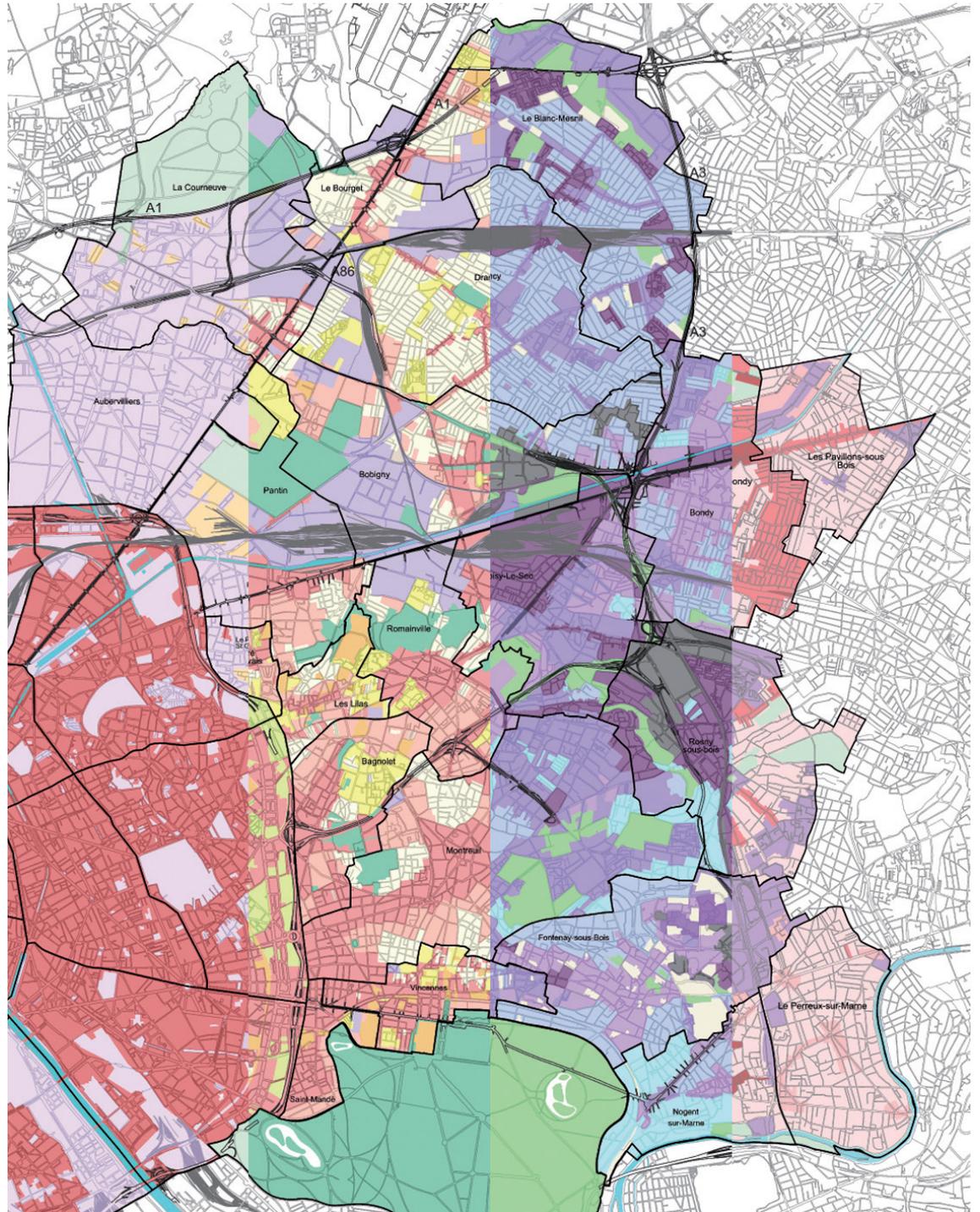


# Récolement et comparaisons des PLU de Paris et de 21 communes de la première couronne



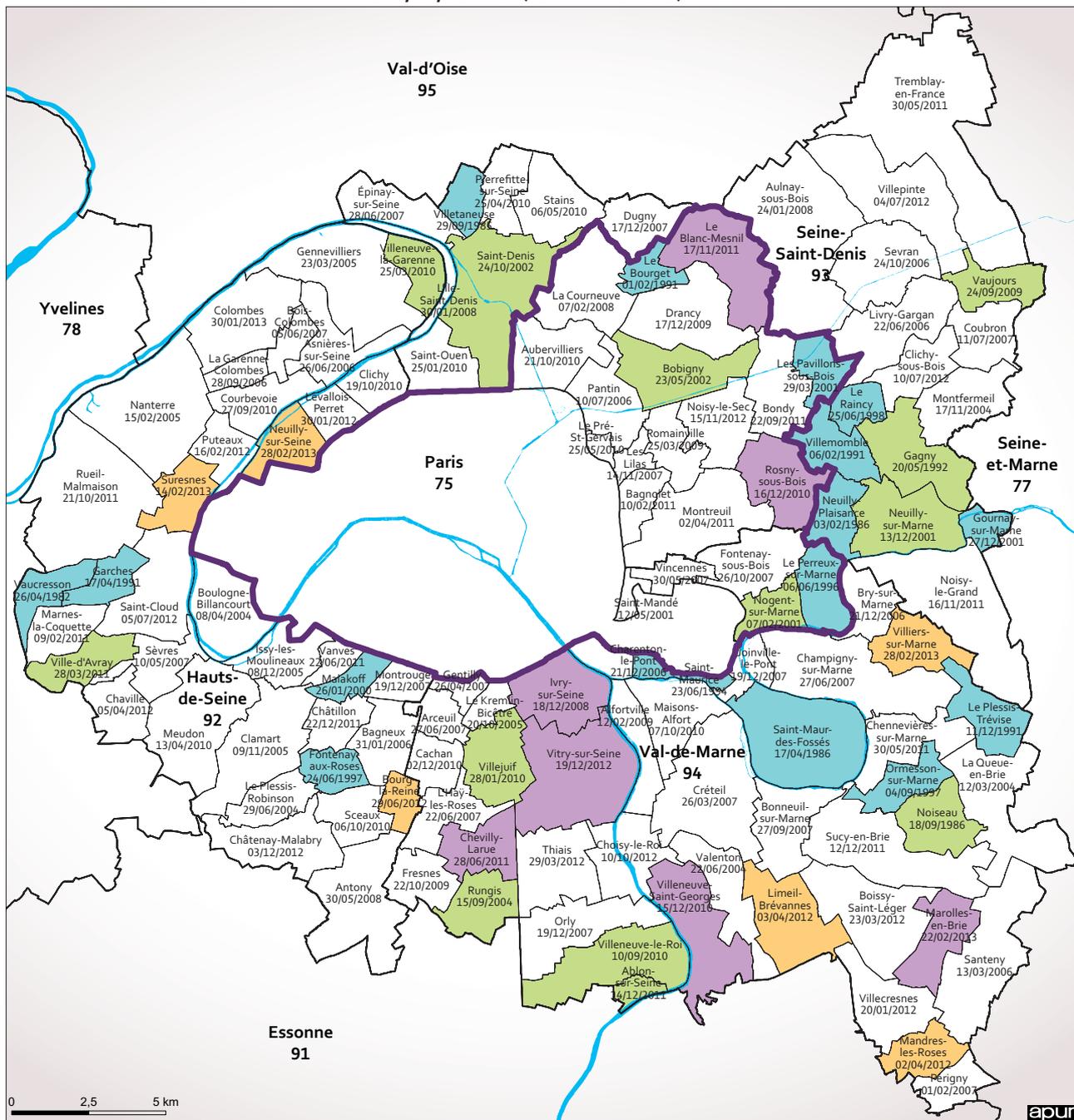
Aubervilliers // Bagnole // Bobigny // Bondy // Drancy // Fontenay-sous-Bois // la Courneuve // le Bourget // le Blanc-Mesnil // les Lilas // Paris // les Pavillons-sous-Bois // le Perreux-sur-Marne // le Pré-Saint-Gervais // Montreuil // Nogent-sur-Marne // Noisy-le-Sec // Pantin // Romainville // Rosny-sous-Bois // Saint-Mandé // Vincennes

Directrice de la publication : Dominique Alba  
Étude réalisée par : Véronique Dorel, Clémentine Julien, Sophie Rouillon  
Sous la direction de : Christiane Blancot  
Cartographie : Pascale Sorlin, Maria Dragoni, Marie-Thérèse Besse  
Mise en page : Marie Mohrt, Jennifer Poitou  
[www.apur.org](http://www.apur.org)

# Sommaire

<b>Avant-propos .....</b>	<b>5</b>
Objectifs .....	5
État des lieux.....	5
Territoire d'étude .....	5
Thèmes d'analyse .....	5
<b>1. Le récolement des zonages des PLU .....</b>	<b>7</b>
1.1. Méthodologie.....	7
1.2. Quelques constats .....	12
<b>2. Le récolement des coefficients d'occupation des sols (article 14) ....</b>	<b>19</b>
2.1. Définition du COS .....	20
2.2. Le COS, un outil qui tend à disparaître.....	21
2.3. Des COS différenciés en fonction de la destination des constructions.....	24
<b>3. Le récolement de la règle de la hauteur (article 10).....</b>	<b>27</b>
3.1. Les différentes modalités de la règle de la hauteur .....	28
3.2. Des hauteurs plus élevées le long des infrastructures routières et ferroviaires .....	30
3.3. Des hauteurs variables en fonction de la destination et de la distance par rapport aux voies.....	31
3.4. La règle de la hauteur relative à l'état existant .....	33
<b>4. Le récolement de l'emprise au sol des constructions (article 9) .....</b>	<b>35</b>
4.1. L'expression de la règle relative à l'emprise au sol.....	36
4.2. Un outil de densification et/ou de mixité fonctionnelle .....	36
<b>4.3. Emprise au sol et espaces libres, deux règles qui sont liées.....</b>	<b>37</b>
<b>5. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans quatre zones particulières des PLU.....</b>	<b>39</b>
5.1. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans la zone d'habitat à dominante pavillonnaire .....	40
5.2. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans les secteurs de grands ensembles .....	44
5.3. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans les centres villes et secteurs denses .....	48
5.4. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans les secteurs d'activités.....	54

ÉTAT DES LIEUX DES PLU DES DÉPARTEMENTS 75, 92, 93 ET 94 (AU 1<sup>ER</sup> MARS 2013)



- périmètre étudié
  - commune couverte par un POS
  - commune ayant approuvé un PLU
  - commune ayant un PLU en cours de révision
  - commune ayant arrêté un PLU
  - commune ayant prescrit l'élaboration d'un PLU
- Pantin  
10/07/2006 date de prescription, d'arrêt, d'approbation ou de révision

Source : Apur

# Avant-propos

## Objectifs

À l'instar du travail de « base de donnée projets urbains » entrepris depuis 2010, concernant les projets en cours à l'interface Paris/communes riveraines, un récolement comparatif des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes du cœur d'agglomération est réalisé. Ce récolement permet de mieux apprécier les orientations d'urbanisme dont chaque commune s'est dotée, de les comparer et d'apprécier l'impact des projets par l'analyse du contexte réglementaire dans lequel ils s'insèrent. Ce travail de récolement a fait l'objet d'une inscription au programme de travail partenarial de l'Apur de 2011, 2012 et 2013. Ce document en est la première étape, avec le récolement de 21 communes et de Paris.

## État des lieux

Un tableau de bord des POS et PLU des départements de Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne est réalisé et mis à jour régulièrement par l'Apur. Il constitue une base de données de suivi des PLU à l'échelle des départements de la première couronne. Il précise pour chaque commune, la nature du document d'urbanisme (POS ou PLU), sa situation (approuvé, arrêté, en cours de révision, PLU prescrit, etc.) et précise les dates importantes des procédures en cours. La carte d'état des lieux montre que la plupart des communes ont révisé ou mis en révision leur document d'urbanisme.

Au 1<sup>er</sup> mars 2013, sur les 124 communes des quatre départements, seules 16 sont encore couvertes par un plan d'occupation des sols (POS). Elles représentent 13 % des communes de la première couronne qui n'ont pas encore révisé ou envisagé la révision de leur document d'urbanisme. 19 communes ont prescrit l'élaboration d'un PLU et parmi elles, 6 ont arrêté leur projet de PLU ce qui signifie qu'ils seront applicables à court terme. À ce jour, ce sont donc 89 communes, soit 72 % des communes de première couronne qui disposent d'un PLU dont 7 sont en cours de révision générale.

## Territoire d'étude

Cette étude présente le récolement des PLU des 21 communes situées au Nord et à l'Est de Paris. Ainsi, outre le PLU de Paris, ceux des villes suivantes ont été examinés : Aubervilliers, Bagnole, Bobigny, Bondy, Drancy, Fontenay-sous-Bois, La Courneuve, Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Les Lilas, Les Pavillons-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Nogent-sur-Marne, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Mandé et Vincennes. Les règlements d'urbanisme des communes situées au Nord-ouest, à l'Ouest et au Sud de Paris seront examinés dans un deuxième temps.

## Thèmes d'analyse

L'examen des règlements des PLU a d'abord porté sur le **zonage des règlements d'urbanisme** des communes. Un travail de simplification et d'homogénéisation des plans de zonage a permis de réaliser une carte de zonage simplifié des PLU, traduisant les différents principes d'urbanisation des communes au travers de leur découpage territorial.

Il nous a ensuite semblé intéressant de traiter la thématique portant sur les **règles morphologiques et de densité**. En effet, l'un des enjeux majeurs de la loi du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle II », porte sur la lutte contre l'étalement urbain et la densification des zones urbaines. Nous nous sommes donc attachés à comparer le contenu des articles correspondant à cette thématique dans les règlements des PLU de chaque commune. L'analyse a porté sur l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol (COS), l'article 10 relatif à la hauteur des constructions et l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions. Les cartes de récolement des COS, des hauteurs et des coefficients d'emprise au sol qui ont été établies permettent d'apprécier les approches des villes examinées sur la question de la densification.

Enfin, afin de compléter ce travail, une **analyse plus fine de certaines zones** particulières a été effectuée. Il s'agit des zones pavillonnaires, des grands ensembles, des centres villes et secteurs denses, et des zones d'activités.

L'étude se poursuit sur l'ensemble des communes et d'autres thématiques seront développées.



# 1. Le récolement des zonages des PLU

## 1.1. Méthodologie

Chaque PLU à jour est récupéré sur les sites Internet des villes, par l'outil VISIO PLU ou en prenant l'attache des responsables d'urbanisme des Villes. Le plan de zonage de chaque PLU est cartographié dans un SIG (Système d'Information Géographique). Un récolement des plans de zonage est ensuite élaboré selon un code de représentation homogène permettant de gommer les disparités de représentation d'un PLU à l'autre. L'analyse des PLU des secteurs étudiés utilise une grille d'analyse unique, permettant une lecture uniforme des cartes ainsi élaborées qui pourront faire ultérieurement l'objet d'un récolement général sur l'ensemble de la petite couronne.

Le code de l'urbanisme prévoit que l'ensemble du territoire communal doit obligatoirement être découpé selon 4 types de zones : zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière qui définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant les possibilités de construction. La législation laisse cependant aux communes une relative souplesse quant au nombre de zones et à la fixation des différentes affectations possibles. De ce fait on observe une assez grande disparité entre les communes concernant le découpage de leur territoire, qui peut être très variable d'un PLU à l'autre. Certaines zones sont parfois redécoupées en sous-secteurs en fonction de leur localisation, de l'usage ou de la destination projetée. Tout ceci conduit à une segmentation hétérogène du territoire ne permettant pas de procéder à un examen comparatif des plans de zonage.

Afin d'examiner la cohérence des règlements des communes il a été nécessaire de procéder à un récolement de zonage simplifié dans lequel 10 catégories de zones ont été définies, 7 zones urbaines définies selon la nature du tissu et/ou sa densité et/ou de l'occupation du sol, une zone à urbaniser, une zone naturelle et forestière et une zone agricole. Cette « harmonisation » des zonages des PLU des communes et cette répartition des zones en 10 catégories a ainsi permis de réaliser des cartes de zonage plus homogènes et donc plus lisibles. Les caractéristiques des 10 catégories de zones sont les suivantes :

### **La zone naturelle et forestière ou « zone N »**

Cette zone correspond, selon le code de l'urbanisme, aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » Par définition, la constructibilité y est donc limitée ; seuls les aménagements d'équipements d'accompagnement sont autorisés (kiosques, équipements de plein air et de loisirs, installations agricoles...).

### **La zone urbaine verte**

Cette zone est utilisée par certaines communes pour identifier les espaces verts et de loisirs urbains : parcs, squares, équipements sportifs, cimetières...

### **La zone mixte dense**

Zone urbaine d'habitat, de services et d'activités, elle correspond en général à un tissu dense. Elle se développe le plus souvent le long des axes et au niveau des centres villes.

### **La zone semi-dense**

Cette zone urbaine correspond à une zone intermédiaire composée à la fois de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire. On y trouve également des commerces et des équipements. C'est un tissu généralement semi-dense.

### **La zone d'habitat collectif discontinu**

Cette zone urbaine correspond aux immeubles de logements collectifs construits en ordre discontinu et aux grands ensembles datant souvent des années 60.

### **La zone d'habitat à dominante pavillonnaire**

Toutes les communes observées présentent une telle zone dans des proportions plus ou moins importantes, à l'exception de Saint-Mandé.

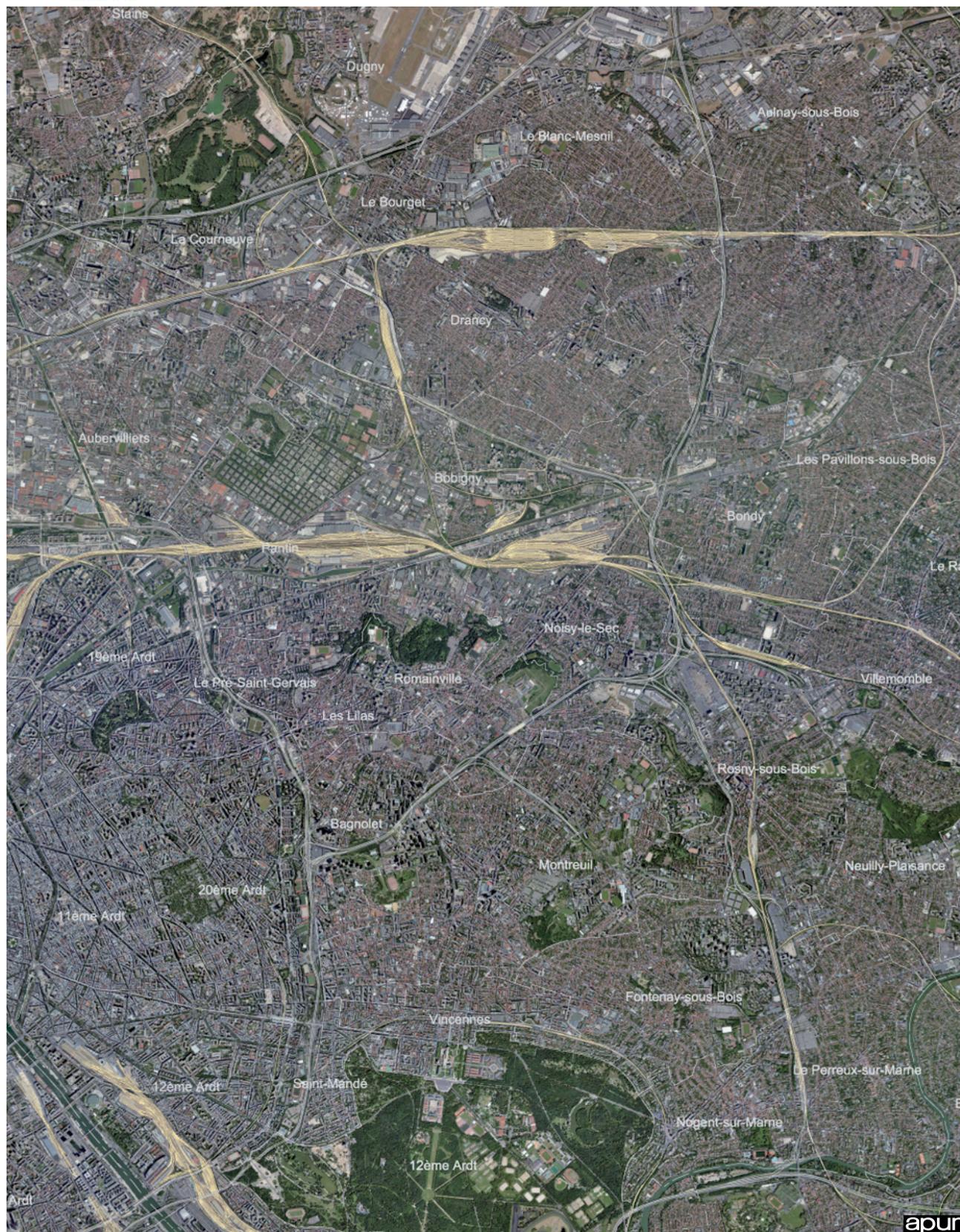
## La zone d'équipement public ou collectif d'intérêt général

Cette zone urbaine correspond aux différents équipements publics ou collectifs d'intérêt général. Tous les PLU ne disposent pas d'une telle zone.

## La zone d'activités économiques, commerciales, portuaires et aéroportuaires

Cette zone urbaine correspond à la fois aux activités à vocation économique, industrielle, commerciale ou dédiées aux infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires. Elles se développent généralement le long des infrastructures routières et ferroviaires, mais également le long des canaux.

### PHOTO AÉRIENNE



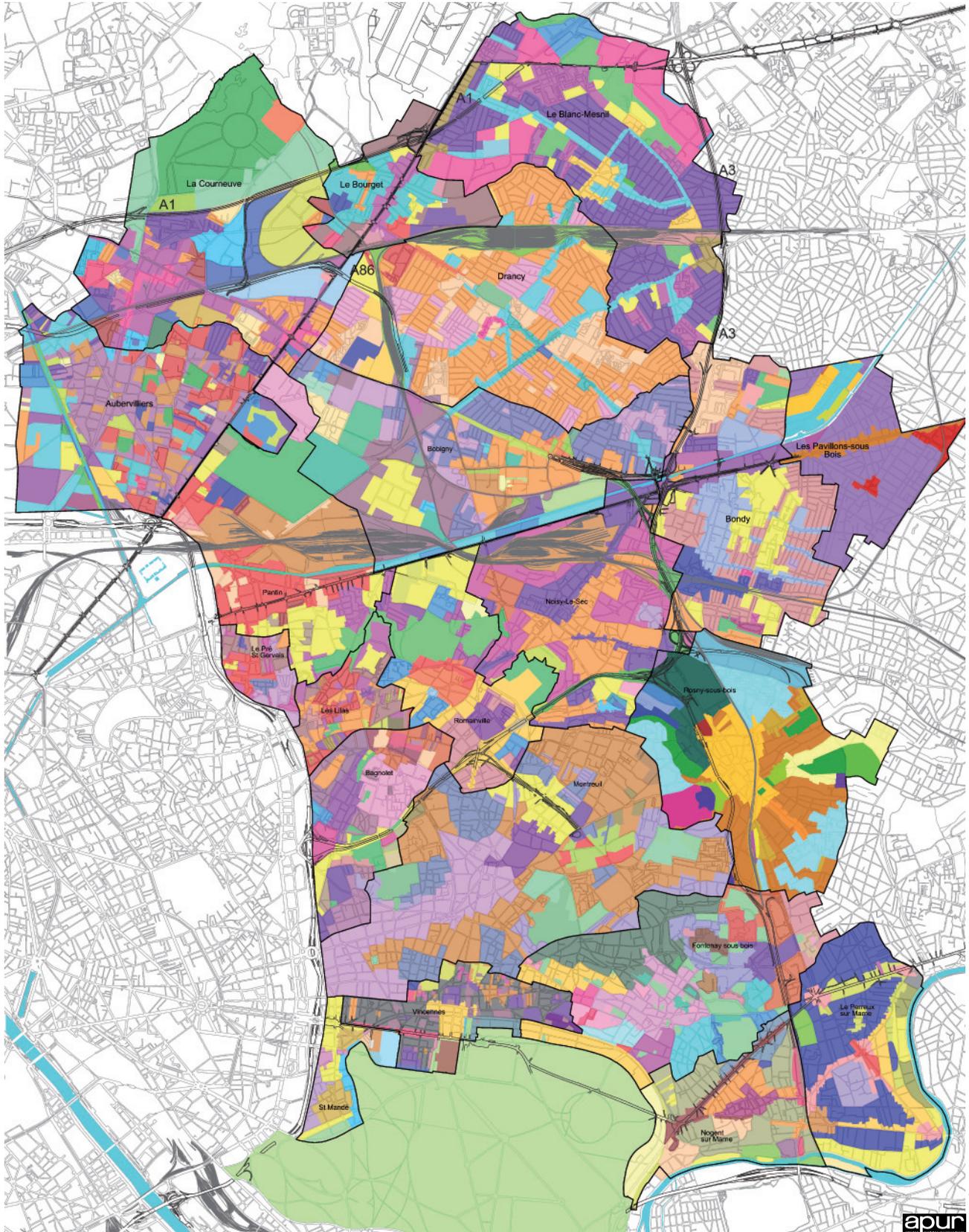
## La zone à urbaniser ou « zone AU »

Le code de l'urbanisme définit cette zone comme « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » Il s'agit de secteurs qui auraient normalement dû être classés en zone naturelle et que la collectivité a décidé d'ouvrir à l'urbanisation. L'aménagement de cette zone est défini dans un schéma d'aménagement ou nécessite une modification ou révision préalable du PLU.

