

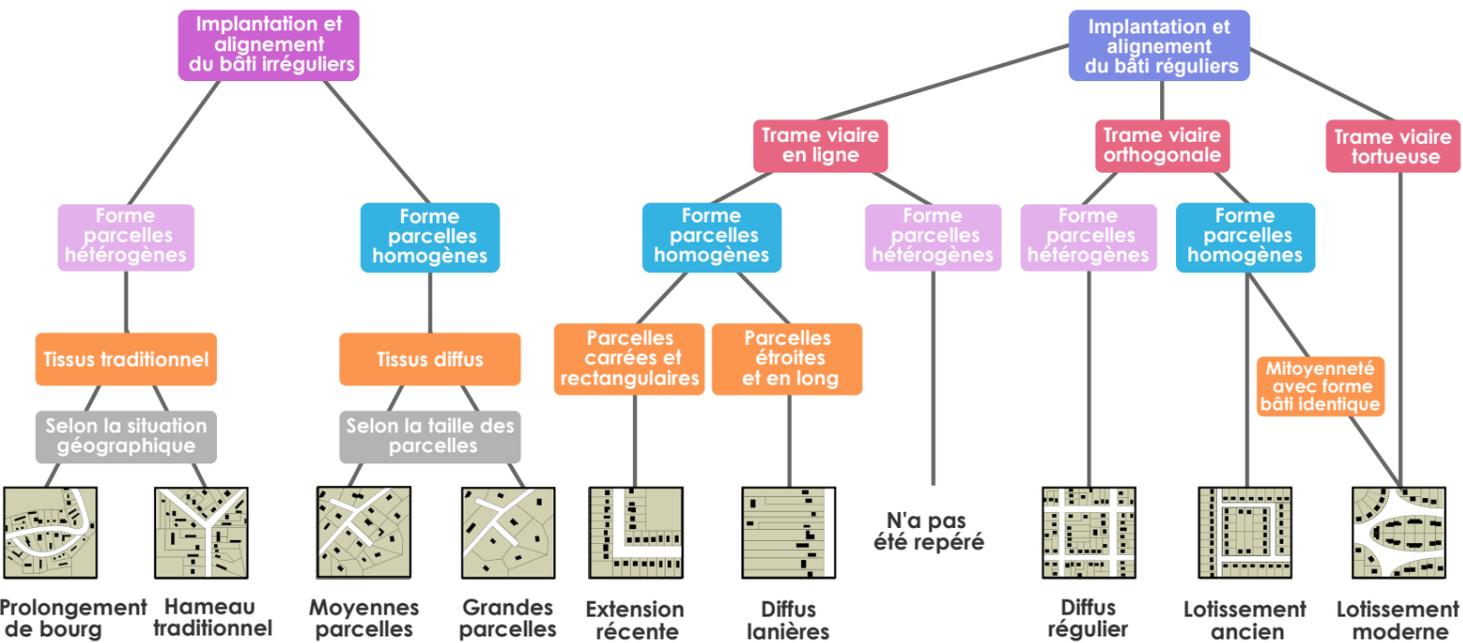
# Quelle est la typologie des tissus de maisons individuelles dans les Yvelines ?

L'étude "Méthode d'application de la démarche BIMBY dans le cadre de l'élaboration d'un PLU Yvelinois" a permis d'élaborer une **typologie de tissus des Yvelines** sur un échantillon de communes (cf étude complète).

Ces communes ont été sélectionnées selon 4 critères :

- **Position géographique dans le département**
- **Population**
- **Vitesse de densification nécessaire par un envisagée avec la filière BIMBY pour atteindre les objectifs de construction de logements**
- **Pertinence et variété du zonage**

La classification des tissus pavillonnaires a été effectuée au moyen d'une arborescence permettant de classer les tissus de manière rapide en effectuant des identifications sur plusieurs critères. Ces critères, ainsi que les 9 catégories de tissus auxquels ils aboutissent, sont détaillés comme suit :



