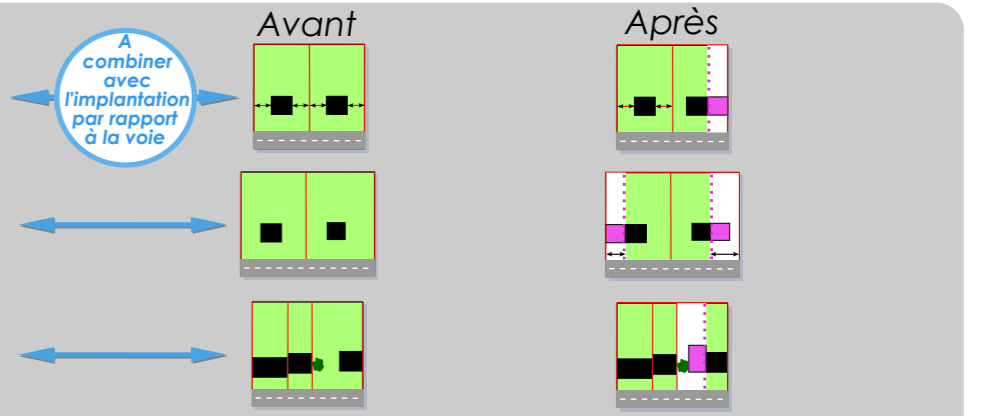
Structurer la rue en créant ou en prolongeant un front bâti

> Imposer l'implantation sur les LS latérales. Cette règle contribue à former un front bâti en imposant une continuité des constructions (lorsque le règlement impose l'implantation à l'alignement ou à un retrait fixe des voies). Inciter à la mitoyenneté (conformément à l'article 662 du code civil) permet également de limiter les déperditions énergétiques.

Pour apporter plus de souplesse:

1/ Moduler selon la largeur de la parcelle (implantation obligatoire sur au moins une LS en cas de parcelle d'une largeur importante, en privilégiant la mitoyenneté sur le bâti existant).

2/ Prévoir des dispositions particulières en cas d'élément paysager remarquable à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



...EN LIMITANT L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Assurer l'intimité des jardins en fond de parcelle

> Autoriser l'implantation sur les LS dans une bande principale à partir de l'alignement et imposer un retrait dans une bande secondaire.

Pour apporter plus de souplesse dans la bande secondaire (réduire le retrait ou autoriser l'implantation sur LS):

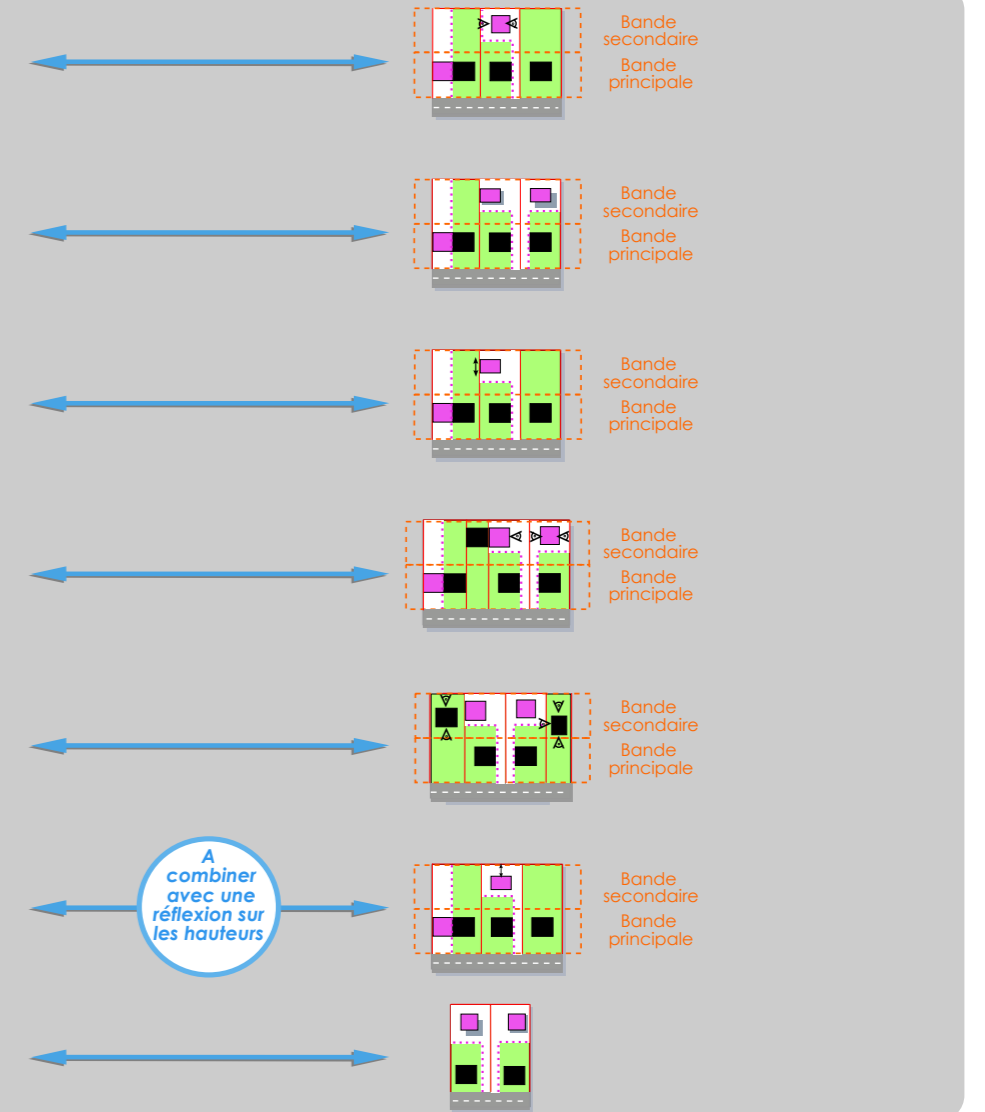
1/ Autoriser l'implantation en LS pour les constructions d'une hauteur limitée.

2/ Autoriser l'implantation en LS en limitant soit le linéaire, soit la surface de la façade de la construction implantée.

3/ Autoriser l'implantation en LS en cas de mitoyenneté à un bâti existant sur la parcelle voisine (conformément à l'article 662 du code civil).

4/ Autoriser l'implantation en LS en cas de façade aveugle d'un bâti existant sur la parcelle voisine.

> Définir l'implantation par rapport à la limite de fond de parcelle. Si l'implantation par rapport à la limite de fond de parcelle n'est pas définie spécifiquement et que le règlement autorise l'implantation sur les LS, des constructions pourront être édifiées sur la limite de fond de parcelle ce qui n'est pas forcément souhaité. A combiner avec une réflexion sur les hauteurs pour conditionner l'implantation sur la limite de fond de parcelle selon la hauteur du bâti.



Favoriser l'ensoleillement des jardins

> En cas de retrait imposé par rapport aux LS, autoriser un retrait réduit en cas de hauteur limitée de la construction. Une construction de plus faible hauteur aura des ombres portées réduites et pourra donc se rapprocher des parcelles voisines.