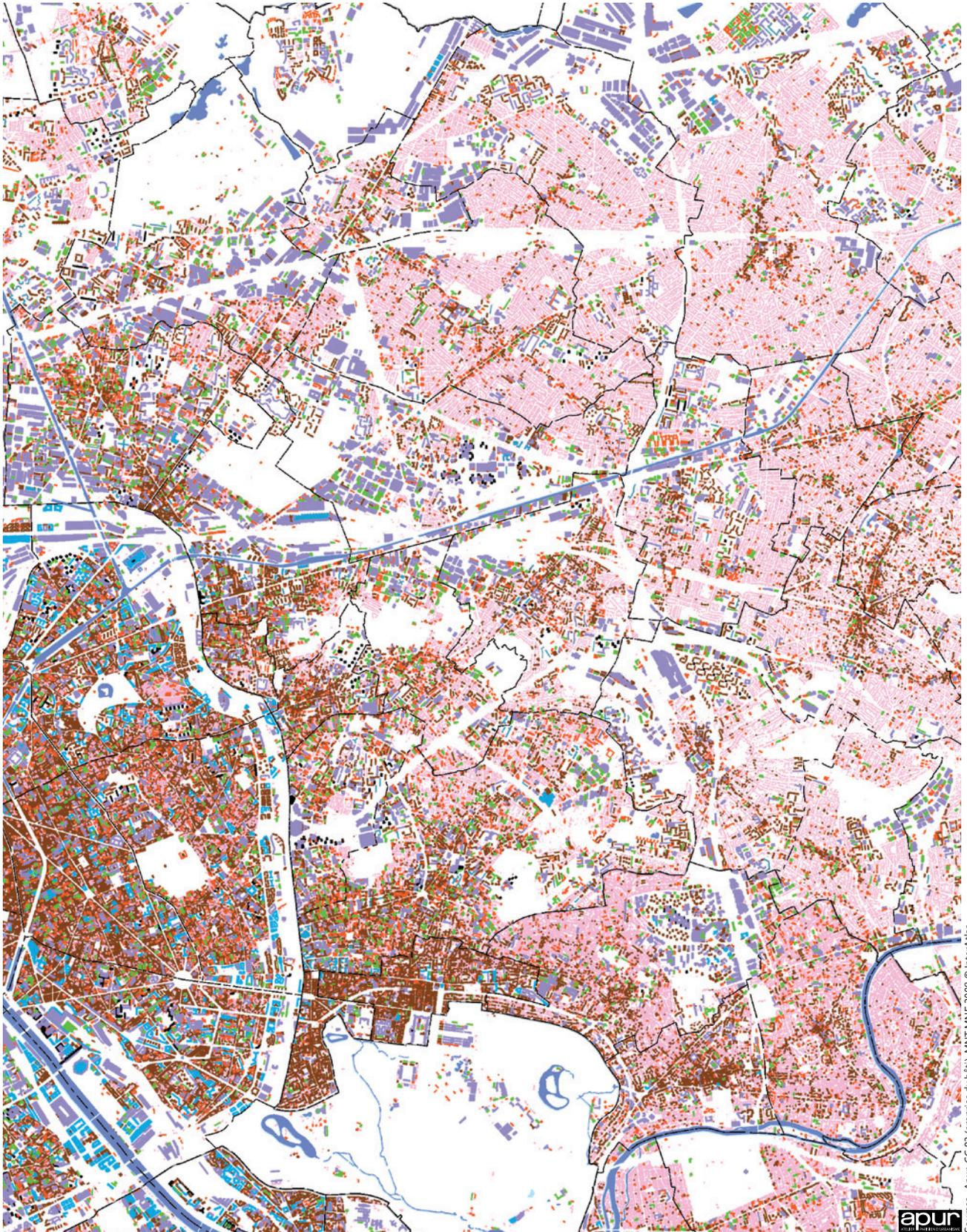
## La zone agricole ou « zone A »

Selon le code de l'urbanisme, cette zone correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

### RÉCOLEMENT DES PLANS DE ZONAGE



## MORPHOLOGIE DES BÂTIMENTS

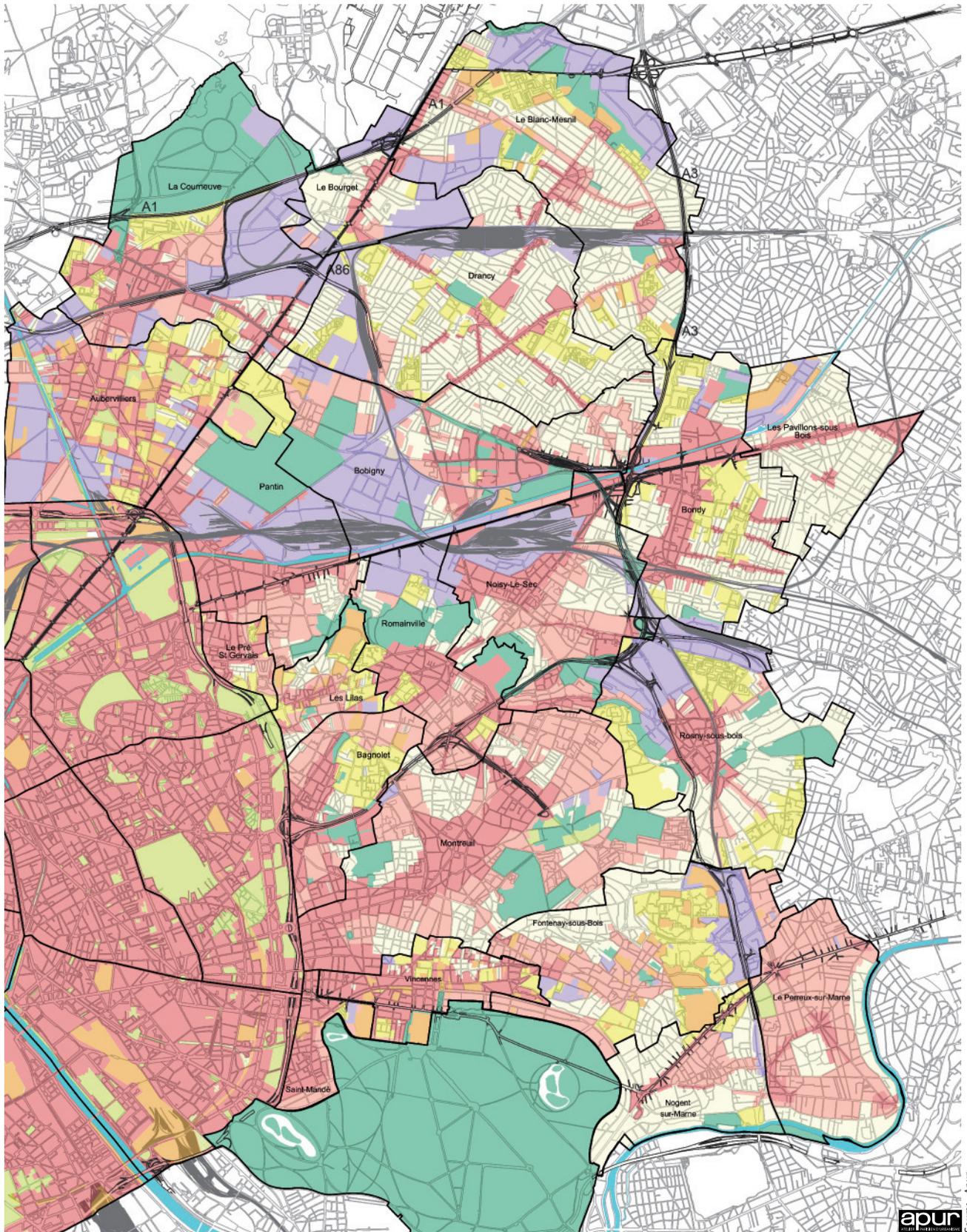


Sources : Apur, CG 93 (emprise du bâti), MNT MINE 2008 © InterAtlas

### Types de bâtiments

<span style="color: brown;">■</span> hauteur < 10 et 37 m > surface < 1000 m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> hauteur < 10 m surface au sol < 190 et 500 m <sup>2</sup> >	<span style="color: blue;">■</span> hauteur < 20 et 37 m > surface > 1000 m <sup>2</sup>	<span style="color: pink;">■</span> hauteur < ou = 10 m surface au sol < 3 et 190 m <sup>2</sup> >
<span style="color: green;">■</span> hauteur < 10 m surface au sol < 500 et 1000 m <sup>2</sup> >	<span style="color: purple;">■</span> hauteur < ou = 20 m surface au sol > ou = 1000 m <sup>2</sup>	<span style="color: black;">■</span> hauteur > ou = 37 m quelle que soit la surface au sol	

PLAN DE ZONAGE SIMPLIFIÉ



- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  zone urbaine verte           |  zone mixte dense |  habitat collectif discontinu      |  équipement public ou collectif |
|  zone naturelle et forestière |  zone semi dense  |  habitat à dominante pavillonnaire |  zone d'activités               |
|  |  |   |  zone à urbaniser               |

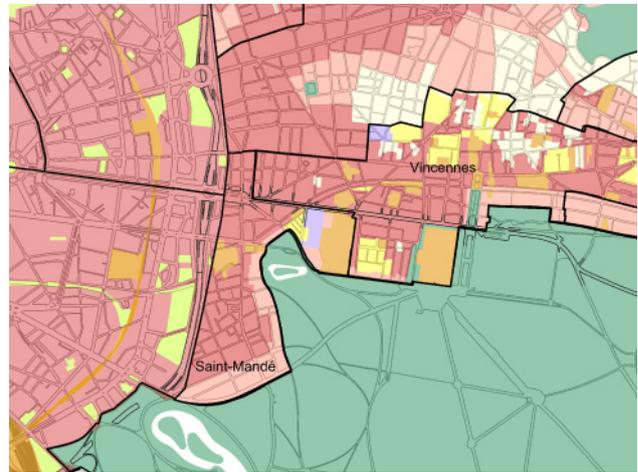
Source : Apur  


## 1.2. Quelques constats

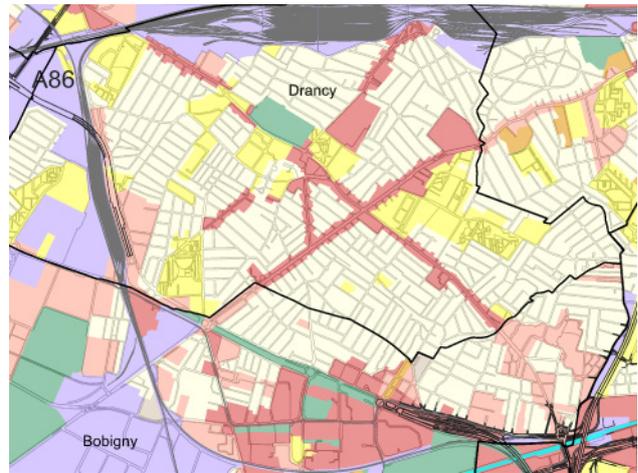
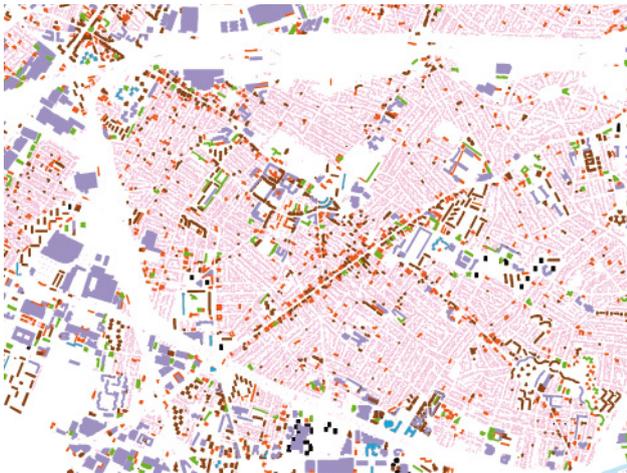
### Des zonages proches des tissus existants

La carte présentant la morphologie des bâtiments comparée à celle du récolement des plans de zonage simplifié des PLU montre que d'une manière générale, les zonages des PLU sont relativement proches des tissus existants. Les communes cherchant généralement à préserver l'existant, elles proposent un zonage conforme aux tissus qui la caractérisent.

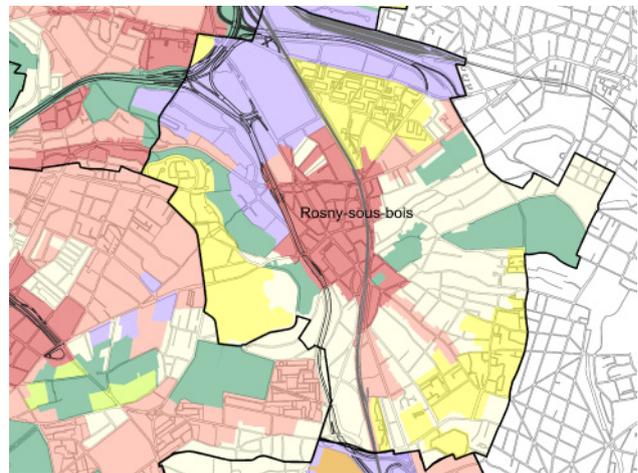
Les tissus haussmanniens qui caractérisent les communes très denses de Saint-Mandé et Vincennes par exemple sont classés au PLU en zones mixtes denses (en rouge sur la carte).



Les communes de Drancy, Bondy, Pavillons-sous-Bois et Fontenay-sous-Bois notamment présentent des tissus pavillonnaires développés. Le zonage attribué à ces secteurs présente les caractéristiques de ces tissus.



Prédominance du pavillonnaire à Drancy (en rose pâle sur la carte des tissus et en jaune clair sur la carte des zonages).

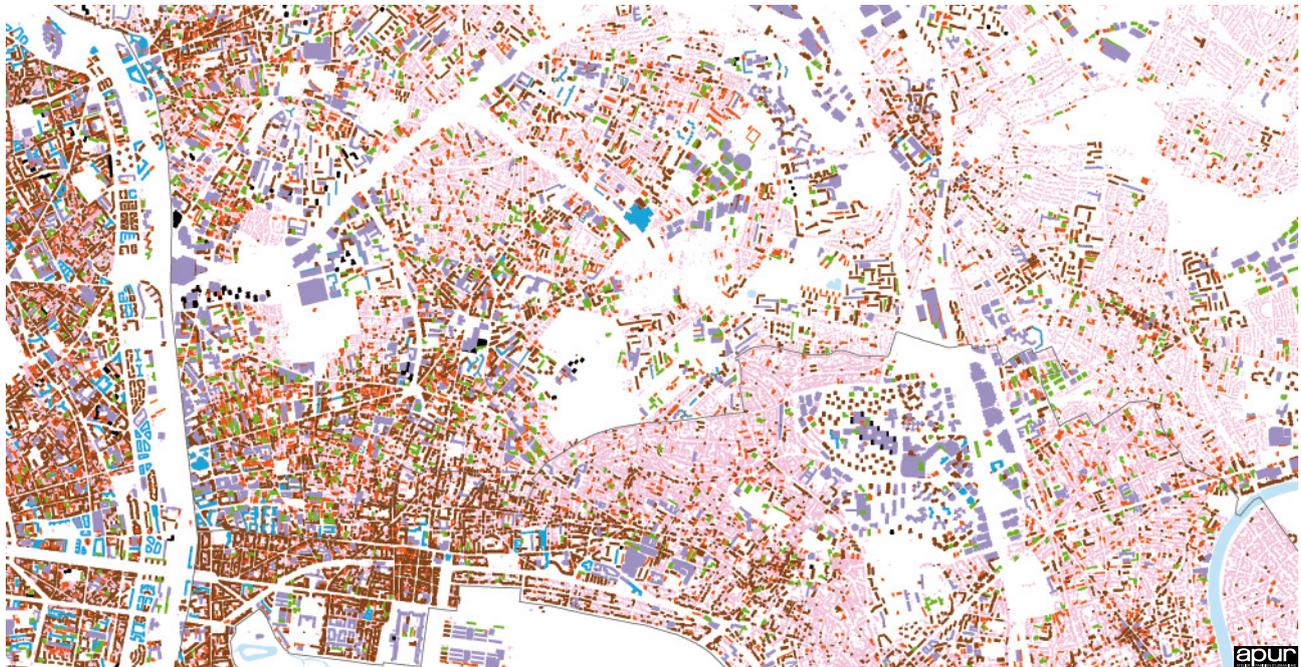


Tissus de grands ensembles à Rosny-sous-Bois (noir et marron foncé), classés en zone d'habitat collectif discontinu au PLU (jaune canari).

## Le cas particulier des grands ensembles

Toutes les communes ne classent pas systématiquement les grands ensembles en zone d'habitat collectif discontinu. Ainsi à Montreuil, les grands ensembles ne font plus l'objet d'un zonage spécifique. L'objectif de la Ville est de permettre l'évolution des secteurs de grands ensembles en intégrant ces quartiers dans le droit commun et d'y encourager l'implantation de commerces et d'activités, tertiaires ou artisanales, en rez-de-chaussée. Les grands ensembles montreuillois (en noir sur la carte des tissus) sont intégrés dans les zones mixtes dense ou semi-dense (respectivement rouge et rose sur la carte des zonages).

### MORPHOLOGIE DES BÂTIMENTS

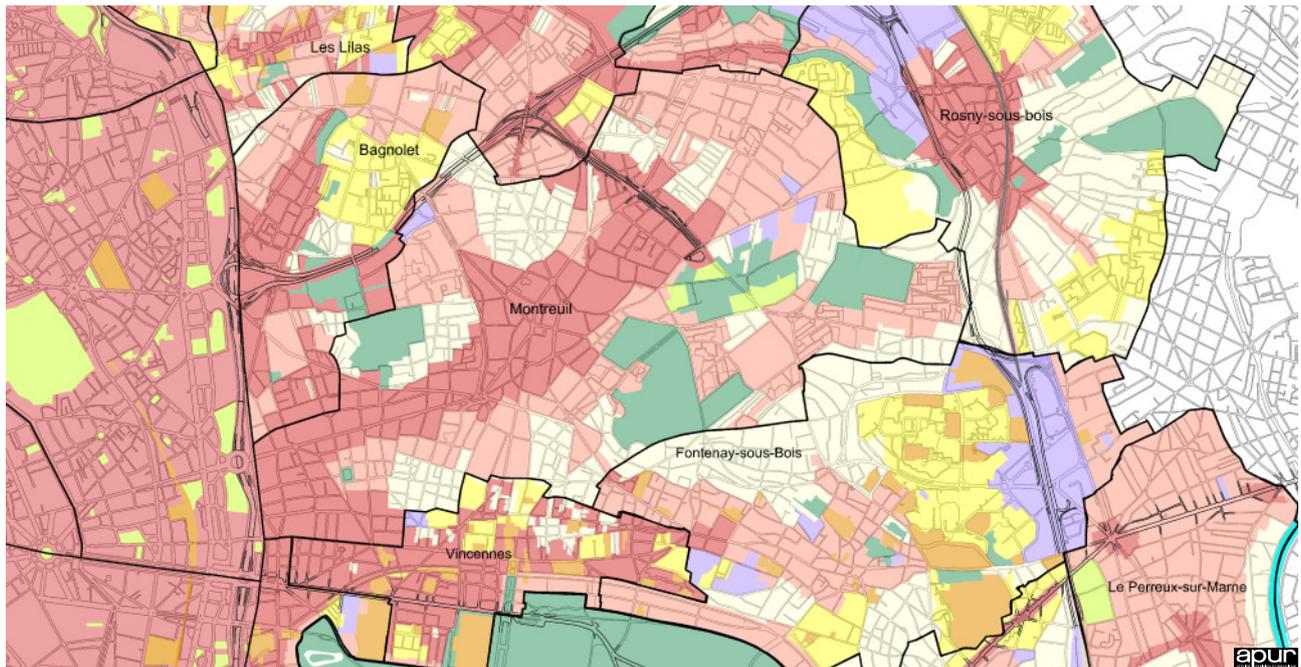


Sources : Apur, CG 93 (emprise du bâti), MNT MINE 2008 © ImerAtlas

#### Types de bâtiments

- hauteur < 10 et 37 m >  
surface < 1000 m<sup>2</sup>
- hauteur < 10 m  
surface au sol < 190 et 500 m<sup>2</sup> >
- hauteur < 20 et 37 m >  
surface > 1000 m<sup>2</sup>
- hauteur < ou = 10 m  
surface au sol < 3 et 190 m<sup>2</sup> >
- hauteur < 10 m  
surface au sol < 500 et 1000 m<sup>2</sup> >
- hauteur < ou = 20 m  
surface au sol > ou = 1000 m<sup>2</sup>
- hauteur > ou = 37 m  
quelle que soit la surface au sol

### PLAN DE ZONAGE SIMPLIFIÉ



Source : Apur

- zone urbaine verte
- zone mixte dense
- habitat collectif discontinu
- équipement public ou collectif
- zone naturelle et forestière
- zone semi dense
- habitat à dominante pavillonnaire
- zone d'activités
- zone à urbaniser

De même, à Bobigny, bien que la commune dispose d'un certain nombre de tours de logements (en noir sur la carte des tissus), seules les tours situées au sud de la Mairie, avenue du Président Allende, sont classées en zone d'habitat collectif discontinu (en jaune canari sur la carte des zonages). Les autres grands ensembles de la commune, les cités de l'amitié et Henri Barbusse ainsi que le quartier Jean Grémillon tout comme les cités de l'Abreuvoir, du Pont de Pierre, de l'Étoile, la cité des Bons enfants composés de barres et de grands ensembles datant des années 60 et 70, sont classés en zone mixte dense ou semi-dense (respectivement en rouge et rose sur la carte des zonages). La municipalité bobignyenne souhaite en effet réinsérer les grands ensembles de ces quartiers dans le tissu urbain environnant en permettant notamment d'introduire une diversité des fonctions. De ce fait, le contenu du règlement concernant les secteurs ci-dessus ne nous permet pas de les classer dans le zonage simplifié correspondant aux grands ensembles et immeubles d'habitat collectif discontinu. La mixité fonctionnelle souhaitée par la ville nous a conduits à les classer en zone mixte semi-dense qui correspond davantage selon nous à la volonté de la Municipalité.