## Glossaire et définitions

- CES** : Coefficient d'emprise au sol.
- CEV** : Coefficient d'espace vert.
- CEVPT** : Coefficient d'espace vert de pleine terre.
- Cœur d'îlot** : Désigne la partie interne d'un îlot urbain. Il concentre souvent des espaces verts qu'il peut être intéressant de préserver.
- Division en drapeau** : Division d'une parcelle prenant la forme d'un drapeau (accès long partant de la voie pour desservir l'habitation à l'arrière de la maison située en front de rue).
- Façade aveugle** : Dépourvue d'ouverture.
- Façade de la parcelle** : Limite séparative donnant sur la rue.
- Façade du bâti** : Face extérieure de la construction. Des contraintes peuvent être appliquées sur sa longueur, sa surface, son implantation.
- Forme urbaine** : Ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Elle est composée :
  - de la structure ou du tissu urbain
  - de logiques et de moyens : le contexte social, économique.
- Front bâti/Front de rue** : Désigne l'alignement des façades des bâtis donnant sur l'espace public.
- Implantation en second rideau** : Implantation de bâti à l'arrière des habitations donnant sur la rue.
- LS** : Limite séparative de la parcelle.
- Maison porche** : Maison mitoyenne en front de rue traversée par un accès couvert pouvant desservir une autre parcelle.
- OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation.
- PLU** : Plan local d'urbanisme.
- S** : Surface.
- Trame viaire** : Réseau des voies de circulation.
- Tissu urbain** : Ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Il est constitué par la trame viaire, la trame parcellaire, la morphologie du bâti, la forme et le style des bâtiments et le rapport entre tous ces éléments.



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



## Quel est l'objectif de ces fiches ?

Ces fiches sont un **outil méthodologique** proposant une **orientation d'écriture du règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal** dans une perspective de **densification douce des tissus d'habitat individuel**. Le but est d'accompagner les collectivités (communes non soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et celles ayant atteint leurs objectifs) au moment de l'élaboration ou la révision du PLU et d'ouvrir des pistes de réflexion dans le cadre d'une **démarche BIMBY** (Build In My BackYard\*).

Ces fiches résultent d'un travail **d'analyse du territoire des Yvelines en termes d'urbanisation des communes, de typologie des tissus pavillonnaires et d'analyse réglementaire** (cf Etude "Méthode d'application de la démarche BIMBY dans le cadre de l'élaboration d'un PLU Yvelinois" Cerema DTerIDF). Elles sont complémentaires aux fiches plus générales réalisées dans le cadre du projet de recherche BIMBY (Cerema DTerNC), expliquant le champ d'application des règles du PLU et faisant le lien avec les scénarii de vie des habitants (cf site internet <http://www.bimby.fr>).

\*Construire dans mon jardin



## Qu'est-ce que la démarche BIMBY ?

**1** Une démarche expérimentale de densification douce des tissus d'habitat individuel

- Avec la construction de nouveaux logements sur des parcelles issues de division ou sur une même parcelle sans division

**2** A l'initiative des habitants et en cohérence avec le projet communal

- En permettant aux habitants de réaliser leurs projets personnels dès lors qu'ils participent au projet communal

**3** Ecologique et participative

- En luttant contre l'étalement urbain et en économisant les espaces.
- En organisant des entretiens entre les propriétaires de maison individuelle et un architecte pour échanger sur l'évolution de leur parcelle.

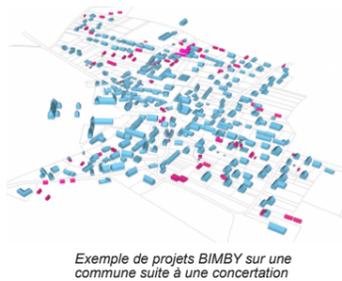
**4** Encadrée par le plan local d'urbanisme

- En s'inscrivant dans un processus d'élaboration des règles d'urbanisme permettant une évolution des parcelles maîtrisée et adaptée à l'objectif de densification douce des tissus

L'élaboration des règles dans une démarche BIMBY doit répondre à divers enjeux :

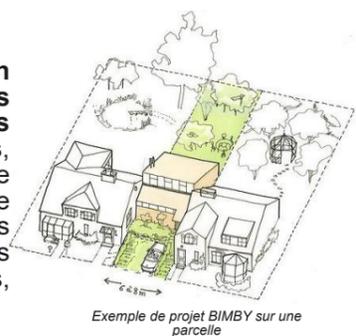
### A l'échelle urbaine :

Veiller à la **cohérence des formes bâties** et à l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, éviter des ruptures d'échelles trop importantes, organiser de manière rationnelle les accès, prendre en compte l'**impact écologique** sur les lisières, les cœurs d'îlot, les espaces verts, etc.



