apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Note

JUILLET 2014

N°76

Atelier Parisien d'Urbanisme – 17, boulevard Morland 75004 Paris – 01 42 76 22 58 – http://www.apur.org

Récolement et comparaison des PLU de Paris et des 124 communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne

Étape 1 : Paris et 21 communes
Étape 2 : Paris et 81 communes

Dans le but de mieux apprécier les orientations d'urbanisme entre Paris et les communes du cœur de la Métropole parisienne, un récolement comparatif des règlements des plans locaux d'urbanisme est réalisé. L'exercice consiste à rapprocher les règlements d'urbanisme afin d'identifier, selon les sujets, les points de convergence ou les éventuelles contradictions. **À ce jour, l'étude porte sur Paris et 81 communes. L'examen des 42 communes restantes est en cours.**

Le premier sujet est guidé par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » qui porte notamment sur la lutte contre l'étalement urbain et la densification des zones urbaines. Les règles morphologiques et de densité ont été analysées et comparées au travers des articles 14, relatif au coefficient d'occupation du sol (COS), et 10, relatif à la hauteur des constructions.

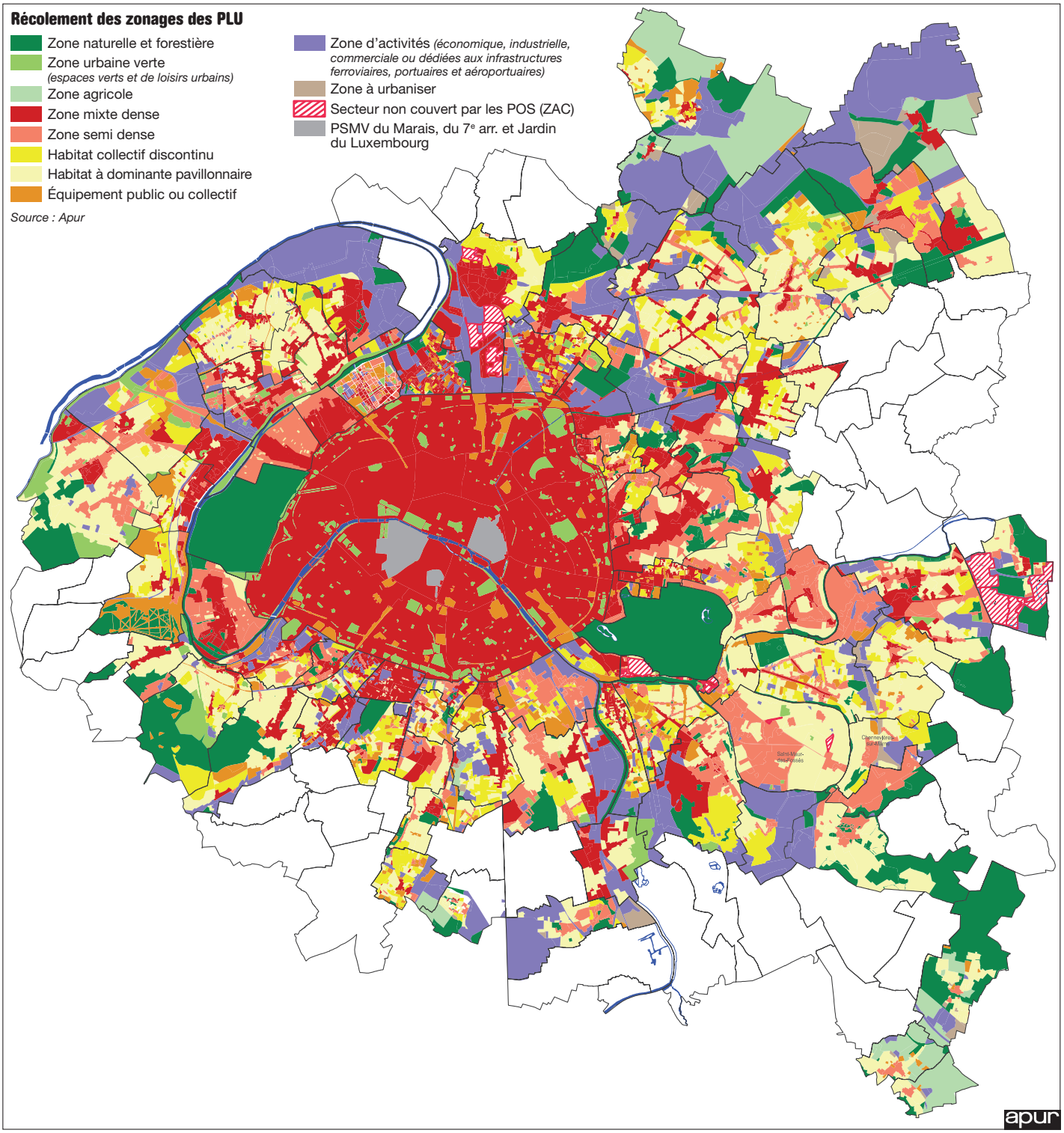
Les PLU étant dessinés de façon disparate, il a été nécessaire de réaliser des cartographies de récolement. Dans une première étape, ont été « harmonisés » les zonages, les COS et les règles de hauteur afin d'apprécier les correspondances et les dissonances entre les villes examinées. Sont en cours, l'examen de la règle d'emprise au sol qui, en l'absence de COS notamment, constitue, avec la hauteur, un outil de maîtrise de la densité. D'autres thématiques sont à l'étude, elles portent notamment sur le logement, le stationnement, les protections patrimoniales.