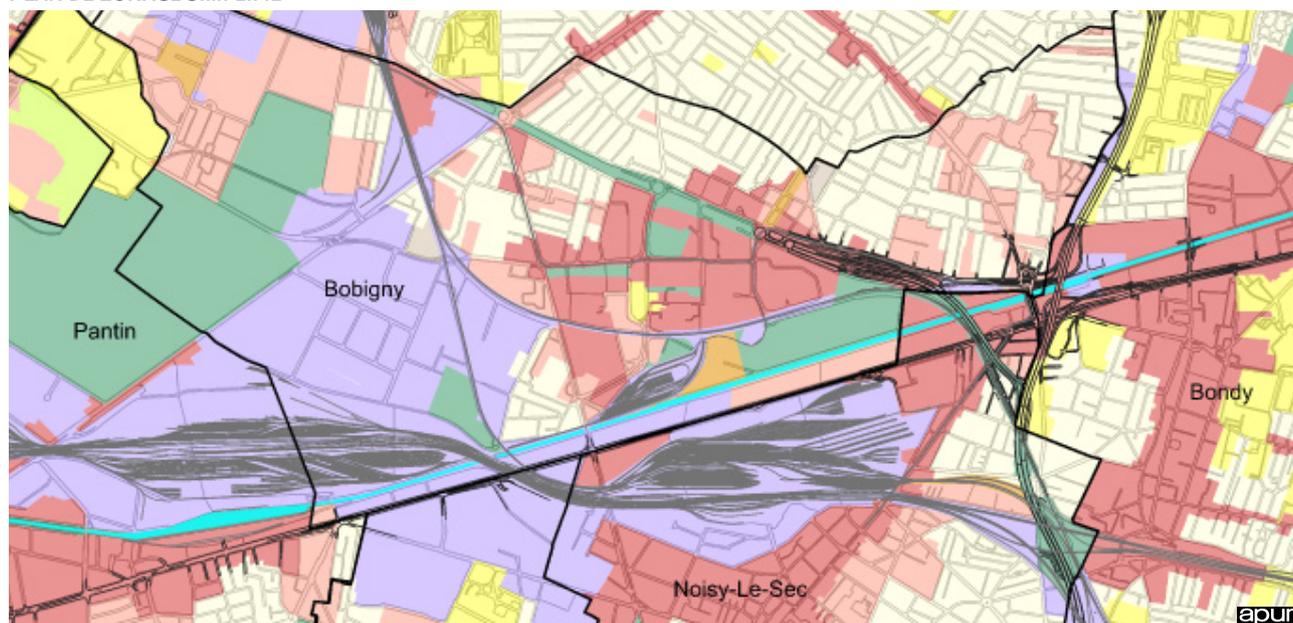
### MORPHOLOGIE DES BÂTIMENTS



#### Types de bâtiments

hauteur < 10 m > surface < 1000 m <sup>2</sup>	hauteur < 10 m surface au sol < 190 et 500 m <sup>2</sup> >	hauteur < 20 et 37 m > surface > 1000 m <sup>2</sup>	hauteur < ou = 10 m surface au sol < 3 et 190 m <sup>2</sup> >
hauteur < 10 m surface au sol < 500 et 1000 m <sup>2</sup> >	hauteur < ou = 20 m surface au sol > ou = 1000 m <sup>2</sup>	hauteur > ou = 37 m quelle que soit la surface au sol	

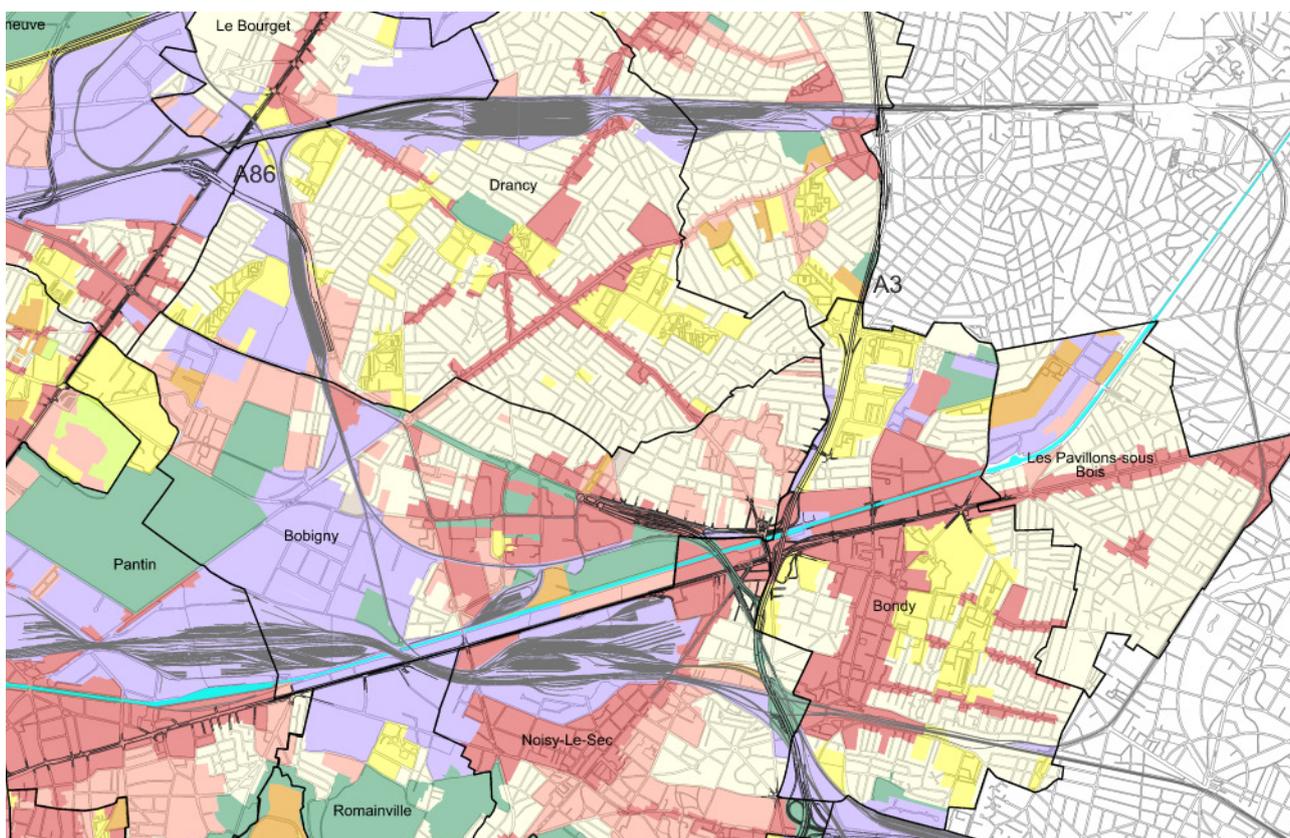
### PLAN DE ZONAGE SIMPLIFIÉ



zone urbaine verte	zone mixte dense	habitat collectif discontinu	équipement public ou collectif
zone naturelle et forestière	zone semi dense	habitat à dominante pavillonnaire	zone d'activités
			zone à urbaniser

## La densification le long des axes principaux

On remarque également des différences d'approches selon les communes. Drancy (RD30, RD11...), Bondy (ex RN3), Le Blanc-Mesnil et Nogent-sur-Marne (ex RN34) notamment présentent un zonage structurant les voies principales avec un bâti renforcé et une hauteur, voire une emprise au sol des constructions supérieures le long de ces axes (en rouge sur la carte des zonages).



Exemples de zonages structurant les voies à Drancy, Le Blanc-Mesnil et Bondy (en rouge)

## La mise en valeur des quartiers

D'autres communes comme Aubervilliers, Les Lilas et Fontenay sous-Bois par exemple, ont quant à elles choisi le zonage au quartier, privilégiant les caractéristiques d'un quartier ou d'un îlot, afin qu'elles se maintiennent ou se développent.

### MORPHOLOGIE DES BÂTIMENTS



Exemple de zonage au quartier à Aubervilliers

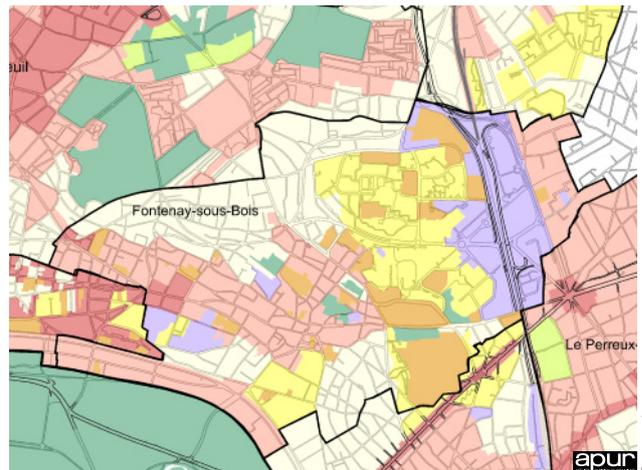
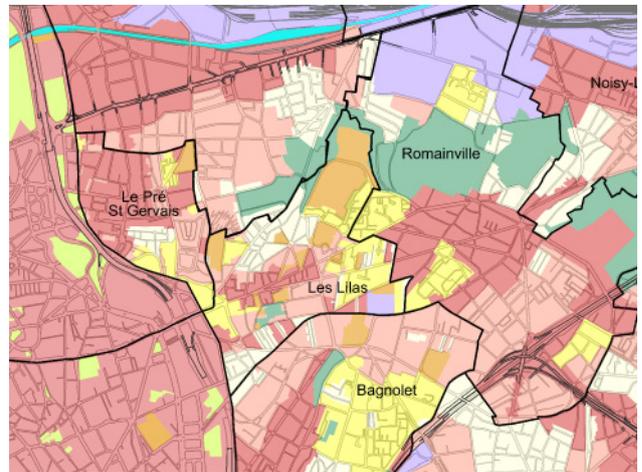
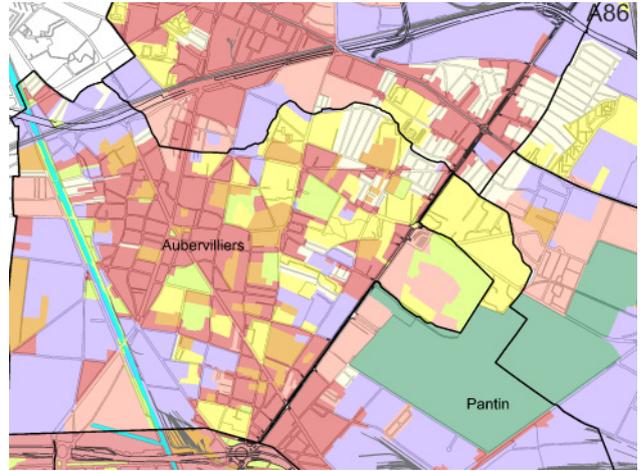


Exemple de zonage au quartier aux Lilas



Exemple de zonage au quartier à Fontenay-sous-Bois

### PLAN DE ZONAGE SIMPLIFIÉ



### Types de bâtiments

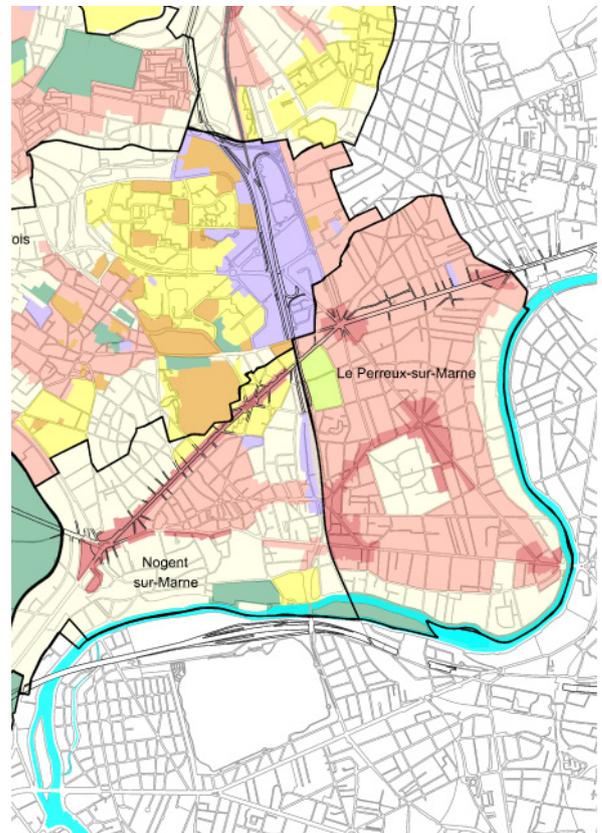
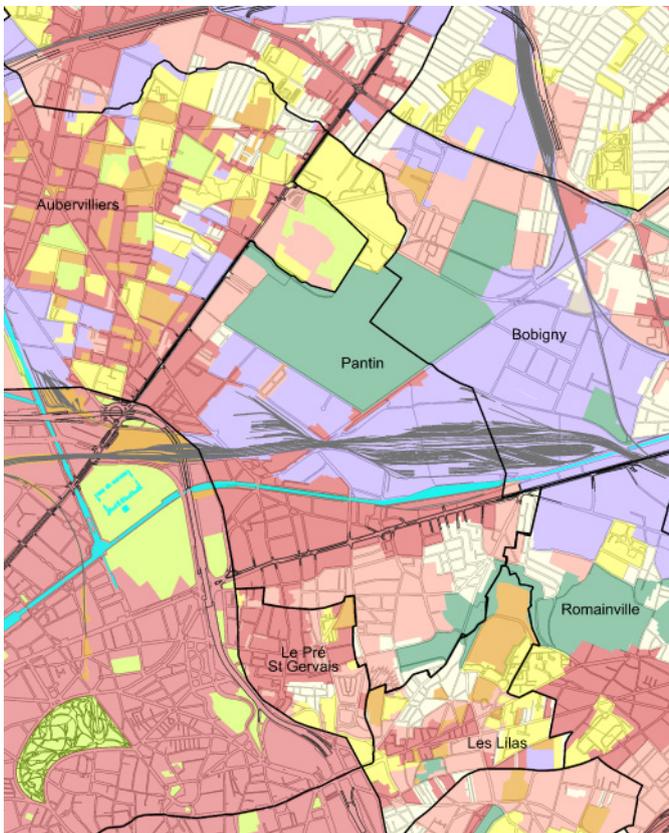
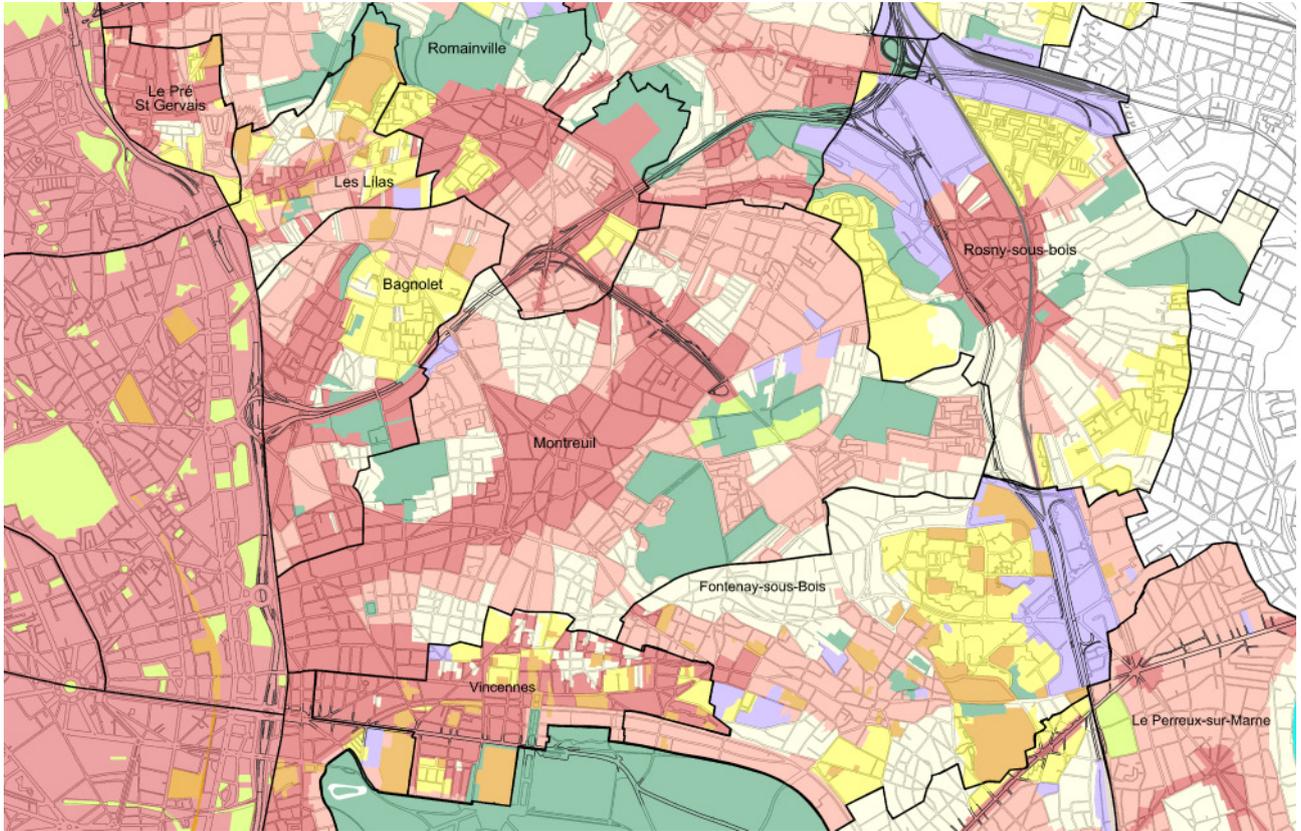
- |   |   |
|---|---|
| ■ hauteur < 10 et 37 m ><br>surface < 1000 m <sup>2</sup>         | ■ hauteur < 10 m<br>surface au sol < 190 et 500 m <sup>2</sup> >    |
| ■ hauteur < 10 m<br>surface au sol < 500 et 1000 m <sup>2</sup> > | ■ hauteur < ou = 20 m<br>surface au sol > ou = 1000 m <sup>2</sup>  |
| ■ hauteur < 20 et 37 m ><br>surface > 1000 m <sup>2</sup>         | ■ hauteur < ou = 10 m<br>surface au sol < 3 et 190 m <sup>2</sup> > |
| ■ hauteur > ou = 37 m<br>quelle que soit la surface au sol        |   |

- |                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| ■ zone urbaine verte                | ■ zone semi dense  |
| ■ zone naturelle et forestière      | ■ zone mixte dense |
| ■ habitat collectif discontinu      | ■ zone d'activités |
| ■ habitat à dominante pavillonnaire | ■ zone à urbaniser |
| ■ équipement public ou collectif    |                    |

## Vers un PLU moins sectorisé

On assiste néanmoins à une tendance vers des visions plus globales des territoires. Par exemple, les cartes de zonage de Montreuil, Pantin ou le Perreux-sur-Marne sont moins segmentées que celles de leurs voisins.

### PLAN DE ZONAGE SIMPLIFIÉ

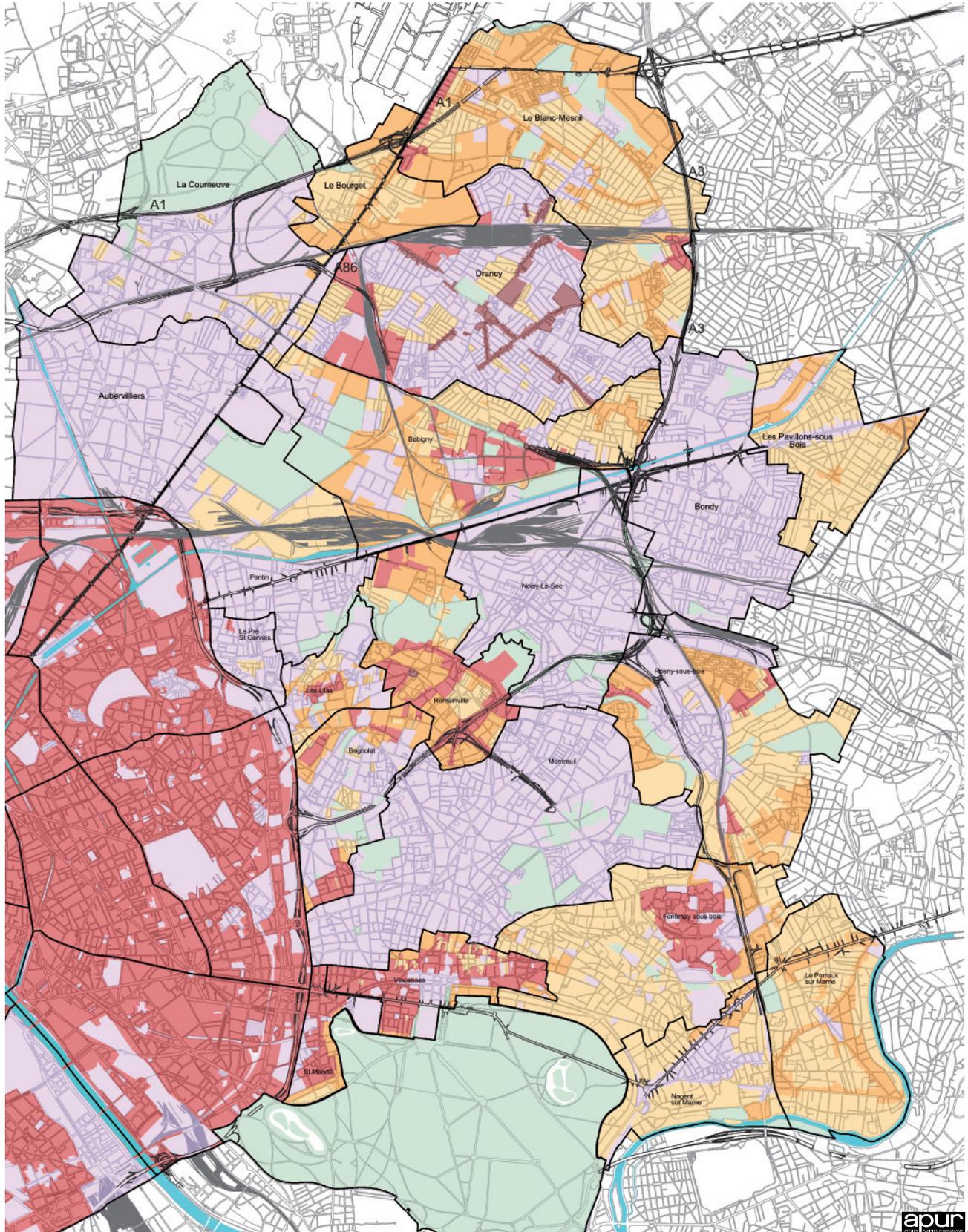


 zone urbaine verte	 zone mixte dense	 habitat collectif discontinu	 équipement public ou collectif
 zone naturelle et forestière	 zone semi dense	 habitat à dominante pavillonnaire	 zone d'activités
			 zone à urbaniser



## 2. Le récolement des coefficients d'occupation des sols (article 14)

### RÉCOLEMENT DES COEFFICIENTS D'OCCUPATION DES SOLS (COS)



## 2.1. Définition du COS

La possibilité d'édicter une règle de densité dans les documents d'urbanisme s'exprime généralement par l'utilisation du COS. C'est la raison pour laquelle il nous a semblé nécessaire de procéder au récolement des COS des PLU des communes afin de connaître les différentes approches des communes quant à la densification de leur territoire.

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est défini par l'article R.123-10 du code de l'urbanisme: « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. [...] Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. » C'est l'article 14 du règlement qui fixe les règles relatives au coefficient d'occupation du sol et c'est donc le contenu de cet article qui a été retranscrit sur la carte de récolement des COS.

