

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 ++ Adapté + Inadapté		 Prolongement de bourg Hameau traditionnel	 Lotissement moderne Extension récente Diffus régulier Lotissement ancien	 Lanières	 Moyennes parcelles Grandes parcelles
ECONOMISER LES ESPACES		Dans ces types de tissu contraints, des constructions plus hautes permettent une meilleure constructibilité.			Ce type de tissu est moins contraignant morphologiquement. Une majoration de la hauteur est moins pertinente.
> Permettre une majoration de la hauteur de X mètres pour la création d'un logement supplémentaire.					
LIMITER L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS		> Définir la hauteur maximum autorisée au faitage de la construction en mètres et définir le nombre maximum et le type de niveaux autorisés.			
		A mobiliser quel que soit le type de tissu.			
> Adapter la hauteur en fonction de la hauteur de l'existant sur les parcelles voisines.		Les variations de hauteurs peuvent être importantes dans ces types de tissu.	Les hauteurs sont relativement homogènes dans ces types de tissu.	Des variations de hauteur peuvent exister.	
> Distinguer les hauteur maximales autorisées au faitage et en toit terrasse.		A mobiliser quel que soit le type de tissu.			
> Définir la hauteur maximum autorisée en mètres et R+1+C mais limiter le nombre de niveaux à R+C pour les constructions jumelées.		Les tissus sont morphologiquement trop contraints pour ce type de projet.		Des projets de constructions jumelées peuvent être réalisés sur ces types de tissu.	
> Limiter les hauteurs selon des bandes d'implantation. Définir la hauteur autorisée dans une bande 1 puis la réduire dans une bande 2.		Outil intéressant sur les parcelles contraintes pour limiter l'impact des ombres portées sur les parcelles voisines.			Ce type de tissu est moins contraignant morphologiquement. La réduction de la hauteur est moins pertinente.
> Au-delà de X mètres par rapport à l'alignement, minorer la hauteur des constructions si elles sont implantées en LS.					

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

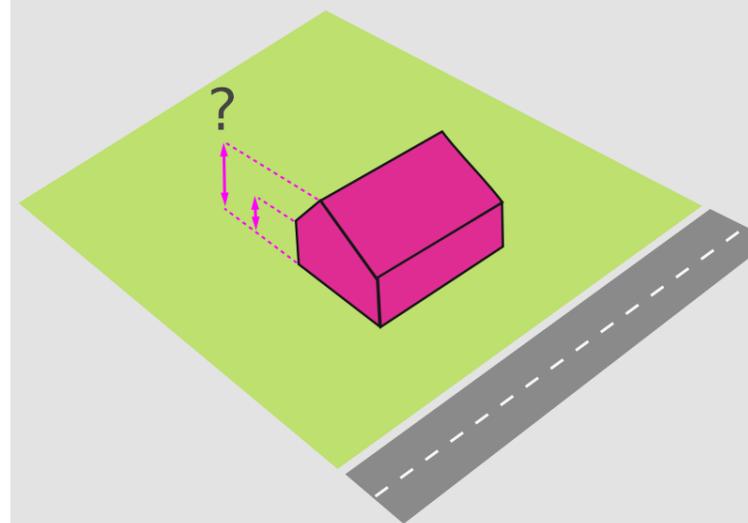
Définir la hauteur du bâti

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 :

- > garantit l'insertion paysagère des constructions
- > permet une utilisation optimale des volumes
- > est à combiner principalement avec les thématiques "emprise au sol" et "espaces verts"

Objectifs généraux:

- > Imprimer à l'urbanisation une limite dans la troisième dimension
- > Maîtriser la forme urbaine, impulser la forme d'habitat
- > Préserver la vue de certains monuments ou sites

Objectifs BIMBY:

- > Maintenir et améliorer la qualité urbaine
- > Conforter le caractère pavillonnaire du quartier

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 ?

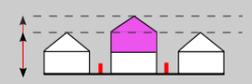
Illustrations

Favoriser le renouvellement urbain...

...EN ECONOMISANT LES ESPACES

Optimiser l'espace sur les parcelles

> Permettre une majoration de la hauteur de X mètres pour la création d'un logement supplémentaire sur tout ou partie de la surface de construction existante.



Légende

- Construction existante
- Nouvelle construction
- Construction existante
- Nouvelle construction
- Parcelle existante
- Nouvelle parcelle bâtie
- Construction haute
- Division parcellaire
- Limite séparative
- Nouvelle limite séparative

...EN LIMITANT L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

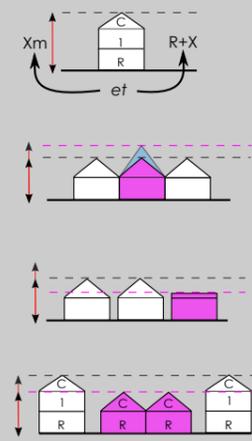
Préserver la forme urbaine

> Définir la hauteur maximum autorisée au faitage de la construction en mètres et définir le nombre maximum et le type de niveau autorisé. Définir le nombre et le type de niveau de la manière suivante: R (rez de chaussée) + n niveau(x) + C (combles) ex: R+1+C.

> Adapter la hauteur en fonction de la hauteur de l'existant sur les parcelles voisines. Cette règle permet de conserver l'homogénéité au niveau du gabarit des constructions.
Pour apporter plus de souplesse, tolérer une différence de X mètres maximum par rapport à l'existant.

> Distinguer les hauteurs maximales autorisées au faitage et en toit terrasse. Limiter la hauteur à l'acrotère (muret entourant une toiture). Cette règle vise à limiter le gabarit des constructions de forme cubique par la hauteur afin de permettre en priorité la vue des constructions en toiture traditionnelle.

> Définir la hauteur maximum autorisée en mètres et R+1+C mais limiter le nombre de niveaux à R+C pour les constructions jumelées. Cette règle permet d'éviter la formation de blocs de construction massifs et imposants.



Favoriser l'ensoleillement des jardins

> Limiter les hauteurs selon les bandes d'implantation : définir la hauteur autorisée dans une bande principale puis la réduire dans une bande secondaire, en fond de parcelle.

> Au-delà de X mètres par rapport à l'alignement, minorer la hauteur des constructions si elles sont implantées en LS. Cela diminue l'impact des constructions sur les parcelles voisines, vues, ombres portées.



Assurer l'intimité des jardins

A combiner avec une réflexion sur l'implantation