Au moment où la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient de poser les bases des PLU intercommunaux, ces travaux sont une contribution pour aider à regarder d'une façon nouvelle les PLU actuels et aider à établir les fondements d'une réflexion plus large sur les attendus dans la future Métropole du Grand Paris.

Récolement des PLU, état actuel

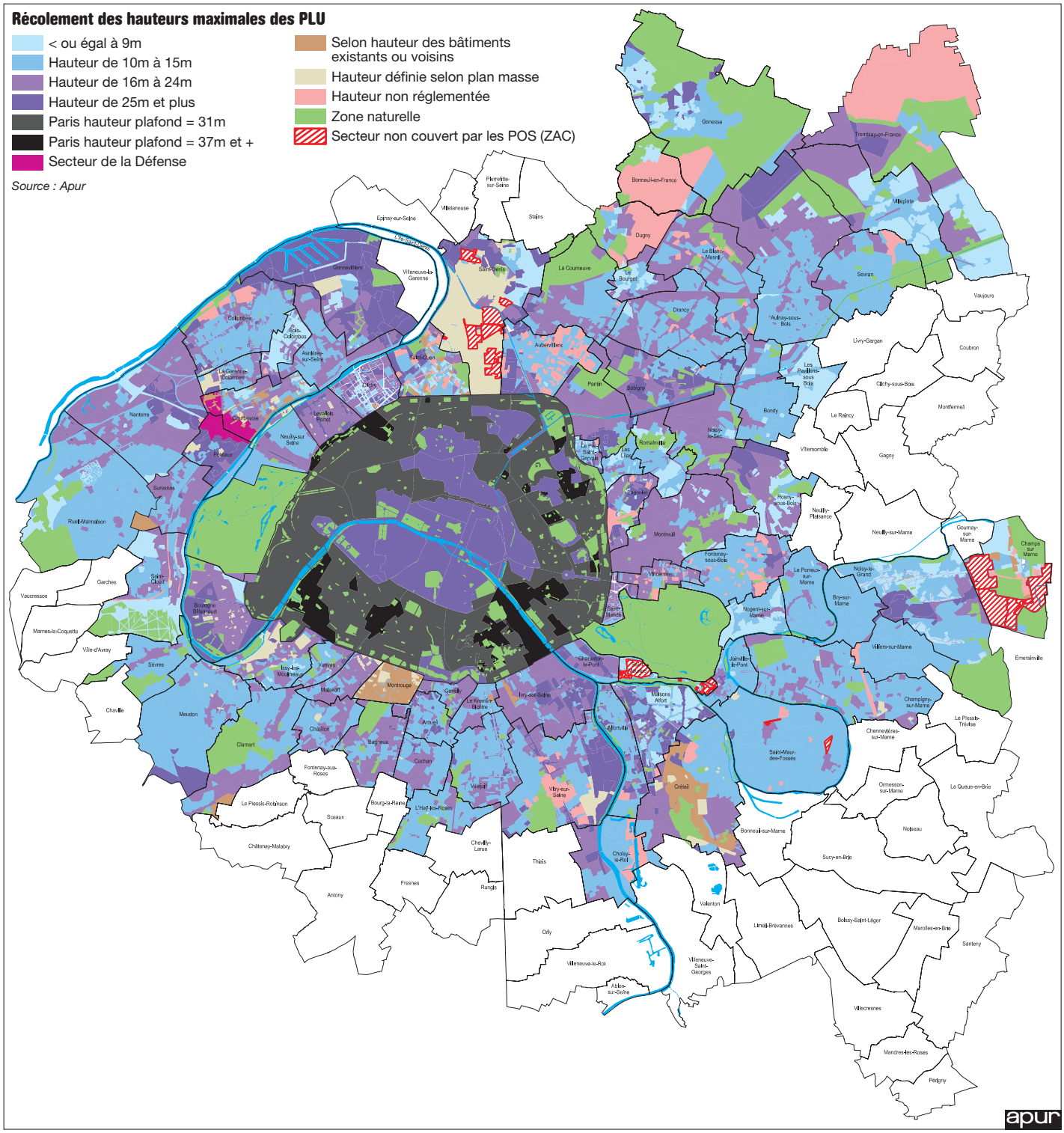
1/ Une nécessaire homogénéisation des zonages des PLU