D'une manière générale, lorsqu'ils sont limités, les COS globaux varient de 0,2 dans les zones pavillonnaires de Nogent-sur-Marne et du Perreux-sur-Marne, à 3,5 en secteur de grands ensembles à Romainville et au niveau du centre-ville de Drancy.

Les COS sont particulièrement faibles au Bourget, à Pavillons-sous-Bois, à Nogent-sur-Marne et au Perreux-sur-Marne. Dans ces communes, les COS les plus élevés ne dépassent pas 2 au Bourget, 1,5 à Pavillons-sous-Bois, 1,35 à Nogent-sur-Marne et 1,4 au Perreux-sur-Marne.

Les COS les plus élevés s'observent à Drancy et à Romainville. Ces deux communes autorisent des COS pouvant aller jusqu'à 3,5 au niveau de l'entrée de la Cité Marcel Cachin à Romainville et à Drancy, au niveau du centre-ville, de part et d'autre des grands axes : RD 115 et RD30.

### Les articles 1 à 14 du règlement

(Extrait de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme)

#### Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

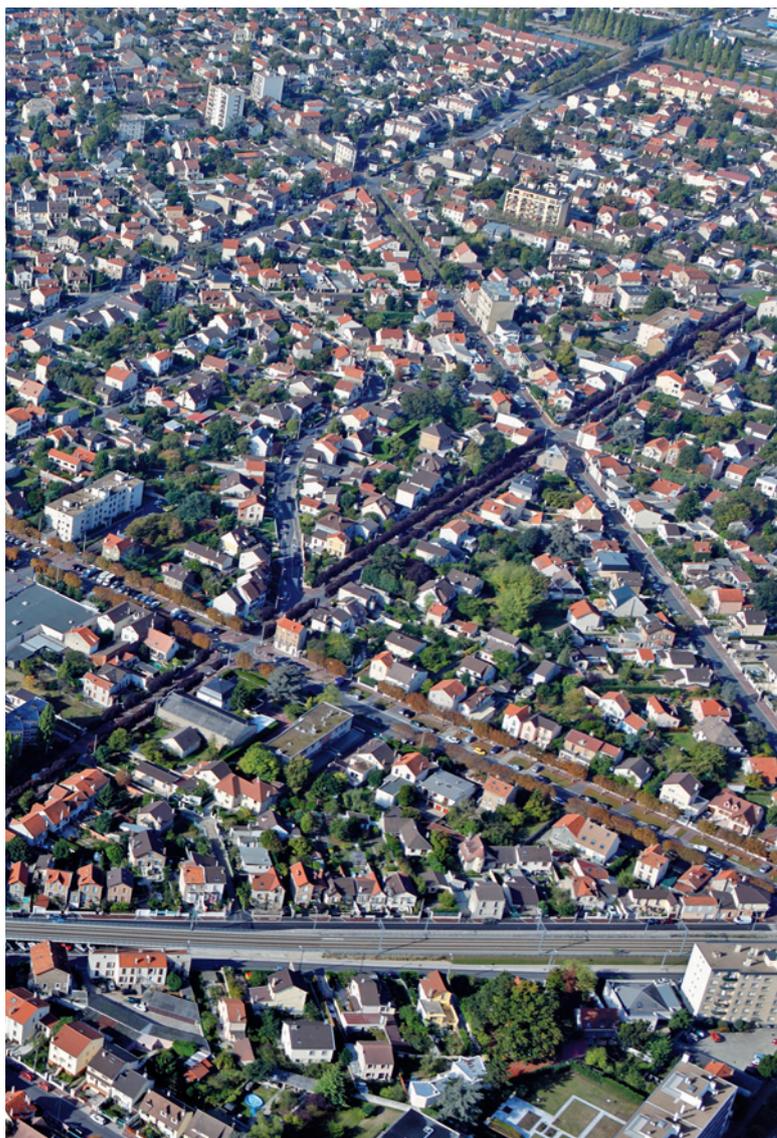
- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

#### Section II : Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- Article 5 : Caractéristiques des terrains ;
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : Emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations ;

#### Section III : Possibilité d'occupation des sols

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.



Les Pavillons-sous-Bois : les COS sont faibles

## 2.2. Le COS, un outil qui tend à disparaître

Le COS apparaît comme une norme privilégiée permettant de réglementer la densité. Mais si le COS est utilisé comme outil pour limiter la possibilité de construire, la maîtrise des volumes construits peut être atteinte en utilisant les articles 3 à 13 du règlement et notamment l'emprise au sol des constructions, les hauteurs, l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives ou sur un même terrain. Par ailleurs, la fixation d'un COS dans les PLU reste facultative. Son usage tend d'ailleurs à diminuer. Dans certains PLU, l'utilisation du COS et l'effet combiné des règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, peuvent apparaître comme une double règle permettant de définir une densité. Il peut aussi parfois bloquer des possibilités d'extension de constructions existantes. En abandonnant le coefficient d'occupation du sol, certaines communes privilégient une approche morphologique et volumétrique du territoire.

Ainsi, sur les 22 communes étudiées, quatre villes, Montreuil, Aubervilliers, Bondy et Noisy-le-Sec ont totalement abandonné la limitation de la densité par le COS et n'en fixent aucune limite supérieure. D'autres communes, La Courneuve et Pantin, ne déterminent des COS que pour certaines zones afin de contrôler les constructibilités de ces secteurs.

La municipalité montreuilloise a fait le choix d'un PLU fondé sur une logique volumétrique. « Le COS donnait au règlement des possibilités théoriques de construction qui ne pouvaient pas toujours être exploitées du fait des autres règles imposées aux constructions, notamment les règles d'implantation par rapport aux limites de parcelles, très contraignantes sur un parcellaire étroit. Le PLU a abandonné cette logique purement mathématique, au profit d'un raisonnement plus urbain. Les règles de COS ont été abandonnées, comme la loi en ouvre la possibilité. Le PLU s'inscrit dans une logique d'implantation volumétrique liée à la hauteur du bâtiment et à son emprise au sol permettant une ville plus compacte ».

Dans le PLU d'Aubervilliers, les règles morphologiques définies dans le règlement permettent de déterminer les droits à construire sur un terrain donné, « non pas au regard des m<sup>2</sup> plancher constructibles, mais de l'intégration du projet dans le site urbain. » La ville de Bondy précise que l'abandon du COS dans le PLU en « simplifie la lecture et son application et permet d'axer la règle sur le paysage urbain souhaité et non sur un calcul arbitraire de surface de plancher ».



© ph.guignard@air-images.net

Montreuil : les règles morphologiques sont privilégiées, abandon du COS

À Noisy-le-Sec, l'encadrement de la densité est déterminé par des obligations en matière de végétalisation des terrains. En effet, la municipalité Noiséenne est partie du constat que le COS, « s'il permet de connaître rapidement les possibilités théoriques de construction en fonction de la taille de la parcelle, celles-ci ne pouvaient pas, dans la plupart des cas, être exploitées en raison de l'application des autres règles, telles que celles déterminant la hauteur de la construction ou l'implantation. » Les objectifs poursuivis par Noisy-le-Sec visent à une « intensification urbaine en accroissant les exigences en matière de végétalisation des parcelles et de rétention des eaux pluviales ». Ce constat a conduit à la mise place d'un dispositif de gestion de la densité ne reposant ni sur l'emprise au sol maximale des constructions, ni sur la règle du COS. Le PLU de Noisy-le-Sec encourage la densification du bâti en augmentant les hauteurs absolues admises sur certains secteurs de la commune, en supprimant les règles de COS et en introduisant un dispositif de gestion de la densité reposant sur la quantification des espaces végétalisés. S'agissant de la ZAC des Guillaumes, l'article 14 du règlement détermine un quantum de surfaces de plancher par îlot comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme qui précise que le règlement

peut prévoir « dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ».

À Pantin, « la suppression du coefficient d'occupation du sol correspond à une adaptation des règles en fonction des particularités. Le COS se révèle en effet un outil difficile à appliquer dans les cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants. Par ailleurs dans les tissus anciens les parcelles sont de tailles variables et il s'avère difficile de définir, avec une certaine équité la valeur d'un COS. C'est pourquoi la tendance suivie a consisté, plutôt que de se focaliser sur le COS, à exploiter des possibilités ouvertes par les treize autres articles du règlement, pour répondre au mieux aux objectifs d'urbanisme fixés. Le COS reste donc une technique de densité maximale adaptée à l'évolution des tissus où les tailles des parcelles sont relativement homogènes. » Un COS spécifique a cependant été fixé dans certains secteurs, en zones d'activités et pavillonnaires, afin de contrôler l'implantation de certains programmes fonctionnels.

À la Courneuve, le COS n'est pas réglementé, excepté en zone pavillonnaire où le PLU fixe un COS général de 0,7 pour l'ensemble des constructions de cette zone et un « COS de fait » pour les seules constructions existantes destinées

## **Les majorations des règles du PLU en faveur du logement prévues par le code de l'urbanisme**

Le code de l'urbanisme prévoit trois dispositifs autorisant une majoration des règles du PLU. Il s'agit de l'article L.123-1-11 et des nouveaux articles L.127-1 et L.128-1.

L'article L.123-1-11, issu de la Loi de mobilisation pour le logement et l'exclusion du 25 mars 2009 (dite Loi MOLLE ou Loi Boutin), autorise un dépassement de 20 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS.

L'article L.127-1 du code de l'urbanisme relatif aux dispositions favorisant la diversité de l'habitat, permet de délimiter des secteurs dans lesquels sont autorisés une majoration du volume constructible résultant des règles de gabarit, hauteur, emprise au sol et COS, dans la limite de 50 %, pour des projets de logements comportant des logements sociaux.

L'article L.128-1 du code de l'urbanisme relatif aux dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat, autorise un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans une limite de 30 % ramenée à 20 % dans les « secteurs protégés » (sites classés et inscrits, abords des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, immeubles protégés au titre du PLU).

Il convient d'ajouter à ces dispositifs, les articles L.127-1 et L.128-1 (anciennes versions) du Code de l'urbanisme qui autorisent un dépassement du COS de 20 % pour la création de logements sociaux et pour des constructions de logement remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ces deux dépassements étant cumulables. La Loi Boutin a en effet expressément stipulé que les délibérations prises par les communes sur le fondement des anciennes dispositions du code de l'urbanisme restent applicables.

**L'application de ces dispositifs par les communes n'a pas été examinée dans la présente étude. Ce point sera plutôt abordé dans la partie consacrée à la thématique « logement et logement social » dans le cadre de l'étude de récolement des PLU.**

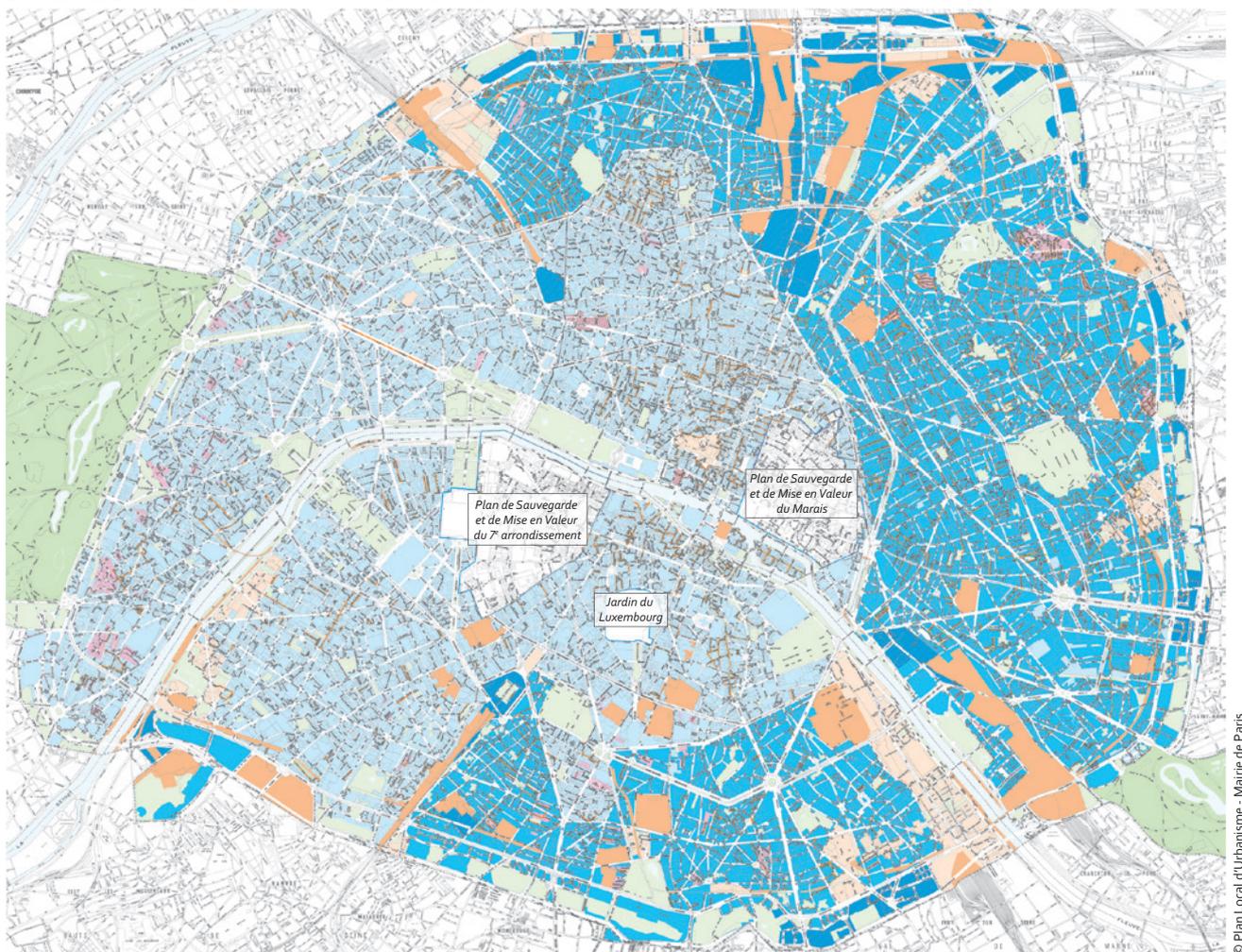
à l'habitat, dans le but de « préserver cette zone d'une surdensification ». Des COS fonctionnels ont également été établis dans certains secteurs d'activités. Dans la zone d'activités située à l'intersection de l'A86 et de la RN2, le PLU favorise les installations commerciales « génératrices de flux » en fixant un COS maximal de 2 pour les constructions à usage de commerces. Au niveau de l'entrée de ville entre le Bourget et La Courneuve, entre la RN2, l'A86 et les voies ferrées, la construction de logements est autorisée de manière très réglementée et dans le cadre de projets prédéfinis. Le COS est limité à 0,5 pour les constructions à usage d'habitat, à 0,2 pour les constructions à usage de commerces et n'est pas réglementé pour les autres destinations.

À Drancy, le COS n'est pas réglementé en zone pavillonnaire afin de « donner plus de souplesse dans la conception des constructions » et dans les secteurs de grands ensembles, afin de permettre les opérations de démolition-reconstruction mises en place par l'ANRU.

Dans le PLU de Paris, le COS ne s'applique pas en zone urbaine verte où la constructibilité est

restreinte par sa vocation, ni en zone de grands services urbains qui correspond à des « situations foncières et à des formes urbaines très variables qui s'accrochent mal de l'application d'un dispositif de COS ». La zone urbaine générale (zone mixte dense) est la seule zone dans laquelle il est fait usage des coefficients d'occupation des sols pour maîtriser la densité et la mixité des destinations. Il n'est cependant pas appliqué dans les secteurs de maisons et villas qui sont soumis à des règles volumétriques et à des contraintes spécifiques particulièrement strictes, ainsi que dans les zones d'aménagement telles que les ZAC et les secteurs de renouvellement urbain pour lesquels le programme de l'opération encadre la constructibilité avec une approche plus globale de l'évolution du territoire concerné. La ville de Paris précise dans le rapport de présentation que « l'absence de COS ne doit pas être comprise comme la recherche d'une densité plus élevée, mais plutôt comme le choix de répartir différemment des droits à construire en vue de réaliser ou de préserver un aménagement particulier, avec pour résultat, dans de nombreux cas, une densité globale inférieure à celle qu'autorise le COS. »

#### ÉQUILIBRE ENTRE LES DESTINATIONS - PLU DE PARIS



#### Zone Urbaine Générale (art. UG.14)

- secteur de protection de l'habitation
  - sites de protection des grands magasins
- secteur d'incitation à la mixité habitat/emploi
  - sous-secteur plus favorable à l'emploi
- secteur de maisons et villas (sans COS)
  - secteur d'aménagement (sans COS)



© ph.guignarc@air-images.net

Le Perreux-sur-Marne : secteur du boulevard d'Alsace Lorraine et rond-point du Général Leclerc, majorations de COS en faveur des activités

### 2.3. Des COS différenciés en fonction de la destination des constructions

La fixation du COS dans certains PLU est justifiée par la possibilité offerte par le code de l'urbanisme de fixer des COS différenciés en fonction de la destination des constructions. L'article R.123-9 du code de l'urbanisme précise en effet que « les règles peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Ainsi, la possibilité de moduler le COS par destination et le caractère facultatif de fixer un COS constitue un moyen pour les communes de favoriser ou dissuader tel type de destination et de s'assurer une certaine mixité fonctionnelle. Le PLU peut ainsi fixer un COS pour tel ou tel type de destination et ne pas en fixer pour tel autre, voire ne pas fixer de COS global.

Au Pré-Saint-Gervais, excepté sur les sites de la Villa du Pré et des anciennes usines Guitel, il n'est pas fixé de COS global. En revanche, dans la plupart des secteurs (centre-ville et zones mixtes), les constructions destinées à l'habitation sont limitées par un COS, alors qu'il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions.

À Pantin, le COS n'est généralement plus utilisé. Un COS spécifique est fixé dans certaines zones ou secteurs, afin de contrôler l'implantation de programmes fonctionnels. Ainsi, en zone d'activités, un COS dissuasif de 0,15 est fixé pour les constructions d'entrepôt et de 0,50 pour les constructions de bureaux. Pour la zone pavillonnaire, les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat sont contraintes par un COS de 0,40, celles destinées à l'habitat ne sont pas limitées par le COS.

Ces exemples montrent que si le COS n'est plus jugé utile par certaines communes pour régler la densité, il se révèle être un outil indispensable pour maîtriser la mixité fonctionnelle. Il convient d'ailleurs de souligner le fait que la modulation des COS par destination est utilisée très fréquemment dans les PLU. Outre les communes déjà citées, les communes suivantes utilisent les COS différenciés : Bagnolet, Bobigny, Drancy, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Les Lilas, Nogent-sur-Marne, Paris et Romainville.

À Paris, si le COS global est fixé à 3, une modulation en fonction de l'équilibre habitat/emploi reposant sur un découpage du territoire en 2 secteurs a été mise en place. Dans le secteur d'incitation à la mixité habitat emploi qui couvre l'Est du territoire, toutes les destinations

sont traitées de la même façon. Dans le secteur de protection de l'habitation qui couvre le centre et l'ouest du territoire, les destinations liées à l'emploi sont contraintes par un COS de 1, celles liées à l'habitation sont limitées par le COS global de 3.

D'autres PLU attribuent des majorations de COS pour préserver ou encourager l'implantation de certaines destinations comme les commerces. Ces dispositions s'observent d'ailleurs surtout dans les zones mixtes denses. C'est le cas de la zone centrale mixte des Pavillons-sous-Bois où « le COS de la zone est au maximum égal à 1,2. Il s'élève à 1,1 pour l'ensemble des constructions et est augmenté de 0,1 pour les constructions affectées à des utilisations différentes comme les commerces, services, bureaux, situés en rez-de-chaussée. » À Saint-Mandé, le PLU accompagne le soutien commercial sur le territoire par l'instauration d'un COS incitatif en zone mixte dense. Un COS supplémentaire de 0,5 est attribué aux constructions à usage de commerce ou d'activités autres que les bureaux. Le PLU de Vincennes applique le mécanisme des COS différenciés. L'hébergement hôtelier, les activités artisanales, commerciales ou de bureaux sont encouragées grâce à des COS supérieurs à ceux applicables à l'habitat dans la zone mixte dense et dans la zone d'activités.

Le PLU de Vincennes prévoit également dans certains secteurs de favoriser les activités en rez-de-chaussée des constructions au moyen d'un « bonus de COS » (+ 0,20) pour les surfaces affectées en rez-de-chaussée aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux. À Fontenay-sous-Bois, plusieurs zones du PLU sont concernées par une majoration du COS pour incitation aux activités. Au Perreux-sur-Marne, dans les secteurs situés notamment le long des axes et aux abords des carrefours importants, une majoration de COS est appliquée pour l'incitation à la création de commerces ou d'activités.

**Il convient de souligner enfin que la Loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II a mis en place un dispositif permettant d'imposer une densité constructible minimale dans les secteurs dont la desserte en transports en commun est suffisante. L'article L.123-1-5 13<sup>bis</sup> précise en effet que le règlement peut, « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ».**

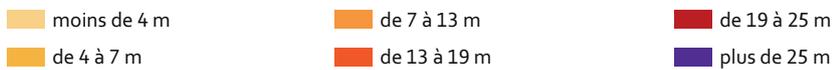
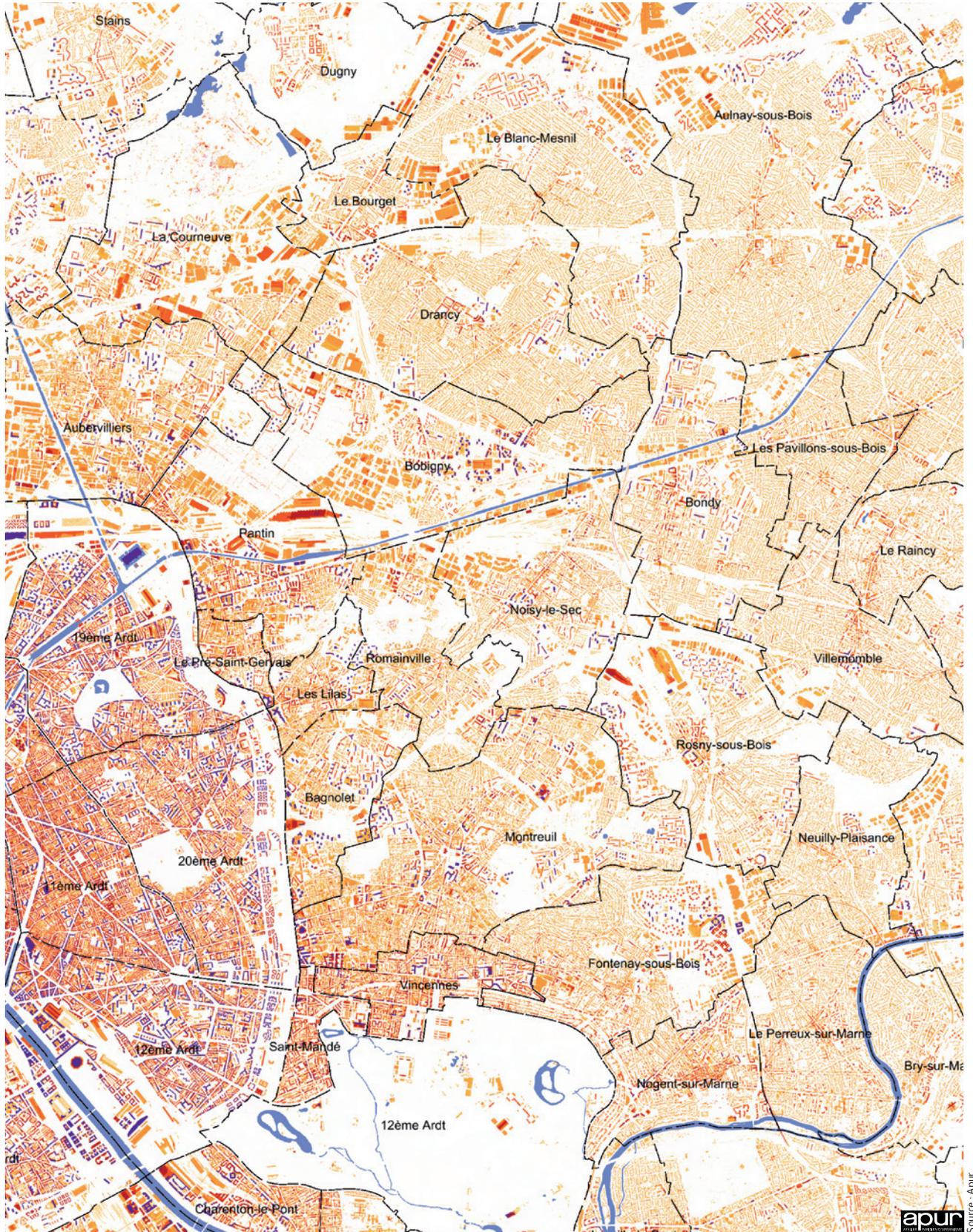
**Dans le secteur étudié, aucune commune n'a mis en place ce mécanisme de densité minimale, notamment par l'application d'un COS « plancher ».**

## Le projet de réforme de l'urbanisme et de l'aménagement

Afin de répondre à la crise du logement, la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement a engagé, le 17 décembre 2012, une réforme de l'urbanisme et de l'aménagement. Cette réforme vise à lever certains freins à la construction de logements tout en luttant contre l'étalement urbain. La ministre prévoit notamment de « densifier en zone urbaine pour construire là où sont les besoins ».