### A l'échelle parcellaire :

Veiller à une **cohabitation satisfaisante** entre les anciennes et les nouvelles configurations de parcelles, notamment en termes de gestion de l'intimité, de l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, des ombres portées, des murs aveugles, etc.

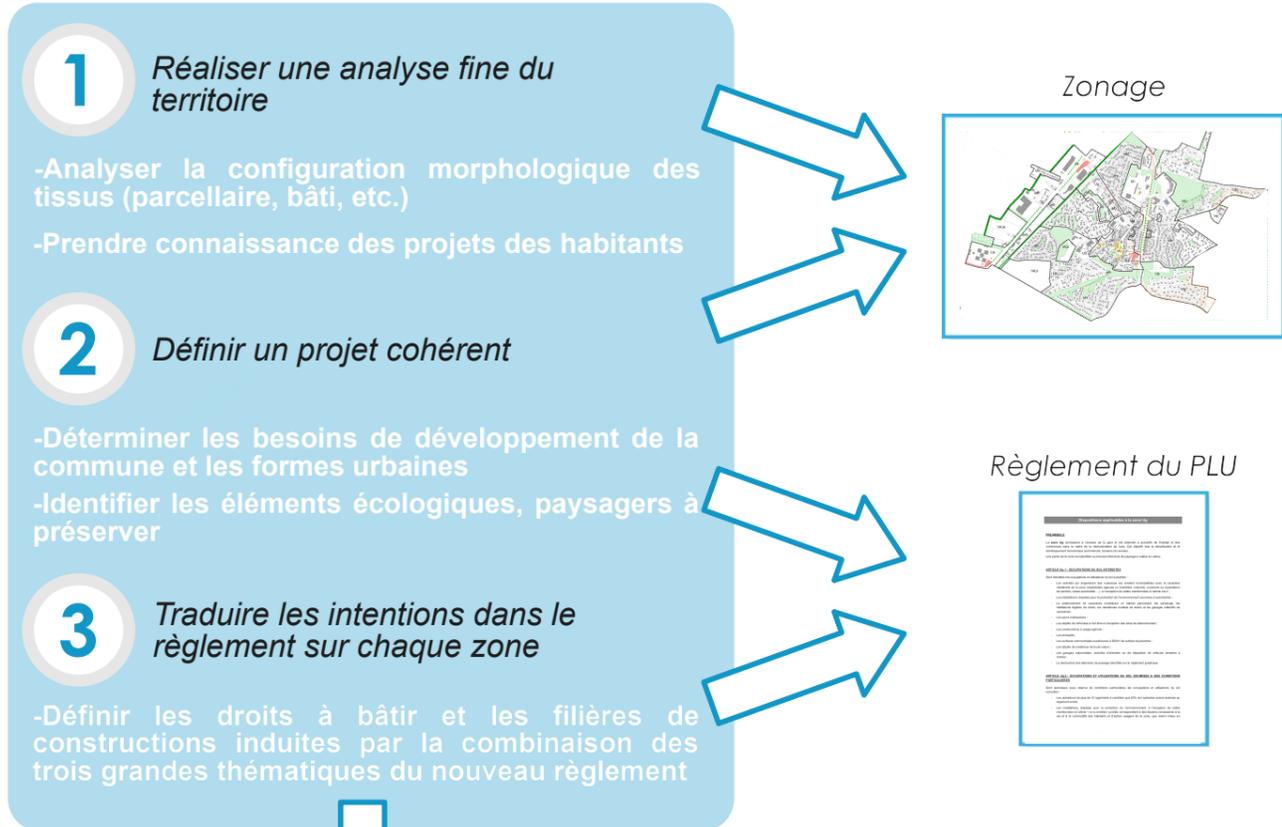


# Comment mettre en œuvre la démarche BIMBY ?

L'élaboration d'un "PLU BIMBY" demande au préalable une **analyse fine des tissus d'habitat individuel** de la commune. A partir de cette analyse, la collectivité devra s'interroger sur la façon dont elle souhaite voir évoluer chacun des secteurs qui la composent pour définir des intentions en lien avec sa **stratégie communale**:

- Quels sont mes besoins en logement de ma commune ?
- Quelle est la vitesse de densification adaptée ?
- Quels sont les secteurs à protéger ?
- etc.

