

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

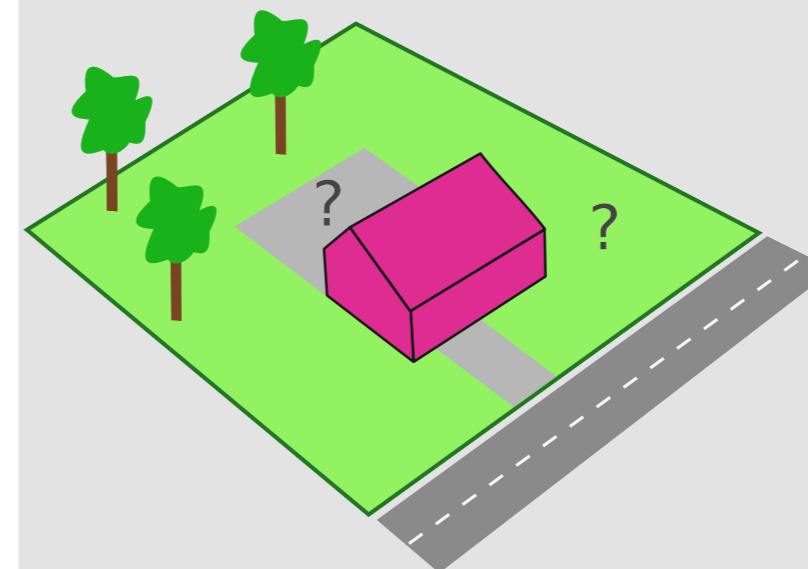
Degré de pertinence de l'utilisation des outils	Types de tissus			
	Bourg	Lotissements/extensions	Diffus Lanières	Diffus
Adapté ++ Adapté + Inadapté	Prolongement de bourg Hameau traditionnel	Lotissement moderne Extension récente Diffus régulier Lotissement ancien	Lanières	Moyennes parcelles Grandes parcelles
ECONOMISER LES ESPACES > Considérer la totalité ou une partie des toitures végétalisées comme espace vert. > Réduire le CEVPT si la surface de la parcelle est inférieure à X m².	Outil intéressant pour les parcelles de surface modérée, ce qui est majoritairement le cas dans ces types de tissu.		Les parcelles ont des surfaces permettant la réalisation des obligations en matière de CEV.	
VALORISER LES QUALITÉS DES ESPACES > Imposer un CEV voire un CEVPT de X % des espaces libres. > Imposer un CEV voire un CEVPT de X % du terrain. > Imposer un CEV de X % du terrain et limiter à Y % la surface des espaces imperméabilisés sur la surface des espaces libres. > Imposer la plantation des espaces non bâtis. > Imposer un espace vert d'un seul tenant pouvant contenir un cercle de X mètres de diamètre.	Le calcul du CEV et du CEVPT sur la surface des espaces libres est intéressant pour les parcelles de surface modérée, ce qui est majoritairement le cas dans ces types de tissu.	Les parcelles ont des surfaces importantes permettant la réalisation des obligations en matière de CEV et CEVPT.	Les surfaces de parcelles sont grandes, le calcul du CEV et du CEVPT peut se faire sur la totalité de la surface du terrain.	Les surfaces de parcelles sont grandes, le risque de jardin entièrement minéralisé est moins important mais l'outil reste intéressant pour limiter ce phénomène.
LIMITER L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS > Imposer un CEV échelonné. > Définir une bande de plantation dont la largeur et la densité sont à déterminer en fonction des vues à conserver. > Imposer un CEVPT plus élevé en coeur d'îlot dessiné au plan de zonage.	Cet outil est intéressant dans les tissus contraints morphologiquement.	Cet outil n'est pas adapté sur ces tissus dont la surface est modérée.	Cet outil est intéressant sur les parcelles de surface modérée afin de garantir des espaces plantés.	Les parcelles sont grandes et généralement plantées spontanément par les propriétaires. Cet outil est intéressant sur ces tissus si les surfaces sont hétérogènes, afin d'empêcher des emprises bâties trop importantes sur les très grandes parcelles.
	Sur tous les types de tissus, il peut être intéressant de définir une bande de plantation en fonction du contexte.		Sur tous les types de tissus, il peut être intéressant de protéger les coeurs d'îlot en fonction de leurs qualités écologiques et paysagères.	