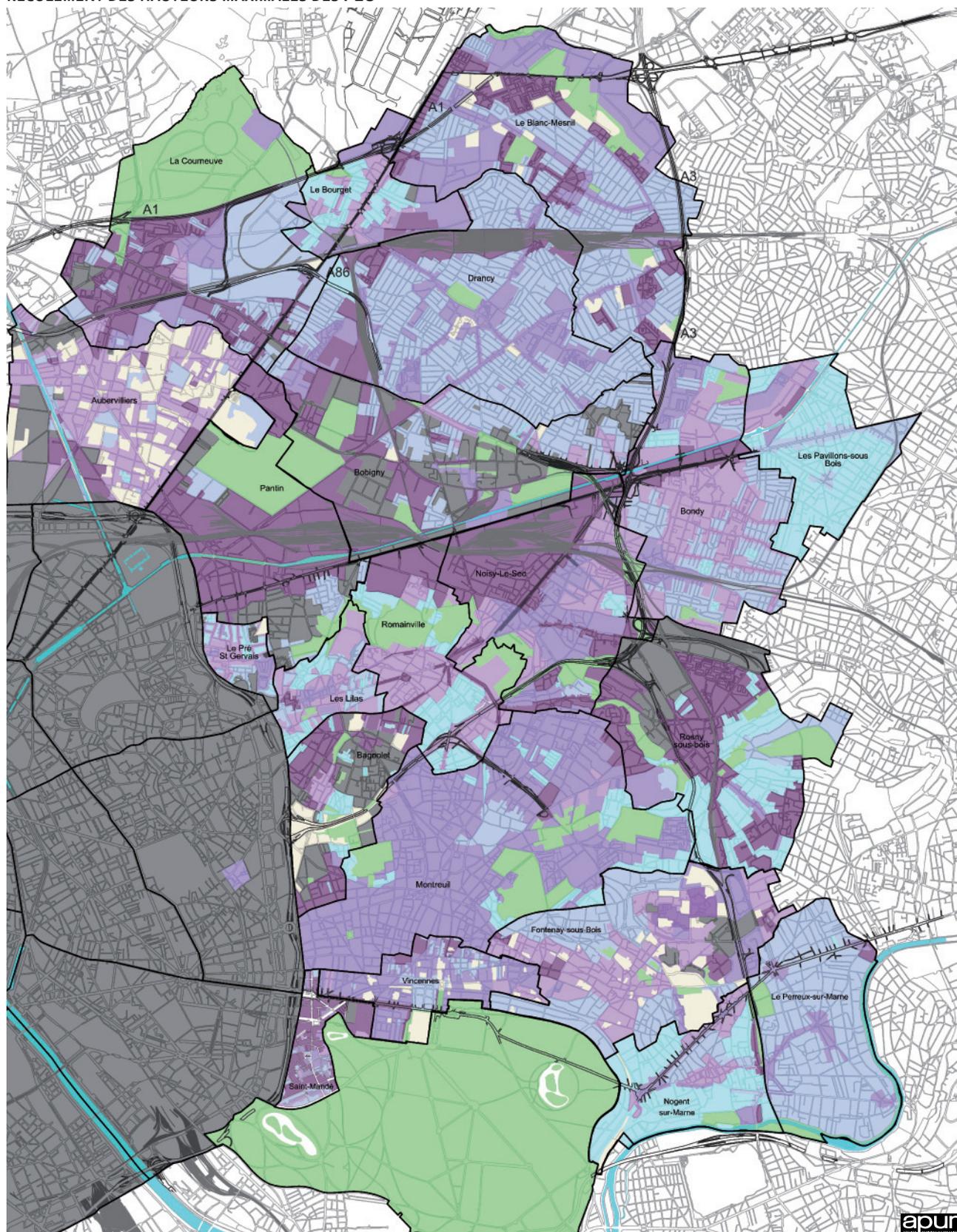
- La transformation de bureaux en logements sera facilitée grâce à des dispositions permettant de déroger aux règles imposées par les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans les zones accueillant de l'habitat et où il existe une pénurie de logements, des dérogations aux règles de constructibilité (COS, hauteurs, emprise...) et de stationnement fixées dans les PLU seront permises.
- Les obligations, fixées par les plans locaux d'urbanisme (PLU), de réalisation de places de stationnement à la charge des constructeurs de logements seront réduites dès lors que les projets sont situés à proximité de transports collectifs. Concrètement, il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement dans ces secteurs.
- Pour encourager la densification des espaces urbanisés, la surélévation d'immeubles et la construction sur les « dents creuses » (qui consiste à l'alignement des hauteurs entre bâtiments mitoyens) seront facilitées (COS, hauteurs...).
- Pour permettre la densification des quartiers pavillonnaires qui constituent un gisement de foncier pour la construction de logements, le projet prévoit d'une part de supprimer la possibilité de fixer une taille minimale des terrains dans les PLU et, d'autre part, de supprimer le Coefficient d'occupation des sols (COS) en zone pavillonnaire, qui limite la constructibilité des terrains et empêche la densification de certains quartiers.

## HAUTEURS DES BÂTIMENTS



### 3. Le récolement de la règle de la hauteur (article 10)

#### RÉCOLEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES DES PLU



apur

Source : Apur

### 3.1. Les différentes modalités de la règle de la hauteur

La hauteur est à la fois un outil permettant de façonner le paysage mais également, associé à d'autres règles, il constitue un moyen de contrôler la densité.

C'est l'article 10 du règlement du PLU qui fixe les règles relatives à la hauteur des constructions et, pour le travail de récolement des hauteurs, c'est cet article et seulement celui-ci qui a été examiné. En effet, il convient de rappeler ici que si la hauteur des constructions est naturellement définie par l'article 10 en fixant par exemple un plafond de hauteur, il peut arriver que l'application d'autres règles vienne modifier cette hauteur. Les articles 6, 7 et 8 du règlement relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives ou sur un même terrain, peuvent modifier la hauteur des constructions. Les hauteurs peuvent en effet varier selon la largeur des voies, les prospects, la dimension des terrains, l'alignement... De même, la hauteur peut également être limitée par l'application du coefficient d'occupation du sol. Afin de faciliter et uniformiser le travail de récolement, seul l'article 10 a été retenu pour exprimer les règles de hauteur définies dans les différents règlements.

Par ailleurs, il convient également de souligner le fait que la règle de hauteur définie dans l'article 10 peut s'exprimer sous différentes formes : en mètres, en nombre de niveaux, par rapport à la hauteur de l'immeuble voisin, selon la largeur de la voie ou résulter de l'application de fuseaux de protection... Il arrive également que la règle de la hauteur résulte d'un document graphique. C'est le cas notamment des PLU de Paris et de Saint-Mandé. À Saint-Mandé, le plan des hauteurs fixe, en nombre de niveaux, la hauteur maximale des constructions à la parcelle.

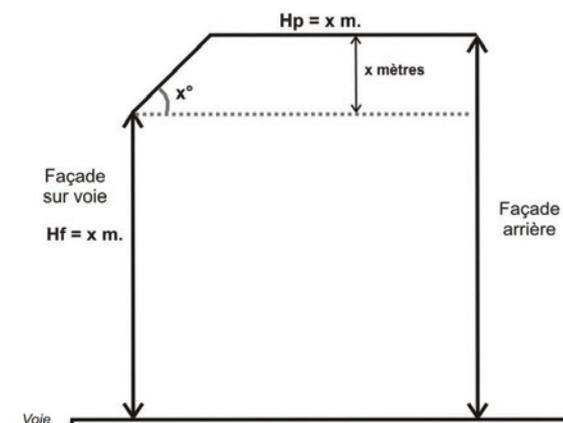
Le principe retenu dans cet exercice comparatif est la hauteur exprimée en mètres qui est la règle la plus fréquemment

utilisée dans les règlements de PLU. Dans nombre des PLU observés (La Courneuve, Drancy, Les Pavillons-sous-Bois, Noisy-le-Sec, Romainville, Les Lilas, Rosny-sous-Bois, Vincennes et Nogent-sur-Marne), la hauteur maximale est définie à la fois en nombre de niveaux et en mètres. Dans des cas moins fréquents, lorsque la hauteur est définie par référence à celle des constructions existantes ou des bâtiments voisins, la hauteur des bâtiments existants a été évaluée, en utilisant l'outil Street View de Google Map, et reportées sur les cartes de récolement.

En outre, dans le but de faciliter la compréhension de la carte de récolement, la lecture et la transcription de la règle de la hauteur dans les différents PLU a été simplifiée. Ainsi, il n'a pas été tenu compte des différences dues à la nature du point de référence pour le calcul de la hauteur (au faitage, à l'égout du toit, à l'acrotère...) ni du fait que les ouvrages techniques, cheminées ou autres constructions en superstructures étaient, selon les règlements, inclus ou exclus du calcul de la hauteur.

Dans plusieurs PLU, Paris, Le Blanc-Mesnil, Aubervilliers, Bagnolet, Saint-Mandé, Vincennes et le Perreux-sur-Marne, la règle de hauteur peut être définie au moyen d'un gabarit-enveloppe, ce dispositif pouvant être cumulé à d'autres, comme la limitation du nombre de niveaux par exemple. « Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions non comprises les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie. Il se définit grâce à une hauteur de façade, une oblique et une horizontale limitée par la hauteur plafond. » Le gabarit-enveloppe est perçu par ces communes comme un outil permettant de maîtriser la densification et de préserver l'harmonie paysagère sur leur territoire.

#### « GABARIT-ENVELOPPE » DANS LE RÈGLEMENT DU PLU D'AUBERVILLIERS



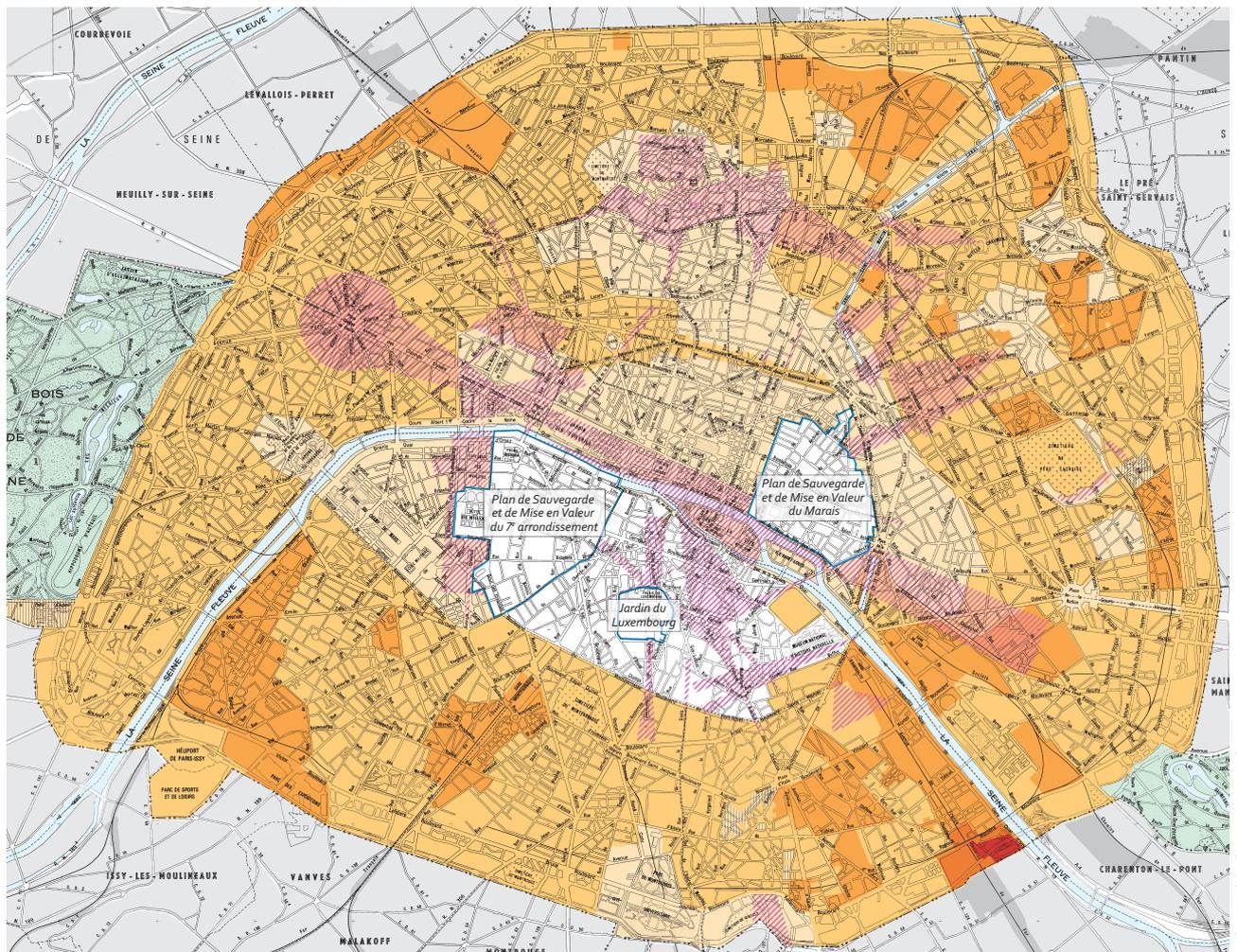
À Paris, la hauteur est réglementée à la fois sur un plan général (silhouette et paysage de la ville), mais aussi sur des voies et en cœur d'îlot (hauteurs et gabarits-enveloppes des bâtiments). Le Plan général des hauteurs indique les différentes hauteurs plafond qui protègent le paysage général de Paris. Il comporte plusieurs secteurs : 25 mètres, 31 mètres et 37 mètres, 18 mètres dans certains secteurs plus limités, et 50 mètres et 180 mètres dans le secteur Masséna Bruneseau. Ce secteur a en effet fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU qui a notamment eu pour conséquence un déplafonnement ponctuel des hauteurs des constructions ayant conduit à une modification du plan général des hauteurs.

À Paris, les constructions ne doivent pas non plus dépasser les surfaces constituées par les fuseaux de protection des sites de Paris. « Les fuseaux de protection générale du site de Paris sont des prescriptions qui protègent,

en application de l'article L.123-1-5 § 7° du code de l'urbanisme, des vues remarquables, perceptibles depuis l'espace public (vues panoramiques, faisceaux de vues ou échappées sur un monument). Ils constituent des surfaces que ne peuvent pas dépasser les constructions nouvelles. » Le Plan des fuseaux de protections du site de Paris est plus contraignant que le plan général des hauteurs.

Les gabarits-enveloppes sont définis, dans le règlement du PLU parisien, soit en fonction de la largeur de voie, soit par un filet de couleur indiqué sur les documents graphiques. En règle générale, la verticale de façade en bordure de voie ne peut excéder au maximum 25 mètres. S'agissant de la carte de récolement des hauteurs, pour Paris, c'est le plan général des hauteurs qui a été représenté. La combinaison des différents dispositifs mis en place pour la règle de hauteur dans la Capitale est trop complexe à exprimer sur une seule carte.

### PLAN DES HAUTEURS DU PLU DE PARIS

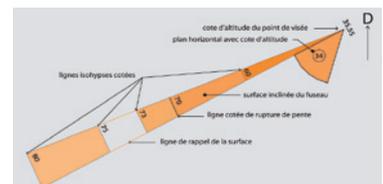


#### Zones urbaines



- territoires couverts par les fuseaux de protection du site de Paris
- zone naturelle et forestière

## EXEMPLES DE FUSEAUX DE PROTECTION DU SITE DE PARIS - SECTEUR NORD



- VUES PANORAMIQUES**
- A Place Charles de Gaulle
  - B Butte Montmartre
  - C Parc des Buttes Chaumont
  - D Butte Bergeyre
  - E Parc de Belleville
  - AA Cimetière du Père Lachaise
- FAISCEAUX DE VUES**
- F Hôtel des Invalides
  - G Sacré-Coeur de Montmartre
  - H Ile de la Cité - Notre-Dame de Paris
  - I Panthéon
- ECHAPPEES**
- J Eglise Saint-Sulpice
  - K Arc de Triomphe
  - L Eglise Saint-Augustin
  - M Colonne Vendôme
  - N Eglise Saint-Vincent de Paul
  - Hôpital Lariboisière
  - O Porte Saint-Denis
  - P Porte Saint-Martin
  - Q Tour Eiffel
  - R Tour Saint-Jacques
  - S Eglise Saint-Germain de Charonne
  - T Cirque d'hiver
  - U Place des Vosges
  - V Muséum d'histoire naturelle
  - W Hôpital de la Salpêtrière
  - X Hôpital de Bicêtre
  - Y Chapelle du Val-de-Grâce
  - Z Observatoire

### 3.2. Des hauteurs plus élevées le long des infrastructures routières et ferroviaires

La règle relative à la hauteur des constructions est une règle facultative dans les règlements des PLU, c'est-à-dire qu'il n'est pas obligatoire pour les communes de fixer une règle de hauteur dans leur plan local d'urbanisme. Sur le secteur examiné, toutes les communes limitent les hauteurs des constructions. Seuls certains secteurs ne sont pas réglementés, comme par exemple à Aubervilliers, dans les sites d'habitat collectif, les zones d'équipements et dans le secteur du Fort. Au Blanc-Mesnil, à Vincennes et à Fontenay-sous-Bois, il n'est pas fixé de règle de hauteur dans les zones d'équipement. À Bagnolet, la hauteur n'est pas limitée au niveau des Tours de la Capsulerie et du site de l'échangeur Gallieni pour permettre la construction d'immeubles de grande hauteur.

La carte de récolement des hauteurs des PLU montre que globalement les hauteurs sont plus élevées le long des infrastructures routières et ferroviaires. Elles sont en effet plus élevées de part et d'autre de l'autoroute A86, à Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Bobigny, Drancy, à l'ouest de La Courneuve et au Nord d'Aubervilliers ; aux abords de la RN3 et le long des faisceaux ferrés à Pantin, Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec, et plus au Nord, au Bourget, Drancy et au Blanc-Mesnil. Les hauteurs sont globalement très élevées à Paris et Bagnolet.

Les hauteurs les moins élevées s'observent généralement dans les secteurs où le pavillonnaire est très développé : Les Pavillons-sous-Bois et Nogent-sur-Marne notamment et, dans une moindre mesure, à Drancy et au Perreux-sur-Marne.

### 3.3. Des hauteurs variables en fonction de la destination et de la distance par rapport aux voies

Parmi les 22 PLU examinés, 12 font varier la règle de la hauteur pour encourager les fronts bâtis sur rue. Les hauteurs sont ainsi plus élevées le long de certaines voies en fonction de la distance de la construction par rapport à la voie. À La Courneuve, les hauteurs sont plus élevées en front sur rue que dans la profondeur de l'unité foncière. Les hauteurs des constructions sont également plus importantes sur certaines voies, dans les centres villes du Bourget et de Drancy, à Pantin, dans le quartier du canal de l'Ourcq, à Bondy, le long de la RN3, aux Pavillons-sous-Bois, à Noisy-le-Sec, le long des « axes prioritaires » délimités par le PLU de Romainville, sur le site de l'IGN à Saint-Mandé. D'autres communes telles que Aubervilliers, Le Pré-Saint-Gervais, Vincennes et Le Perreux-sur-Marne, ont défini des bandes de constructibilité dont la largeur varie en fonction des communes, à l'intérieur desquelles les hauteurs maximales des constructions sont plus importantes.

Dans certains PLU, le règlement impose des hauteurs différentes à l'intérieur d'une même zone, selon la destination des constructions.

À Bobigny, dans certains secteurs, la hauteur maximale des constructions est modulée en fonction de leur destination. Ainsi au niveau du triangle constitué par l'A86 et l'avenue Jean Jaurès, « zone mixte d'habitat et d'activités tertiaires qui constituera une façade urbaine le long de l'A86 », si la hauteur maximale des constructions est limitée à 45 mètres, elle est cependant réduite à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 20 mètres pour les commerces et activités de loisirs. De même, dans le secteur du Parc de la Bergère, dans la ZAC Ecocité-Canal de l'Ourcq, la hauteur des constructions à usage

d'habitation est limitée à 30 mètres alors que celles liées à l'artisanat ou au tertiaire peuvent aller jusqu'à 35 mètres. Il convient également de souligner que dans la zone mixte d'habitat individuel, composé de petits immeubles collectifs et de commerces à caractère continu, située de part et d'autre de l'avenue Édouard Vaillant, et le long de l'avenue Louis Aragon, la règle de la hauteur varie avec la nature de la construction ; elle est limitée à 15 mètres pour les immeubles collectifs et à 11 mètres pour les constructions individuelles.

À Bondy, dans la zone économique qui est la zone affectée essentiellement à l'accueil d'entreprises quelle qu'en soit l'activité, la hauteur maximale des constructions s'établit à 12,50 mètres pour les activités liées à l'industrie, l'artisanat et aux entrepôts, et à 15 mètres pour les autres constructions. Par ailleurs, les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent s'élever jusqu'à 15 mètres le long du canal.

Aux Pavillons-sous-Bois, dans la zone d'habitat à dominante pavillonnaire, certaines activités sont admises dans la mesure où elles ne présentent aucune incompatibilité avec le caractère dominant de la zone. La hauteur maximale des constructions s'établit à 6 mètres pour les commerces, services, bureaux et artisanat, et à 9 mètres pour l'habitat.

Dans le centre ancien de Romainville, ainsi qu'au niveau des axes de développement de la commune, « la règle de principe de hauteur maximale des constructions est de 4 niveaux et 13 mètres, la hauteur globale étant limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'activités artisanales ».

Des bonifications de hauteurs peuvent être attribuées pour encourager ou préserver l'implantation des commerces. C'est le cas de Rosny-sous-Bois, où le PLU autorise un niveau supplémentaire sur l'avenue du Général De Gaulle à condition qu'une partie au moins du rez-de-chaussée comporte des commerces. « Cette disposition vise à encourager les constructeurs à réaliser des commerces sur cet axe et traduit l'objectif du PADD d'accompagner la dynamique de l'axe commercial du cœur de ville ».