C'est de la combinaison de ce **diagnostic, des intentions et des objectifs** portés par la commune que seront issus le zonage et le règlement qui l'accompagne.



## Favoriser le renouvellement urbain tout en maîtrisant l'impact de nouvelles constructions:

### Définir des droits à bâtir et des formes urbaines

Pour répondre à un objectif de **densification douce**, le règlement doit permettre des évolutions, c'est-à-dire **offrir de réelles possibilités de constructions** mais qui ne soient pas brutales de manière à conserver le caractère pavillonnaire du secteur. Le schéma ci-contre représente l'échelle d'évolution des droits à construire et les différentes filières de construction associées.



Différence entre les droits à construire existants et les nouveaux droits à construire

La démarche BIMBY est un processus de recherche d'équilibre, propre à chaque commune, dans l'évolution des droits à bâtir et dans la rédaction des règles d'urbanisme.

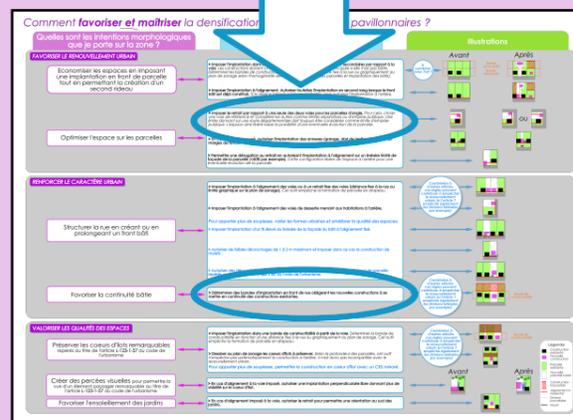
# Comment utiliser ces fiches ?

La pochette contient 7 **fiches** correspondant à des **thématiques déterminantes pour la démarche BIMBY**. Elles mettent en relation une liste d'**intentions** classées par famille avec **des outils réglementaires** répondant à ces intentions. Enfin **une indication est donnée sur la pertinence de l'application des règles par type de tissu d'habitat individuel**.

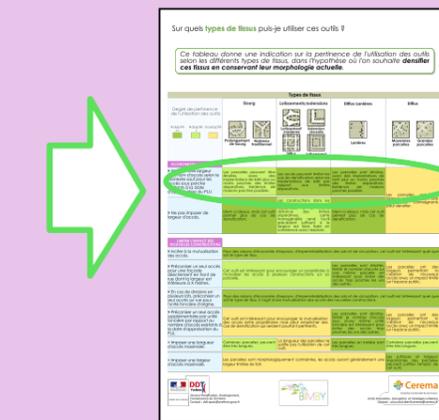
**1** Je choisis parmi la liste des intentions celles qui correspondent à mon projet communal



**2** Je prends connaissance des outils réglementaires disponibles en lien avec les intentions choisies



**3** Je vérifie qu'ils sont pertinents dans le type de tissu où je souhaite appliquer l'outil.



## Rappel



Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2016** la **structure du règlement d'urbanisme a été modifiée**. Il ne comprend plus nécessairement 16 articles, dont certains obligatoires. La rédaction est plus libre et organisée autour de **trois grandes thématiques** :

**-L'affectation de la zone et la destination des constructions**

*Pas de fiche BIMBY*

**-Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

*Fiches BIMBY:*

- Penser l'insertion du bâti par rapport au voies et aux espaces publics
- Penser l'insertion du bâti par rapport aux limites séparatives
- Définir les espaces bâtis et non bâtis
- Définir la hauteur du bâti
- Penser la qualité des espaces végétalisés
- Penser le stationnement

**-Les équipements et réseaux**

*Fiches BIMBY:*

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

## Points de vigilance

Les intentions doivent correspondre au projet communal

On ne peut pas reporter les outils directement dans le PLU, il faut les traduire de façon réglementaire

Des variantes aux outils sont parfois proposées de manière à apporter de la souplesse à la règle. Elles sont écrites en bleu

Les outils sont pertinents seulement si l'on souhaite densifier les tissus en conservant leur forme actuelle

Les fiches doivent être combinées entre elles afin de rendre cohérent l'ensemble du règlement