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

Penser la qualité des espaces végétalisés

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 :

- > permet de définir un coefficient d'espace vert (CEV), un coefficient d'espace vert de pleine terre (CEVPT) et/ou un coefficient de biotope
- > doit être associée à une réflexion sur les plantations et sur la gestion de l'intimité
- > est à combiner principalement avec les thématiques "emprise au sol" et "hauteur"

Objectifs généraux:

- > Définir l'équilibre entre le bâti et le non bâti
- > Organiser le traitement des espaces libres en faveur du cadre de vie
- > Favoriser la biodiversité
- > Limiter l'imperméabilisation des sols

Objectifs BIMBY:

- > Garantir un cadre de vie agréable
- > Préserver l'intimité
- > Limiter l'imperméabilisation des sols pour la gestion des eaux pluviales








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

Légende

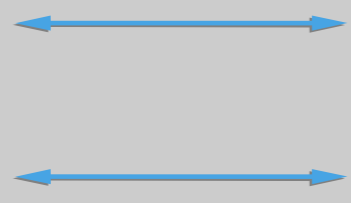
-  Construction existante
-  Nouvelle construction
-  Parcelle existante
-  Nouvelle parcelle bâtie
-  Surface imperméable
-  Plantations
-  Division parcellaire

Favoriser le renouvellement urbain...

...EN ECONOMISANT LES ESPACES

Optimiser les zones bâties et les espaces verts selon la taille des parcelles

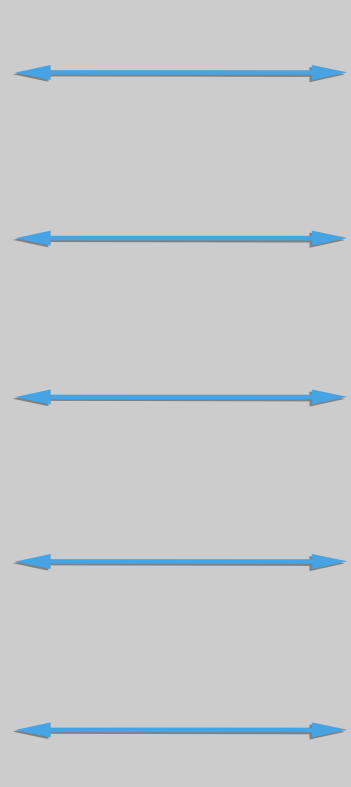
- > Considérer la totalité ou une partie des toitures végétalisées comme espace vert.
- > Réduire le CEVPT si la surface de la parcelle est inférieure à X m².



...EN VALORISANT LES QUALITÉS DES ESPACES

Préserver des zones végétalisées

- > Imposer un CEV de X % des espaces libres voire un CEVPT. Pour calculer la surface minimum d'espace vert sur les espaces libres, on applique le coefficient sur la surface du terrain retranchée de la surface de l'emprise au sol du bâti.
- > Imposer un CEV de X % du terrain voire un CEVPT. Pour calculer la surface minimale d'espace vert, on applique le coefficient sur la totalité de la surface du terrain. Cette règle est donc plus contraignante que la précédente.
- > Imposer un CEV de X % du terrain et limiter à Y % la surface des espaces imperméabilisés sur la surface des espaces libres.
- > Imposer la plantation des espaces non bâtis. Imposer des plantations, essences d'arbres, arbustes, etc.
- > Imposer un espace vert d'un seul tenant pouvant contenir un cercle de X mètres de diamètre. Cette règle permet d'éviter que soient comptabilisés comme espaces verts, des délaissés ou des espaces sans qualité. Elle permet de garantir sur la parcelle un espace continu remplissant réellement la fonction de jardin d'agrément.



...EN LIMITANT L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Préserver la forme urbaine

> Imposer un CEV échelonné à la parcelle présentant au minimum X% d'espaces verts pour X m² de terrain (non localisés) et X % d'espaces verts pour la surface de terrain restante. Par exemple 75% d'espaces verts pour les 1000 premiers m² et 95% pour la surface restante. Pour un terrain de 1500m², 750m² (75% de 1000) + 475m² (95% de 500) soit 1225m² d'espaces verts. Cette règle permet de réduire les droits à bâtir sur les grandes parcelles.



Assurer l'intimité des jardins en fond de parcelle / Gérer les transitions entre les zones naturelles et urbaines

> Définir une bande de plantation dont la largeur et la densité sont à déterminer en fonction des vues à conserver. Fixer la largeur de la bande en fonction d'une distance fixe par rapport au fond de parcelle ou dessiner les limites au plan de zonage.



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

> Imposer un CEVPT plus élevé en coeur d'îlot dessiné au plan de zonage.