À Noisy-le-Sec, parmi les mesures protectrices ou incitatives mises en place dans le PLU pour préserver la diversité commerciale, figure une « bonification de hauteur permettant la réalisation d'un étage supplémentaire lorsque le rez-de-chaussée de la construction est destiné au commerce ou à l'artisanat. » Ce dispositif s'applique aux « linéaires commerciaux protégés et à développer » identifiés dans le PLU et aux « centralités commerciales à développer » qui correspondent au centre-ville

élargi, au carrefour entre la rue du Parc et la rue Paul Vaillant-Couturier, et à une partie de la rue de Paris.

Le PLU de Montreuil accorde également aux constructions des « possibilités de bonification de hauteurs incitatives notamment dans les immeubles occupés en rez-de-chaussée par des commerces ou de l'activité. » Ceux-ci peuvent bénéficier d'un niveau supplémentaire « pour encourager les constructeurs à réaliser des locaux en faveur de la mixité et de l'animation des rues ».

Par ailleurs la ville de Montreuil a défini des périmètres à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Ceux-ci sont définis par un rayon de 500 mètres à partir des stations existantes ou futures de métro et de 300 mètres à partir des futures stations de tramway. À l'intérieur de ces périmètres, le PLU rend possible la construction d'un niveau supplémentaire, « pour favoriser la ville compacte à proximité des points d'accès aux transports collectifs, existants ou futurs ».

## Les immeubles de grande hauteur (IGH)

La réglementation sur les IGH vise à définir les règles de construction et réglemente les mesures de protection contre les risques d'incendie et de panique concernant ces immeubles.

Les immeubles de grande hauteur sont définis comme suit par l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation : tout bâtiment dont « le plancher bas du dernier niveau » est situé à plus de 50 mètres, par rapport au niveau du sol, pour les immeubles à usage d'habitation, et à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

Les IGH font l'objet d'un classement selon leur destination (article R.122-5 du CCH) :

La catégorie « immeuble de très grande hauteur » (ITGH) représente tous les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 200 mètres par rapport au niveau du sol.

Classement	Usage
IGH A	Habitation
IGH O	Hôtel
IGH R	Enseignement
IGH S	Dépôt d'archives
IGH TC	Tour de contrôle
IGH U	Sanitaire
IGH W1	Bureaux (hauteur comprise entre 28 et 50 mètres)
IGH W2	Bureaux (hauteur supérieure à 50 mètres)
IGH Z	Mixte
ITGH	Immeuble de très grande hauteur

### 3.4. La règle de la hauteur relative à l'état existant

Dans certains secteurs de PLU, la hauteur est définie par référence à celle des bâtiments voisins. Il s'agit généralement de secteurs de bâtis anciens dans lesquels les hauteurs sont variables ce qui constitue une caractéristique architecturale que les municipalités souhaitent préserver.

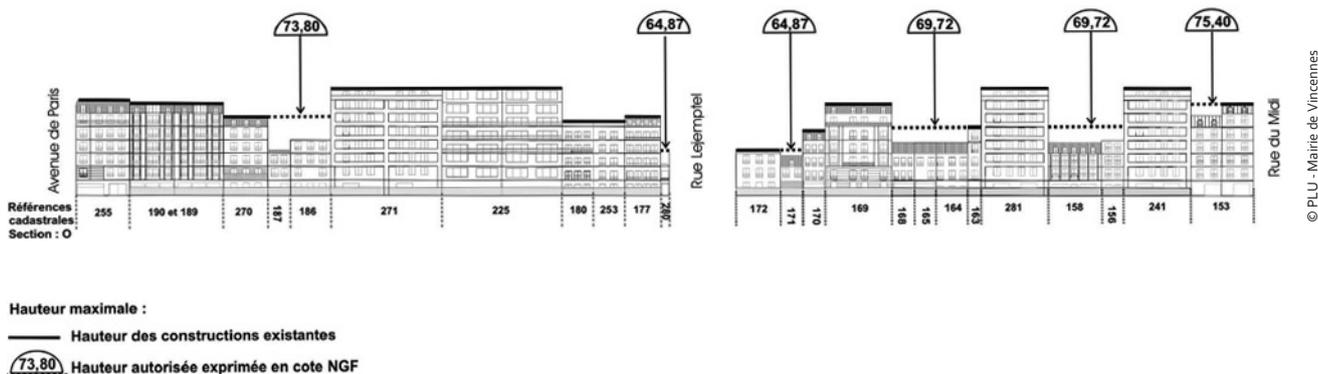
Ces dispositifs se rencontrent notamment dans les deux cités jardins des Lilas : la Cité-Jardin des Lilas à l'Est et celle des Auteurs en lisière de Pantin et du Pré-Saint-Gervais. Pour tenir compte du caractère patrimonial de ces deux cités, le règlement prévoit que la hauteur maximum des constructions nouvelles ne dépasse pas la hauteur des constructions existantes.

La Cité-Jardin du Pré-Saint-Gervais est un site inscrit, composé d'immeubles collectifs en briques rouges et de petites maisons en béton avec jardins, autour du square Henri Sellier. « Afin de prendre en compte les caractéristiques morphologiques et paysagères de ce secteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes. » Le PLU prévoit donc une réglementation adaptée aux évolutions limitées dans la continuité de l'existant, et favorise les opérations de rénovation et de réhabilitation de ce site inscrit.

À Vincennes, dans certaines zones, les règles de hauteur tiennent compte des constructions existantes et prévoient, pour les constructions nouvelles, une hauteur qui soit en harmonie avec celle des constructions voisines. C'est le cas aux abords du Château ainsi qu'au niveau des grandes opérations d'ensemble. Dans le centre ancien, les règles de hauteur sont fixées au regard des constructions existantes ainsi que par une limitation du nombre de niveaux. « Il s'agit de permettre la surélévation des constructions basses jusqu'à la hauteur de la construction limitrophe la plus basse sans pour autant dépasser 4 niveaux (R + 3). Cette règle permet de combler certaines dents creuses sans pour autant nuire à l'objectif de préservation de la forme urbaine traditionnelle du centre-ville. Elle permet également de conserver les différences d'épannelages qui participent pleinement au paysage urbain du centre ».

À Paris, sur certains tronçons de rues, un « filet de fait » (de couleur marron foncé sur les documents graphiques) a été instauré pour prescrire une hauteur de verticale identique à celle de la façade des bâtiments existants. Il s'agit là de protéger le paysage caractéristique de certaines séquences bâties ou de certaines rues, en complément des filets de couleur, et souvent de maintenir la diversité des hauteurs des bâtiments existants. Il constitue un outil de protection des formes urbaines.

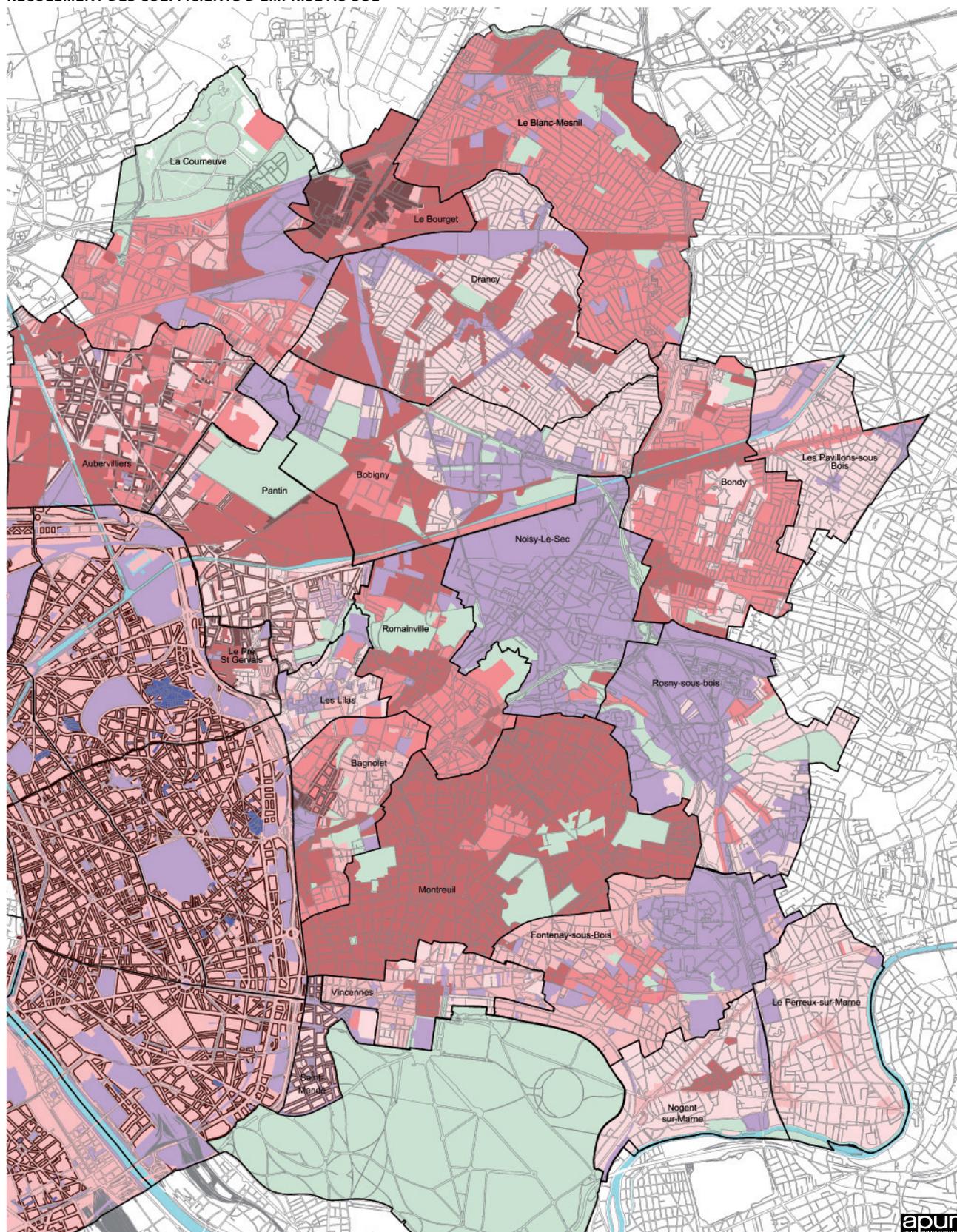
EXEMPLE DE PLAN D'ÉPANNELAGE DANS LE PLU DE VINCENNES



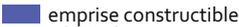


## 4. Le récolement de l'emprise au sol des constructions (article 9)

### RÉCOLEMENT DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL



#### Coefficient d'emprise au sol

 jusqu'à 40 %	 60 %	 entre 90 et 100 %	 emprise non réglementée
 50 %	 entre 70 et 80 %	 emprise constructible définie à la parcelle	 zone naturelle

## 4.1. L'expression de la règle relative à l'emprise au sol

L'article 9 du règlement du PLU permet de fixer les règles relatives à l'emprise au sol des constructions. Il s'agit de définir la surface de terrain maximale qui pourra être occupée par la construction projetée. Cet article constitue un outil de régulation des espaces libres et de densification. Le plus souvent les communes fixent un pourcentage d'occupation de la superficie totale de l'unité foncière, le coefficient d'emprise au sol. Dans l'exercice de récolement de l'emprise au sol qui a été mené ici, seul l'article 9 du règlement du PLU a été retenu. Il n'a pas été tenu compte des autres articles du règlement, et notamment l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations qui peut, dans certains cas, faire varier l'emprise.

Les règles d'emprise au sol permettent aux communes de répondre à certains objectifs liés à la densité, au paysage ou à l'environnement, en privilégiant par exemple la hauteur par rapport à l'emprise, en encourageant les constructions en front urbain pour libérer les fonds de parcelles, en luttant contre l'imperméabilisation des sols en limitant l'emprise au sol... Ainsi, par exemple, en l'absence de COS, la combinaison des règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions est un bon indicateur des

objectifs poursuivis par une commune en matière de densification urbaine. A contrario, une emprise au sol moindre combinée à une implantation à l'alignement traduit une volonté de préserver les cœurs d'îlots.

La règle d'emprise au sol est facultative. Les communes ne sont donc pas tenues de définir une norme concernant la consommation de terrain par la construction. Sur le territoire étudié, toutes les communes utilisent cette règle pour la totalité des zones ou sur certains secteurs seulement. Les Municipalités de Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Sec et Fontenay-sous-Bois notamment ne limitent l'emprise au sol des constructions que sur certaines zones. À Noisy-le-Sec par exemple, l'emprise au sol n'est réglementée que dans la ZAC des Guillaumes, afin de se conformer aux principes d'aménagement de la ZAC.

La carte de récolement montre que le coefficient d'emprise au sol est globalement moins élevé dans les communes où le tissu pavillonnaire est plus développé: Les Pavillons-sous-Bois, Drancy, Le Perreux-sur-Marne, Nogent-sur-Marne et Fontenay-sous-Bois. L'emprise autorisée est également peu élevée à Vincennes et aux Lilas.

## 4.2. Un outil de densification et/ou de mixité fonctionnelle

En règle générale, le coefficient d'emprise au sol est fixé par zone ou par secteur. Mais il arrive aussi que les communes le fassent varier en fonction de la distance par rapport aux voies, voire selon la nature de l'occupation des constructions. Ainsi, la carte de récolement des emprises montre qu'à Paris et dans certains secteurs d'Aubervilliers, de Pantin, du Pré-Saint-Gervais et de Bagnolet, le règlement fixe une emprise maximale des constructions dans des bandes de constructibilité situées le long de certaines voies, ce dispositif garantissant une implantation cohérente des constructions le long des voies.

La règle d'emprise au sol est aussi parfois utilisée comme outil favorisant la mixité fonctionnelle. Certaines communes encouragent l'implantation de destinations particulières en majorant le coefficient d'emprise au sol dans le cas d'installations de commerces ou autres activités par exemple. Au Perreux-sur-Marne, en zone mixte dense, « afin de stimuler les commerces, services, activités attractives, une modulation des emprises en rez-de-chaussée a été établie ». Le coefficient d'emprise au sol est en effet fixé à 50 %, majoré à 75 % en cas d'installation de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée. De même au Blanc-Mesnil, en zones urbaines mixtes, l'emprise au sol est limitée à 60 % et majorée à 80 % en cas d'activités en rez-de-chaussée.

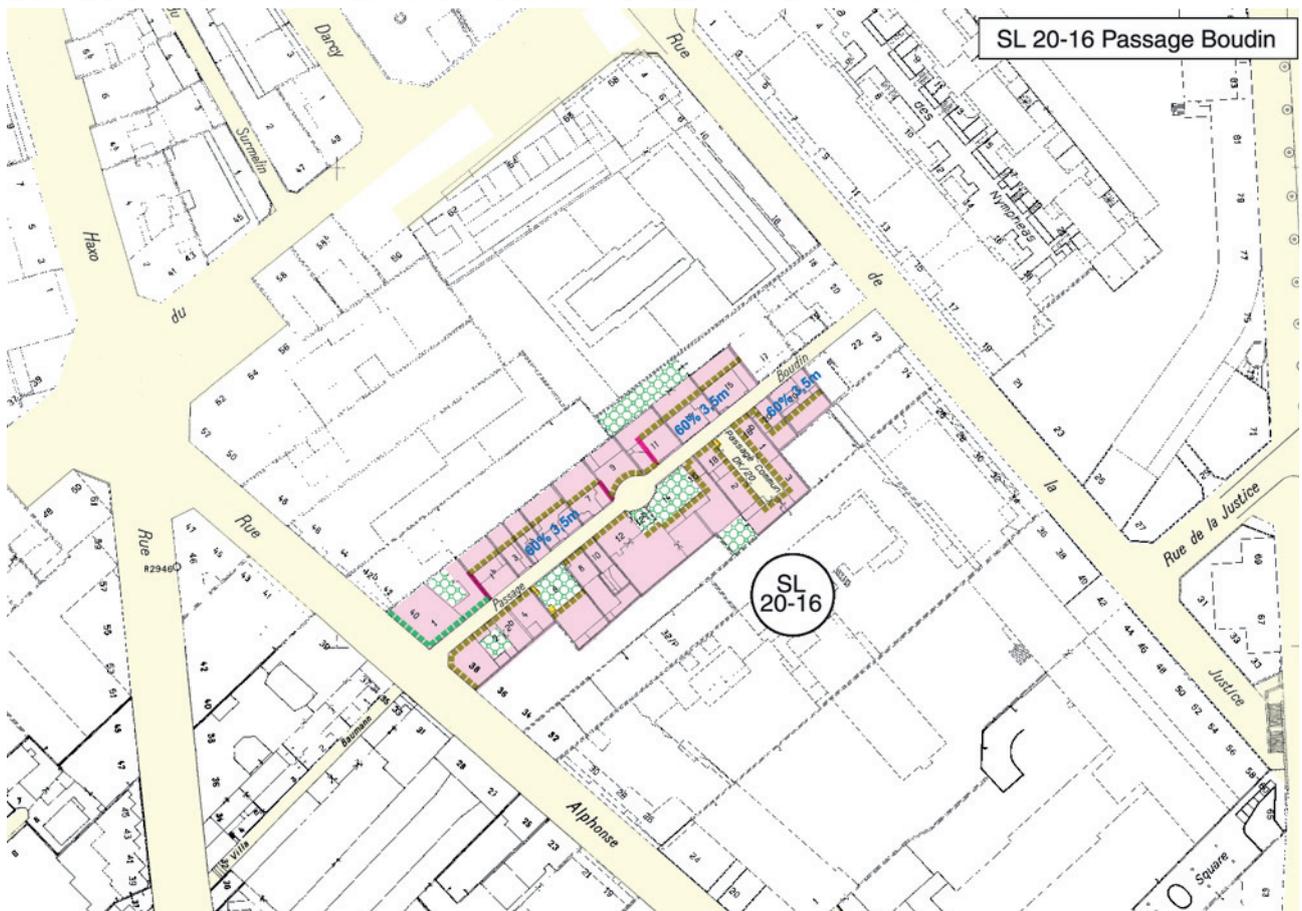
### 4.3. Emprise au sol et espaces libres, deux règles qui sont liées

Parfois, la règle d'emprise au sol peut être directement déterminée en référence à l'article 13 du règlement, c'est-à-dire en déterminant une proportion de terrain obligatoirement réservée à d'autres affectations que la construction, comme la végétalisation par exemple.

C'est notamment le cas du POS du Bourget dans lequel l'article 9 ne définit pas de coefficient d'emprise au sol mais précise que « les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13. » L'article 13 fixe la proportion de l'unité foncière devant obligatoirement être plantée et précise « en conséquence, l'emprise construite doit nécessairement permettre d'atteindre ces pourcentages ». Ce dispositif se traduit au Bourget par des emprises au sol plus élevées que la moyenne sur le secteur étudié puisque celles-ci peuvent atteindre 90 % en zone pavillonnaire traditionnelle et 85 % en zone d'activités.

De même, dans le PLU de Paris, « les dispositions définissant et réglementant les emprises d'espaces libres sont énoncées à l'article 13. » Le règlement parisien impose en effet une surface minimale d'espaces libres égale à la moitié de la partie du terrain situé au-delà d'une bande de 15 mètres d'épaisseur située le long de la voie (bande Z). L'emprise au sol n'est donc pas réglementée à l'intérieur de la bande Z et équivaut à un coefficient d'emprise au sol de 50 % au-delà de cette bande. Dans les secteurs de « Maisons et villas », l'emprise au sol est réglementée par « une emprise constructible maximale (ECM) » qui est un dispositif permettant de maintenir et protéger le bâti particulier qui caractérise ces secteurs. Deux secteurs font cependant exception, Villa de Montmorency et Villa des Ternes. Pour ceux-ci, l'emprise au sol est en effet limitée par un coefficient d'emprise au sol s'élevant respectivement à 33 % et 30 %.

EXEMPLE D'EMPRISE AU SOL DANS LES SECTEURS DE MAISONS ET VILLAS DANS LE PLU DE PARIS



© Plan Local d'Urbanisme - Mairie de Paris

#### Aménagement et traitement des voies et espaces réservés à la circulation

- Voies publiques et privées
- Emprise de constructions basses en bordure de voie avec mention éventuelle "R+1" si un étage est autorisé.
- Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
- Passage piétonnier sous porche à conserver

#### Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural

- Volumétrie existante à conserver
- Emprise constructible maximale éventuellement limitée en hauteur et en emprise au sol
- Bâtiment protégé, ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés (voir la liste dans le règlement, tome 2)
- Éléments particuliers protégés (voir la liste dans le règlement, tome 2)



## 5. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans quatre zones particulières des PLU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « loi SRU » a profondément modifié le code de l'urbanisme. Elle y a introduit une nouvelle notion, le développement durable, qui s'est traduit par une incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés. Cette démarche a été confirmée dans ses intentions par la loi portant engagement national pour l'environnement dite « Loi Grenelle II » dont l'un des principaux objectifs vise à « favoriser un urbanisme économe en

ressources foncières et énergétiques ». L'article 14 de la loi détermine les conditions permettant d'assurer un équilibre conforme aux objectifs de développement durable : maîtrise de l'étalement urbain, développement des zones mixtes et mixité sociale.

C'est dans cet esprit qu'il nous a semblé intéressant d'analyser plus finement les règles de densité des PLU qui s'attachent à certaines zones des territoires communaux : les tissus pavillonnaires, les secteurs de grands ensembles, les centres villes et zones denses, et les zones d'activités.

### **Article 14 de la Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II »**

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme reprend le contenu de l'article 14 de la Loi du 12 juillet 2010. Il a été complété par la Loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit.

#### **Article L121-1**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## 5.1. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans la zone d'habitat à dominante pavillonnaire

Les zones pavillonnaires constituent un enjeu pour favoriser la densité et permettre la construction de logements supplémentaires. Le concept BIMBY « build in my back yard » en est l'une des illustrations. L'examen des règles de COS, de hauteur et d'emprise au sol appliquées aux zones d'habitat individuel et pavillonnaires mettra en évidence les différentes politiques exercées par les municipalités sur ce type de tissu : limitation de la constructibilité ou densification, caractère exclusivement résidentiel ou volonté de développement de la zone...

### Un habitat pavillonnaire très étendu aux Pavillons-sous-Bois, à Nogent-sur-Marne et à Drancy

Les zones pavillonnaires sont particulièrement développées aux Pavillons-sous-Bois, à Nogent-sur-Marne et à Drancy où ce type de bâti couvre respectivement 70 %, 59 % et 56 % du territoire communal.

Le règlement du PLU des Pavillons-sous-Bois est particulièrement conservateur. « La préservation du tissu pavillonnaire et la lutte contre la densification du territoire communal sont une priorité pour le paysage de la ville de demain. » Afin de tendre vers des gabarits correspondant à l'habitat de type individuel, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres et mesurée au faitage afin « d'éviter l'aménagement des combles en limitant à trois niveaux cette même hauteur. » La Municipalité pavillonnaise souhaite également éviter la construction de petits collectifs dans cette zone qui « mitent le tissu pavillonnaire existant ».

À Nogent, la zone d'habitat pavillonnaire n'est pas réglementée de la même façon selon les secteurs. Au niveau des Franges du Bois de Vincennes, des anciens lotissements (villa Ledoux, Villa André, Rue Plisson), et du Chemin de Beauté, le règlement vise à préserver le tissu pavillonnaire. L'emprise au sol des constructions y est particulièrement peu élevée (30 %) et les hauteurs sont limitées à 9,50 mètres. En revanche sur le reste de la zone pavillonnaire, qui est majoritaire, dans laquelle les petits immeubles collectifs sont admis, si globalement la réglementation s'attache à réduire la densité et à préserver l'identité de chaque quartier, les activités sont autorisées et même favorisées par un coefficient d'emprise au sol majoré. Dans ces secteurs, le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %, majoré de 15 % en cas d'implantation de commerce ou d'activité en rez-de-chaussée.