Le plan de zonage de chaque PLU est cartographié sur système SIG. Le récolement des plans de zonage a été élaboré en homogénéisant le code de représentation. Dix catégories de zones ont été ainsi définies. La carte de récolement des zonages dits « simplifiés » indique que, d'une manière générale, **les zonages actuels sont proches des tissus urbains existants**. Elle met aussi en évidence les différentes approches des communes : **la densification le long des axes principaux, la mise en valeur des quartiers**, mais également **le cas particulier des grands ensembles**, certaines communes cherchant à conforter les caractéristiques urbaines et paysagères de ces secteurs quand d'autres souhaitent les faire évoluer en encourageant la mixité des fonctions. La tendance semble néanmoins se diriger vers des visions plus dynamiques des territoires, avec des plans de zonage moins segmentés et donc des PLU moins sectorisés.

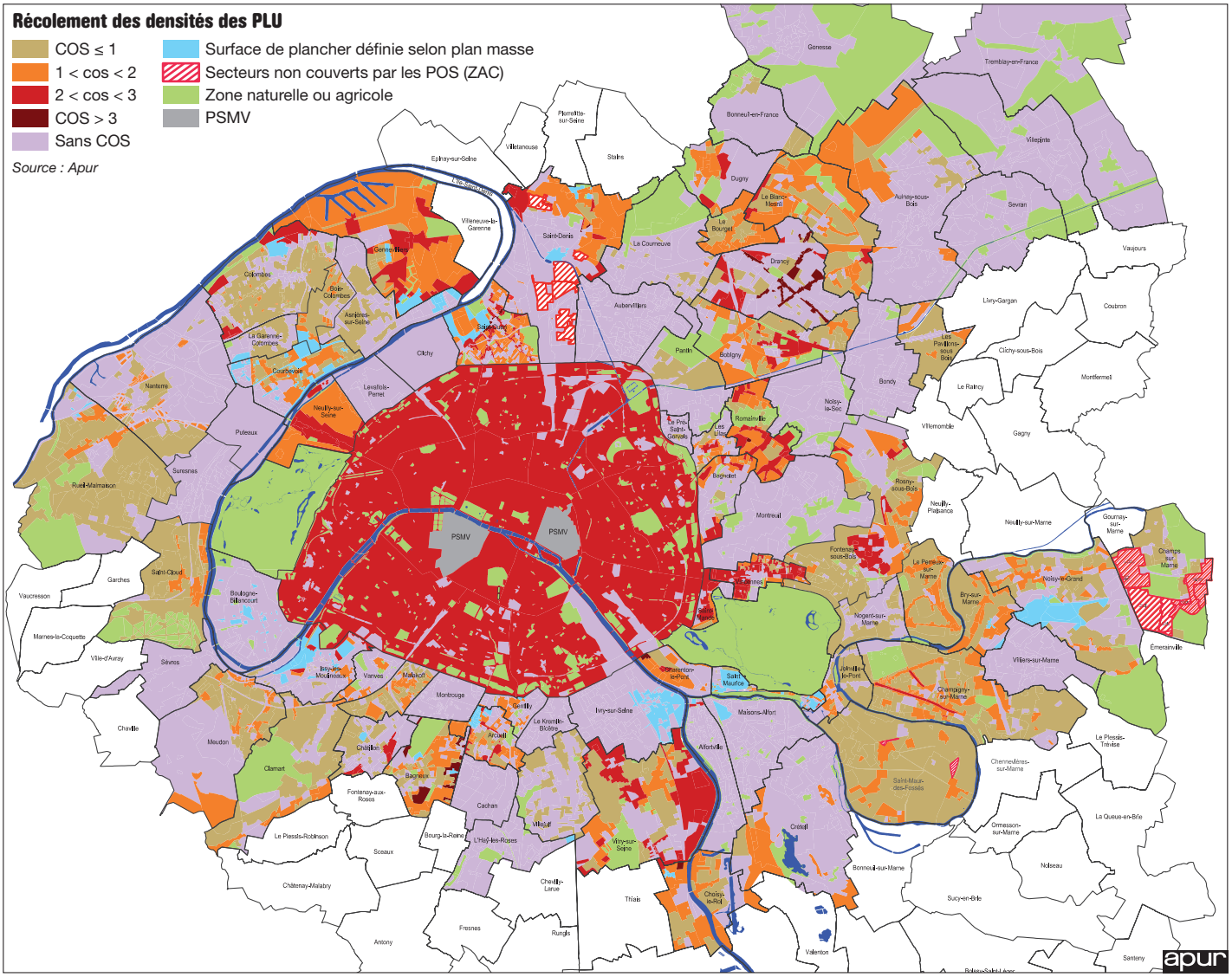


2/ Le récolement de la règle de la hauteur (article 10)

La carte de récolement des hauteurs traduit la volonté des communes de densifier certains secteurs, ou a contrario de préserver les tissus existants. D'une manière générale, l**es hauteurs autorisées sont plus élevées le long des infrastructures routières et ferroviaires. Elles sont généralement moins élevées dans les secteurs où le pavillonnaire est déjà très développé**. Par ailleurs, plusieurs communes font varier la règle de la hauteur pour encourager les fronts bâtis sur rue : les hauteurs sont plus élevées en front sur rue que dans les profondeurs de l'unité foncière. En outre, **dans certains règlements, la hauteur maximale des constructions est modulée en fonction de leur destination**, afin d'encourager certaines destinations et/ou une certaine forme de mixité.



3/ Près de la moitié du territoire examiné n'est plus réglementé par le COS