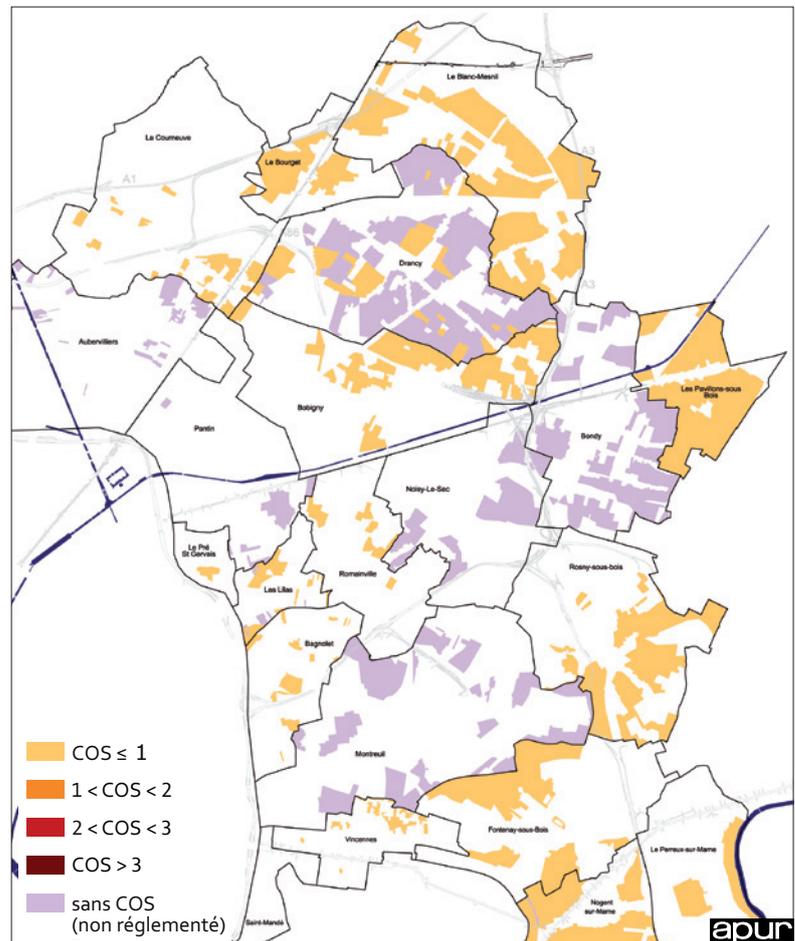
### La démarche BIMBY (Buid In My Back Yard)

Partant du constat que les zones d'habitat individuel représentent la majorité des zones urbaines en France, le projet de recherche BIMBY vise à définir un modèle de filière de production de logements sur ces territoires. Il s'agit de favoriser la densification par la maison individuelle sans aggraver l'étalement urbain.

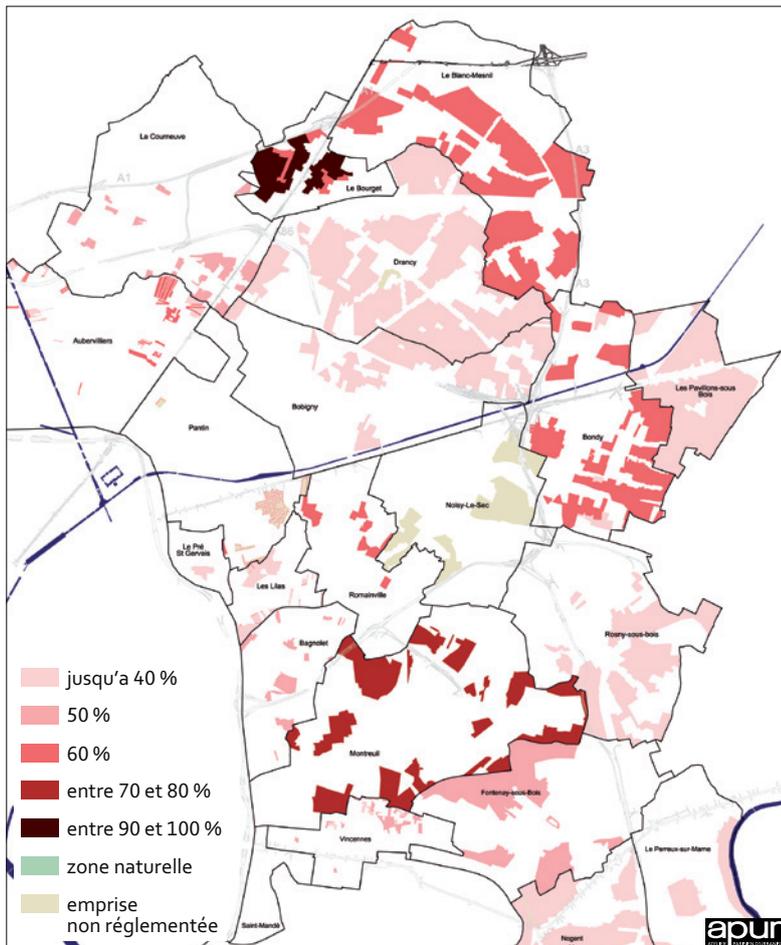
En facilitant les règles de division parcellaire ou en assouplissant les règles de construction par exemple, une collectivité peut permettre à un propriétaire privé de construire un nouveau logement sur une partie de son terrain sans engendrer aucun étalement urbain.

Cette démarche qui associe les habitants, les élus et les techniciens présente l'avantage de satisfaire à la fois l'intérêt particulier et l'intérêt général.

### RÉCOLEMENT DES COS EN ZONE PAVILLONNAIRE



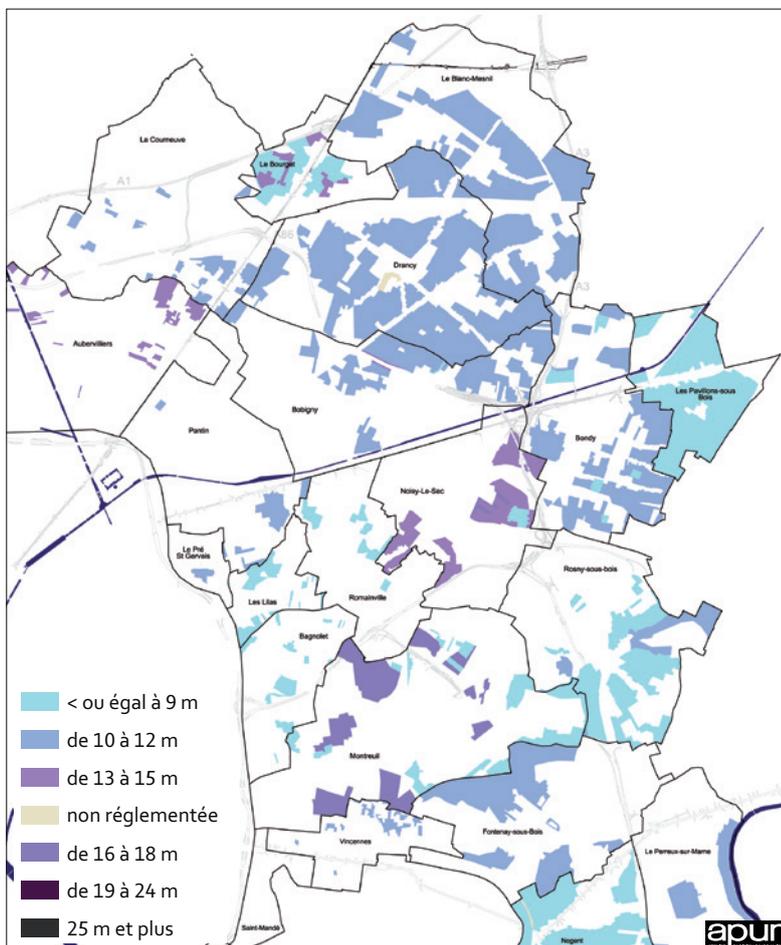
## RÉCOLEMENT DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN ZONE PAVILLONNAIRE



À Drancy, en dehors de la Cité-Jardin où « seules sont admises les extensions contrôlées et la reconstruction après sinistre », la ville souhaite préserver l'habitat de petite taille en affirmant sa vocation principale, tout en permettant l'agrandissement et l'amélioration des logements. Le PLU différencie les règles morphologiques selon les secteurs. Le règlement offre la possibilité aux constructions dégradées d'être réhabilitées, en permettant des surélévations « plutôt que des extensions consommatrices de sol dans le but de conserver les cœurs d'îlots verts et lutter contre l'imperméabilisation des terrains ». Dans ce secteur le COS est limité à 0,80, les hauteurs à 10 mètres et l'emprise au sol des constructions à 40 %. Dans le reste de la zone pavillonnaire, où les maisons sont implantées sur des plus grands terrains, le COS n'est pas réglementé pour donner plus de souplesse dans la conception des constructions. Les hauteurs et l'emprise au sol sont les mêmes.

Même si elle est moins développée, la zone pavillonnaire à Bondy couvre 35 % du territoire. Elle présente la particularité d'être découpée en 8 sous-secteurs représentant 8 quartiers, afin de tenir compte de la morphologie de chaque quartier. Les hauteurs maximales varient en fonction des sous-secteurs. Elle est limitée à 9 mètres dans les quartiers des Galiotes, des Musiciens, René Char, des Peintres, de l'ex-ZAC Bondy Nord et de l'ex-ZAC Multi sites Nord. Elle s'établit à 11 mètres dans le quartier dit « La Mare à la Veuve » et au niveau des espaces de l'ex-ZAC Édouard Vaillant et de l'ex-ZAC Remise à Jorelle. Le coefficient d'emprise au sol varie aussi selon les quartiers : 30 %, 40 % ou 60 %. Le COS n'est pas réglementé à Bondy.

## RÉCOLEMENT DES HAUTEURS EN ZONE PAVILLONNAIRE



### Des zones pavillonnaires protégées pouvant évoluer

S'agissant du tissu pavillonnaire, les communes sont, d'une manière générale, très conservatrices et protectrices. Lorsqu'ils sont limités, les COS sont relativement homogènes et peu élevés ; ils sont tous inférieurs ou égaux à 1. Les hauteurs sont quant à elles plus variables : elles oscillent entre 6 mètres et 16 mètres. Les hauteurs maximales les plus courantes ne dépassent cependant pas 11 mètres. Dans l'ensemble, l'emprise au sol des constructions s'établit à 40 %. Elle peut néanmoins atteindre 70 % dans certaines communes.

Les écarts constatés traduisent les différentes tendances des municipalités concernant le tissu pavillonnaire, certaines cherchant à le préserver et d'autres souhaitant faire évoluer une partie ou la totalité de leurs quartiers pavillonnaires.

La majorité des communes étudiées souhaite préserver ses quartiers pavillonnaires. C'est le cas notamment du Perreux-sur-Marne où le COS maximal est particulièrement peu élevé (0,4), la hauteur est limitée à 10 mètres et l'emprise au sol à 30 %. À la Courneuve le « règlement cherche à préserver le tissu pavillonnaire existant d'une sur densification », le COS maximal est limité à 0,7, les hauteurs à 11 mètres et l'emprise au sol à 50 %. Aux Pavillons-sous-Bois et à Rosny-sous-Bois, en dehors des secteurs du glacis du Fort et des Coteaux du Plateau d'Avron, le COS maximal s'établit à 0,6, les hauteurs à 9 mètres et l'emprise au sol à 40 %. De même, la municipalité du Pré-

Saint-Gervais souhaite conserver les spécificités de son quartier pavillonnaire, la Villa du Pré. Le règlement vise à « préserver la diversité architecturale et l'environnement très végétalisé de ce site caractéristique ». La hauteur des constructions y est limitée à 11 mètres, le COS à 0,6 et l'emprise au sol à 40 %. À Romainville, la zone pavillonnaire est préservée. Le règlement restreint la mixité et les évolutions du tissu sont limitées à l'adaptation de l'habitat existant. Le COS maximal s'établit à 0,8, la hauteur à 9 mètres et l'emprise au sol à 60 %.

Dans certains cas, les règlements visent certes à conserver les caractéristiques actuelles du tissu



© ph.guignard@air-images.net

Nogent-sur-Marne : présence importante du tissu pavillonnaire

pavillonnaire, mais permettent néanmoins des évolutions qualitatives et l'adaptation des constructions existantes.

La Ville d'Aubervilliers souhaite « préserver les ensembles pavillonnaires, maintenir leur morphologie et les ambiances des rues à dominante pavillonnaire et permettre l'évolution du bâti ». Les dispositions réglementaires du PLU visent à permettre la réhabilitation des constructions voire leur reconstruction. Le COS n'est pas réglementé et la hauteur des constructions est limitée à 9,50 mètres. Afin de favoriser les constructions à proximité de la voie et préserver des jardins à l'arrière, l'emprise au sol maximale s'établit à 60 % dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la voie, et ne peut dépasser 30 % au-delà de cette bande.

À Montreuil, les îlots constitués quasi exclusivement de pavillons ont été intégrés à un secteur particulier de la zone pavillonnaire. La hauteur maximale des constructions y est plus faible et ne dépasse pas 7 mètres.

### **Des sites particuliers à protéger**

D'autres communes protègent davantage des sites pavillonnaires particuliers et caractéristiques de leur territoire. Aux Lilas, la zone pavillonnaire correspondant aux secteurs des Sentes n'est pas réglementée en termes de COS. La préservation de l'identité particulière des sentes est garantie par une densité limitée par une hauteur maximale fixée à 7,50 mètres et une emprise au sol des constructions fixée en fonction de la distance par rapport à la voie : 50 % sur une profondeur de 2 mètres, puis 60 % entre 2 et 10 mètres, puis 40 % au-delà de 10 mètres. Dans le reste de la zone pavillonnaire lilasienne, plus « classique », le COS maximal s'établit à 0,8, la hauteur des constructions à 9 mètres et l'emprise au sol à 40 %, permettant ainsi de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles tout en offrant aux habitants la possibilité d'adapter leur logement à leurs besoins.

De même à Drancy, la Cité-Jardin fait l'objet de protections particulières par rapport au reste de la zone pavillonnaire. Dans ce secteur, si le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés, les hauteurs ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes.

On peut faire la même observation à Noisy-le-Sec, concernant la cité du Merlan. La ville souhaite préserver et perpétuer les caractéristiques de ce quartier et fixe les hauteurs maximales des constructions à 6 mètres, alors que ces hauteurs peuvent atteindre 13 mètres, voire 16 mètres, dans le reste de la zone pavillonnaire noisienne.

### **La mixité des fonctions encouragée dans certaines communes**

Par ailleurs, dans certaines communes, la lecture des règlements traduit une certaine volonté d'évolution de ces secteurs. La mixité des fonctions peut être autorisée voire encouragée. C'est le cas de certains quartiers de Nogent-sur-Marne comme il a été dit précédemment. À Bobigny, la mixité des fonctions est encouragée par des COS différenciés. Le COS maximal en zone pavillonnaire est de 0,6, pouvant aller jusqu'à 0,8 si les constructions sont affectées à des activités de commerce, d'artisanat ou de bureaux. À Fontenay-sous-Bois, en zone pavillonnaire, les activités artisanales sont autorisées, assurant ainsi une certaine mixité. Ainsi le COS maximal s'établit à 0,4 pour des constructions destinées à l'habitat, mais peut atteindre 0,8 s'il s'agit d'activités (la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et l'emprise au sol à 50 %).

À Montreuil, bien que la Ville souhaite maintenir la vocation résidentielle de ses secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire, la mixité des fonctions reste cependant la norme, pour favoriser notamment l'offre de locaux d'activités et les commerces de proximité. Le PLU accorde des bonifications de hauteurs, soit un niveau supplémentaire, pour les constructions occupées à rez-de-chaussée par des commerces, services ou activités.

### **Vers une diversité des formes urbaines dans d'autres communes**

À Pantin, dans la zone d'urbanisation ancienne qui correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire, les règles visent à assurer l'intégration progressive des immeubles collectifs dans le tissu du bourg avec une incitation à la production de logements sociaux et la protection des espaces verts communs des résidences.

À Noisy-le-Sec, en dehors de la cité du Merlan, la mixité des fonctions urbaines est encouragée, l'objectif étant de préserver les caractéristiques du tissu tout en offrant une capacité d'évolution aux constructions existantes. La hauteur maximale des constructions s'établit à 13 mètres. Elle peut atteindre 16 mètres le long de certaines voies : Rue Carnot, Boulevard de la République, Rue Anatole France, Boulevard Michelet et Boulevard Gambetta.

De même, à Montreuil les hauteurs maximales sont majorées d'un niveau sur les grands axes et aux abords des stations de métro et RER afin de favoriser « une ville compacte ». Ainsi les hauteurs maximales peuvent atteindre 16 mètres dans ces secteurs, avec une emprise au sol pouvant aller jusqu'à 70 %.

## 5.2. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans les secteurs de grands ensembles

Si l'urbanisme des années 1960 prônait le découpage territorial en zones fonctionnelles, déterminées selon l'usage principal, cette approche ne correspond pas à l'esprit de la loi SRU, ni même à celle de la Loi Grenelle II qui encourage au contraire le développement des zones mixtes. Les zones de grands ensembles, caractéristiques des années 1960 et 1970, présentent des typologies particulières : constructions sur dalles, hauteurs élevées, plans masses ouverts... qui font aujourd'hui l'objet d'opérations de renouvellement. Une analyse des règles de COS, de hauteur et d'emprise au sol appliquées à ces territoires particuliers a été menée.

### Certaines communes ne disposent pas d'une telle zone

Plusieurs communes ne disposent pas dans leur PLU de zonage spécifique réservé à l'habitat collectif discontinu. C'est le cas de Montreuil, Noisy-le-Sec, les Pavillons-sous-Bois, Paris et Le Perreux-sur-Marne. À Montreuil, les grands ensembles ne font plus l'objet d'un zonage spécifique. L'objectif de la ville est de permettre l'évolution des secteurs de grands ensembles, en intégrant ces quartiers dans le droit commun, et d'y encourager l'implantation de commerces et d'activités, artisanales ou tertiaires en rez-de-chaussée. Noisy-le-Sec a fait le choix d'un « zonage de projet ». Ainsi les barres et les tours des années 70 qui caractérisent certains quartiers de Noisy-le-Sec, sont intégrées dans les zones urbaines mixtes dans lesquelles les fonctions résidentielles sont développées tout en admettant des activités compatibles avec les habitations. À Paris, les zones de grands ensembles urbains sont intégrées à la zone urbaine générale qui couvre la plus grande partie du territoire parisien. L'objectif de la municipalité parisienne vise en effet à les soumettre aux règles de droit commun tout en permettant une évolution ou modernisation des constructions par la mise en place de dispositions particulières : secteurs non soumis au COS, dispositions particulières vis-à-vis des règles de construction, orientations d'aménagement et de programmation... Le Perreux-sur-Marne et Les Pavillons-sous-Bois ne disposent pas de cette typologie de bâti sur leur territoire.

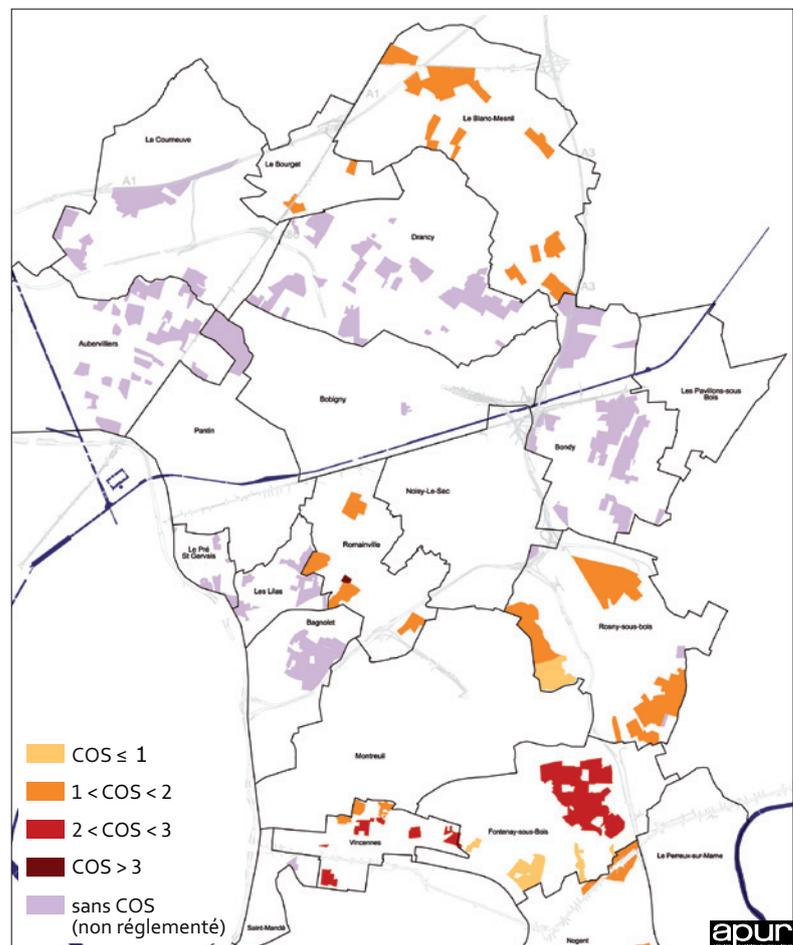
### Alors que, dans d'autres communes, ce zonage spécifique est très développé

Les zones d'habitat collectif discontinu sont plus développées dans les PLU de Bondy, Rosny-sous-Bois et Bagnolet où elles couvrent près d'un quart du plan de zonage de ces communes.

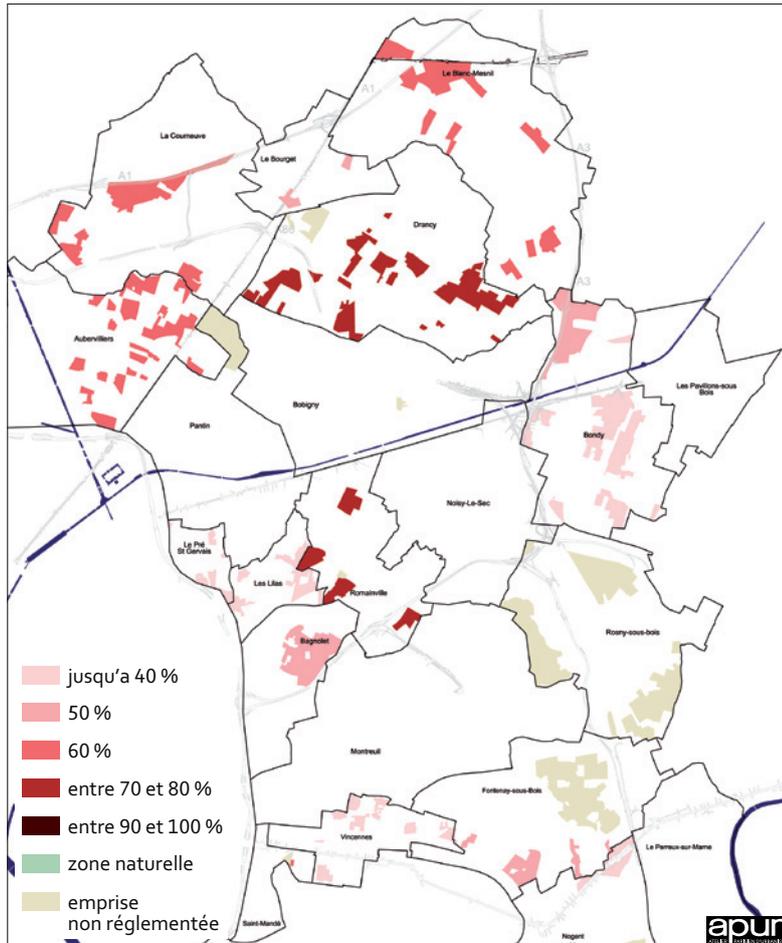
À Bondy, les grands ensembles représentent près de 55 % du parc bondynois. Ils sont présents dans les quartiers Noue Caillet Nord et Sud, la Terre Saint Blaise, le quartier du 14 juillet. Mais on trouve également des poches plus disparates dans les tissus pavillonnaires, signes de l'évolution vers une densification de ces quartiers. À Rosny-sous-Bois, la zone d'habitat collectif discontinu correspond aux secteurs d'habitat collectif répartis sur tout le territoire : les Marnaudes/Bois Perrier, Boissière/Saussaie Beauclair, le Pré Gentil. À Bagnolet, la zone d'habitat collectif correspond au secteur des Malassis, situé au Nord de l'autoroute A 3. Ce secteur est composé principalement de grandes opérations de logements collectifs et des équipements qui les accompagnent selon les grands principes d'urbanisme moderne des années 1950 à 1975.