Malgré la disparition du COS intervenue dans la loi ALUR, la réalisation de **cette carte permet d'identifier les communes susceptibles de faire évoluer leur règlement pour tenir compte de la suppression du COS et renforcer éventuellement les règles morphologiques** (hauteurs, emprise au sol et implantation des constructions). Bien avant la suppression du COS engendrée par la loi ALUR, de plus en plus de communes ont abandonné, complètement ou partiellement, l'outil COS pour limiter la densité (en violet pâle sur la carte). Ces communes considèrent que l'utilisation du COS et l'effet combiné des articles 3 à 13 du règlement constituent une double règle de densité. Elles privilégient une approche morphologique et volumétrique du territoire en réglementant notamment la hauteur, l'emprise au sol des constructions et l'implantation des bâtiments.

L'autre grande tendance qui se dégage concerne **l'utilisation de plus en plus fréquente des COS différenciés selon la destination des constructions**. Il s'agit d'un outil permettant aux communes de favoriser ou dissuader tel ou tel type de destination et éventuellement de s'assurer une certaine mixité des fonctions. Si pour certaines communes, le COS n'est plus jugé utile pour réglementer la densité, pour d'autres il constitue un outil indispensable pour maîtriser la mixité fonctionnelle. Désormais, ces communes devront utiliser les autres articles du règlement (les articles 1 et 2 sur la nature de l'occupation et l'utilisation des sols, l'article 10 sur la hauteur des constructions, l'article 9 sur l'emprise au sol, notamment).

L'Apur, l'Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, l'Établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont et Paris Métropole.

Directrice de la publication
Dominique ALBA

Note réalisée par
Véronique DOREL

Sous la direction de
Christiane BLANCOT

Cartographie
Pascale SARAZIN

Mise en page
Apur

www.apur.org