À Drancy, la zone d'habitat collectif discontinu est moins développée que dans les communes précitées mais elle représente néanmoins 15 % du territoire communal. Elle correspond au tissu d'habitat collectif drancéen et notamment la cité du Nord, pour laquelle le règlement prend en compte le projet de PRU et la cité de

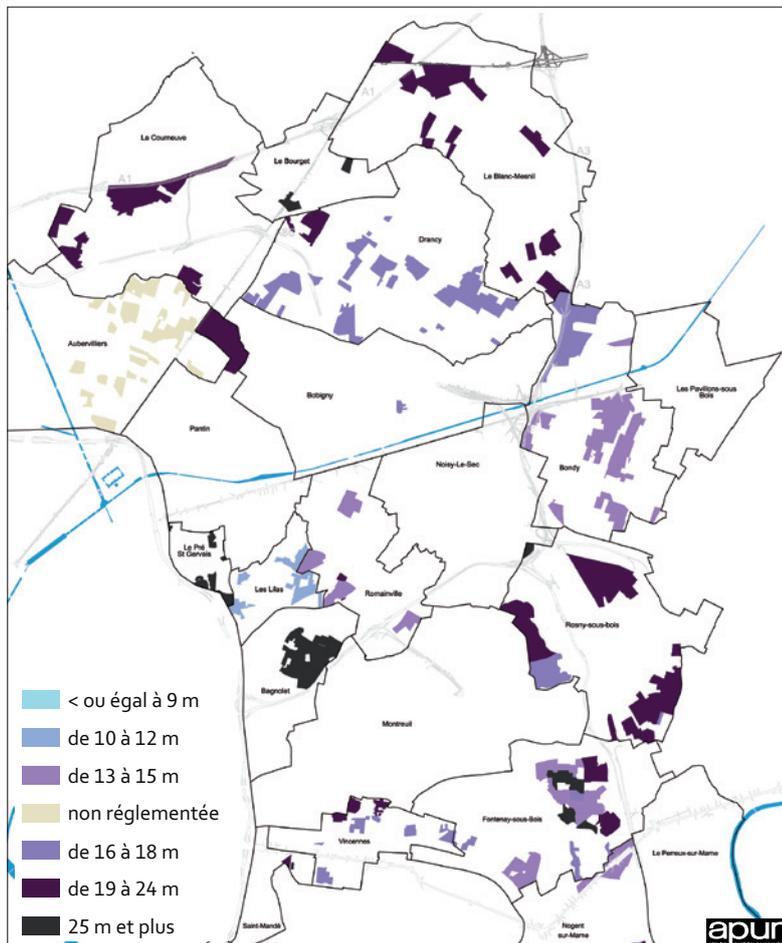
RÉCOLEMENT DES COS EN ZONE D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU



**RÉCOLEMENT DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN ZONE D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU**



**LE RÉCOLEMENT DES HAUTEURS EN ZONE D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU**



la Butte, ainsi que les autres quartiers d'habitat collectif disséminés sur la commune. De même à Aubervilliers, la zone d'habitat collectif représente 13 % du territoire et correspond aux secteurs concentrés à l'Est de la commune, sur lesquels des opérations d'ensemble ont été réalisées. Au Blanc-Mesnil, la zone d'habitat collectif couvre 11 % du territoire.

**Dans d'autres territoires, les zones de grands ensembles se limitent à un îlot ou un quartier**

À Bobigny, bien que la commune dispose d'un certain nombre de tours de logements, seules les tours situées au sud de la Mairie, avenue du Président Allende, sont classées en zone d'habitat collectif discontinu. Les autres grands ensembles de la commune (les cités de l'amitié et Henri Barbusse, le quartier Jean Grémillon, les cités de l'Abreuvoir, du Pont de Pierre, de l'Étoile, la cité des Bons enfants) composés de barres et de grands ensembles datant des années 60 et 70, sont classés en zone mixte dense ou semi-dense. La municipalité bobynienne souhaite en effet réinsérer les grands ensembles de ces quartiers dans le tissu urbain environnant en permettant notamment d'introduire une diversité des fonctions. De ce fait, le contenu du règlement concernant les secteurs ci-dessus correspond davantage aux caractéristiques des zones mixtes denses et semi-denses issues du zonage simplifié.

À Pantin, la zone d'habitat collectif discontinu correspond aux Courtilières. À Romainville, il s'agit des quartiers Marcel Cachin, Gagarine, Chemin vert et Langevin Parat et au Pré-Saint-Gervais, des cités Gabriel Péri, Jean Jaurès et Les Gauffrettes. Aux Lilas, les grands ensembles sont localisés majoritairement à l'Est de la Commune, à la cité des Sentes, au Nord, aux abords du Fort, se trouve la résidence de l'Avenir et à l'ouest, l'ensemble des Bruyères. À la Courneuve, la zone d'habitat collectif discontinu correspond au quartier de la Tour (quartier des Clos et secteur Braque-Balzac), aux Quartiers Nord et aux petits collectifs de la rue Anatole France. À Fontenay-sous-Bois, il s'agit des quartiers contemporains du Val de Fontenay et à Saint-Mandé de la cité Pasteur, seul grand ensemble immobilier de la commune. À Nogent-sur-Marne, cette zone se situe au niveau des Maréchaux et du Port sous la Lune. À Vincennes, la zone des grands ensembles regroupe à la fois les vastes emprises foncières sur lesquelles ont été édifiées des opérations d'ensembles telles, la rénovation urbaine des Vignerons, du Domaine du Bois, des résidences Quinson et Val de France, ainsi que les vastes îlots situés dans la partie nord de la commune dont la caractéristique commune est de disposer de larges cœurs d'îlots non bâtis.

## **La majorité des communes n'utilise pas le COS pour limiter la densité**

Sur les 17 communes pour lesquelles une zone d'habitat collectif discontinu est définie au PLU, 10 n'utilisent pas le COS pour réglementer la densité. Comme cela a été souligné précédemment, Aubervilliers et Bondy ont abandonné l'outil COS sur l'ensemble du territoire communal. La Courneuve, Drancy, Pantin, Bobigny, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Bagnolet et Saint-Mandé contrôlent la densité dans les zones de grands ensembles en limitant les hauteurs et/ou l'emprise au sol des constructions.

Lorsqu'ils sont limités les COS varient d'une commune à l'autre, voire au sein d'une même commune en fonction des quartiers. Ils peuvent varier de 0,6 à Rosny-sous-Bois, au niveau du Fort de Rosny, à 3,5 à Romainville au niveau du secteur correspondant à l'entrée de la cité Marcel Cachin.

S'agissant de l'emprise au sol des constructions, quatre communes, Pantin, Bobigny, Rosny-sous-Bois et Fontenay-sous-Bois ne fixent aucune limite en zone de grands ensembles. Dans les autres communes, le coefficient d'emprise varie entre 25 % aux Lilas et 70 % à Romainville et à Drancy.

D'une manière générale, les communes fixent des règles de hauteur dans les zones d'habitat collectif discontinu, excepté Aubervilliers, pour laquelle la hauteur n'est pas réglementée. Les hauteurs maximales des constructions sont très variables d'une commune à l'autre et selon les secteurs. Elles sont limitées à 10 mètres aux Lilas et peuvent aller jusqu'à 54 mètres à Fontenay-sous-Bois, dans les quartiers de La Redoute et Les Larris.

## **Certaines communes souhaitent faire évoluer leur zone de grands ensembles en encourageant la mixité fonctionnelle et en préservant les espaces verts qui y sont liés**

À Pantin, la zone des Courtilières se caractérise par une urbanisation discontinue, de nombreux espaces libres, des hauteurs élevées (barres, tours). Sa vocation principale est l'habitat, mais les commerces, artisanat, hôtels, bureaux, services publics et d'intérêt collectif sont très présents. Les règles visent à assurer l'intégration progressive des immeubles collectifs dans le tissu urbain et la protection des espaces verts communs des résidences. Le COS et l'emprise au

sol des constructions ne sont pas réglementés. Seule la hauteur limite la constructibilité. Elle est limitée à 24 mètres.

À Aubervilliers, le règlement vise à favoriser une mixité des fonctions urbaines, une préservation des espaces verts communs et une adaptabilité des projets de restructuration. La hauteur des constructions et le COS ne sont pas réglementés et l'emprise au sol est limitée à 60 % avec une végétalisation des espaces libres au moins égale à 50 %.

Au Blanc-Mesnil, le règlement vise à permettre « une évolution de ces secteurs vers une urbanité plus traditionnelle et constituée, ainsi que vers une diversité des fonctions ». Le COS maximal s'établit ainsi à 2 avec un COS réservé à l'habitat de 1,5 et un COS incitatif de 1 pour les activités, commerces et bureaux. La hauteur maximale des constructions s'établit à 20 mètres et l'emprise au sol des constructions à 60 %, voire à 80 % dans le cas d'activités en Rez-de-chaussée.

À Bondy, cette zone dite « de ville parc » inclut une part importante des grands ensembles construits entre 1949 et 1974 ainsi qu'une grande partie des équipements de la Ville. Elle se caractérise par une forte prégnance du végétal à travers les squares, les jardins publics des grands ensembles et les espaces verts des équipements. De ce fait, le règlement lui attribue un rôle d'animation axé principalement autour des loisirs et des déplacements doux. Les activités (bureaux, commerces et services) sont également autorisées. La hauteur des constructions y est limitée à 15 mètres, excepté sur le secteur de Projet de Rénovation Urbaine Nord où elle peut aller jusqu'à 18 mètres. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % (50 % dans la zone du PRU Nord), le COS n'étant pas réglementé à Bondy.

À Drancy la zone d'habitat collectif discontinu correspond au « tissu d'habitat collectif dont on souhaite diversifier les formes d'habitat ». Le règlement prévoit des dispositions permettant la réhabilitation des constructions en secteur de PRU et la mixité urbaine en autorisant la présence de bureaux et de commerces. La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres et l'emprise au sol des constructions à 70 %. Au niveau des citées du Nord et de la Butte, afin de tenir compte du projet de PRU, la hauteur peut atteindre 19 mètres, l'emprise au sol des constructions et le COS ne sont pas réglementés.

### **D'autres communes cherchent à préserver leur habitat collectif discontinu**

Au Pré-Saint-Gervais, la zone d'habitat collectif discontinu n'a pas vocation à être densifiée et la hauteur maximale des constructions est limitée aux hauteurs des constructions existantes qui varient de R + 5 à R +17, et l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise existante + 10 %. Le COS n'est pas réglementé.

Aux Lilas, le règlement prévoit de conforter les caractéristiques urbaines et paysagères actuelles et d'autoriser des évolutions mineures du bâti existant, en cohérence avec les projets ANRU. La constructibilité est donc très limitée par une hauteur maximale de 10 mètres et un coefficient d'emprise au sol maximum de 25 %. Le COS n'est pas réglementé.

À Fontenay-sous-Bois cette zone correspond au secteur bien établi du Val de Fontenay, à savoir les quartiers composés d'immeubles contemporains d'habitations collectives accompagnés par une superficie importante d'espaces publics végétalisés qui produisent la notion d'un parc habité. Elle recouvre les quartiers Bois Cadet, Montesquieu, Terroir, Jean Zay, La Redoute et Les Larris. Le COS est fixé à 3 pour tous les secteurs et les hauteurs maximales s'échelonnent de 15 mètres à 54 mètres, l'emprise au sol des constructions n'étant pas réglementée.

À Rosny-sous-Bois, les objectifs consistent à la fois à permettre d'éventuelles opérations de restructuration ou de renouvellement urbains et de maintenir la présence de commerces et notamment assurer la survie des pôles commerciaux de proximité. L'objectif vise également à « éviter une trop grande densification pour préserver le caractère aéré de ces espaces ». Les hauteurs et les COS varient selon les secteurs. D'une manière générale, la hauteur maximale s'établit à 22 mètres, assortie d'un COS de 1,2. Au niveau du Fort de Rosny, la hauteur est limitée à 18 mètres pour un COS de 0,6, et à 19 mètres sur l'îlot Casanova et aux abords de la voie nouvelle

Missak Manouchian, sans COS. En revanche, au Nord de la Commune, en bordure d'autoroute, les constructions peuvent s'élever jusqu'à 34 mètres, sans COS également. L'emprise au sol n'est pas réglementée à Rosny-sous-Bois.

À Romainville, l'objectif de la municipalité concernant cette zone est de « favoriser l'évolution de bâtiments collectifs souvent de grandes échelles, soit dans le cadre d'opérations de résidentialisation, soit dans le cadre de reconstructions. » Afin de favoriser le processus de renouvellement urbain, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 70 % de l'unité foncière. La hauteur est limitée à 13 mètres et le COS maximum est de 1,5. Ce COS est différencié en fonction de la destination : 1,5 pour l'habitat, 1 pour les commerces et les bureaux et 0,5 pour l'artisanat. Au niveau de l'entrée de la cité Marcel Cachin, le COS global est porté à 3,5, la hauteur à 24 mètres, et l'emprise au sol n'est pas limitée. Il s'agit d'un secteur de transition entre habitat collectif et centre ancien qui fait l'objet d'une opération ANRU.

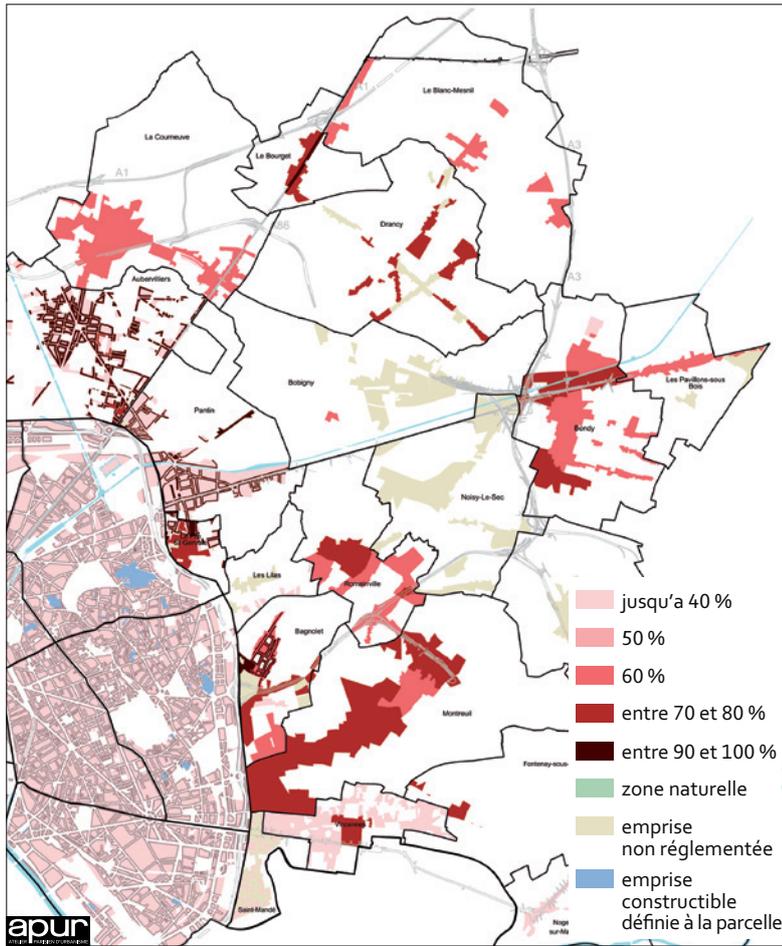
### **Dans la plupart des communes le règlement vise à permettre la réhabilitation dans le cadre de projet ANRU**

À Bagnolet par exemple la zone d'habitat collectif discontinu correspond au secteur des Malassis. Le règlement de cette zone vise à assurer la mise en œuvre du projet ANRU. C'est pourquoi le COS n'est pas réglementé. Les caractéristiques des constructions existantes d'une part et les projets à mener à bien dans le cadre de la convention ANRU d'autre part ont conduit la municipalité à fixer une règle de hauteur de 25 mètres. Enfin, le quartier se caractérisant par une emprise bâtie modérée qu'il convient de préserver, celle-ci a été limitée à 50 %.

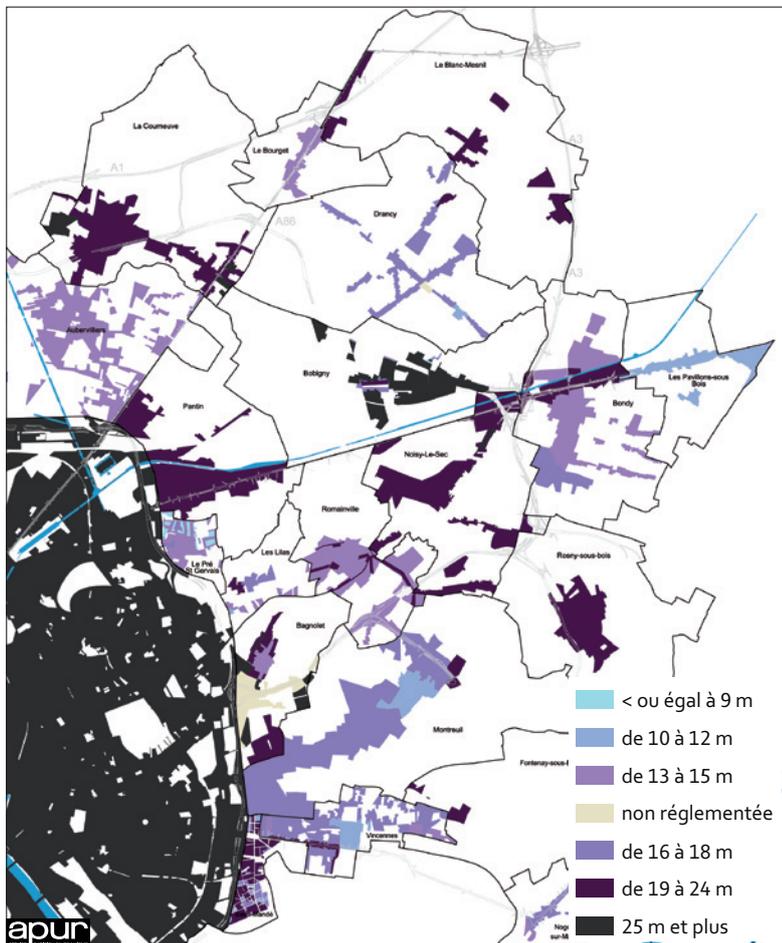
D'autres communes comme Les Lilas, Drancy, Bondy et Romainville notamment, ont prescrit des règles permettant des opérations de réhabilitation de ces quartiers dans le cadre de projets de PRU.



## RÉCOLEMENT DES EMPRISES AU SOL EN ZONE MIXTE DENSE



## RÉCOLEMENT DES HAUTEURS DANS LES CENTRES VILLES ET LES ZONES DENSES



de Recherche pour le Développement (IRD), au secteur de la Gare, au quartier canal de l'Ourcq-avenue Gallieni (ex-RN3).

### Lorsqu'ils sont définis, les COS en zones denses sont élevés

En dehors des trois communes (Montreuil, Aubervilliers et Bondy) qui ont abandonné l'outil COS sur l'ensemble de leur territoire, cinq communes n'utilisent pas le COS comme outil de contrôle de la densité dans les zones mixtes denses. Il s'agit de La Courneuve, Pantin, Noisy-le-Sec, Rosny-sous-Bois et Nogent-sur-Marne.

À La Courneuve et Noisy-le-Sec, le COS n'est en effet réglementé que sur certaines zones: pavillonnaire et d'activités. À Pantin, la zone urbaine centrale offre les plus fortes densités de la commune. Sa vocation est de « jouer son rôle de centre-ville avec ses axes majeurs ». C'est pourquoi, la municipalité a fait le choix de ne pas utiliser le COS. À Rosny-sous-Bois, la zone mixte dense correspond au centre-ville. Le règlement vise à « renforcer les fonctions de centralités, avec l'instauration de règles permettant une certaine densification garante d'une dynamisation de ses secteurs. » Pour cette raison, la ville a appliqué le principe d'absence de COS et d'emprise au sol. À Nogent-sur-Marne, la zone mixte dense s'étend de part et d'autre de l'ex-RN34 (boulevard de Strasbourg) et sur une partie de la RD 120. Elle comprend également un secteur situé entre la place du Général Leclerc et le Pavillon Baltard. Il s'agit d'un secteur dense où les bâtiments sont construits en ordre continu et où le COS n'est pas réglementé. Au Pré-Saint-Gervais, au niveau de la ZAC Deltéral, l'absence de COS traduit la volonté de la municipalité gervaisienne de mixité urbaine.

À Bagnolet, il n'a pas été fixé de COS au niveau du centre-ville et du secteur Gallieni/La Noue. En revanche, dans le secteur sud du quartier des Coutures, le COS maximal s'établit à 2,5 (et à 1,2 si la superficie de la parcelle est inférieure à 1800m<sup>2</sup>). Ce secteur doit se requalifier en conservant les caractéristiques urbaines actuelles de sa typologie bâtie tout en facilitant les opérations d'éradication de l'habitat insalubre.

De même au Blanc-Mesnil, le COS n'est pas réglementé dans la ZAC cœur de Ville et il est limité à 2,5 au niveau des entrées de ville à savoir aux abords de la gare SNCF et du carrefour de la Négresse, aux abords de la RN2-RN17, en face de l'aéroport du Bourget, et aux abords du carrefour Lindbergh.

D'une manière générale, lorsqu'ils sont limités, les zones denses ont des COS plus élevés que

les autres zones. Ainsi, à Drancy, la zone mixte dense correspond au centre-ville, situé principalement de part et d'autre des grands axes : RD 115 et RD 30, la rue Anatole France et la rue Marcelin Berthelot. Le règlement vise notamment à préserver le tissu mixte et continu qui caractérise la zone en affirmant la mixité des fonctions urbaines et en permettant l'introduction de différenciations en matière de vocation et de morphologie en fonction des secteurs. Le COS maximal s'établit à 3,0 ou 3,50 selon les secteurs et varie en fonction des destinations (habitat, bureau et commerces). Dans les autres communes, les COS maximums

oscillent entre 2 et 3 : entre 2,5 et 3 à Vincennes, entre 2 et 2,5 (majorés de 0,5 en cas d'implantation de commerces) à Saint-Mandé, 2 aux Coutures et à Bagnolet, entre 2,4 et 3 à Bobigny et 2,5 au Blanc-Mesnil, au niveau des entrées de ville.

Aux Lilas, à Romainville et au Pré-Saint-Gervais, le COS par destination est utilisé pour orienter le développement de leur zone mixte dense. Aux Lilas, le COS est limité à 2,8 et l'habitat et l'hôtellerie sont encouragés par un COS de 2,8, limité à 2 pour les autres destinations. A contrario, au sud de la commune où le tissu



Vincennes : la zone mixte dense est particulièrement développée à l'instar des villes proches de Paris

urbain de faubourg de centre-ville se caractérise par la présence d'importantes emprises dédiées à l'activité économique, c'est la création de nouvelles activités qui est encouragée: le COS maximal s'établit à 2 et est limité à 1,5 voire 1,2 pour l'habitat et l'hôtellerie.

À Romainville, le COS est limité et différencié en fonction des destinations mais également des secteurs du centre-ville. Ainsi, au niveau du secteur de requalification et développement des axes principaux du centre-ville, rue Carnot et avenue Paul Vaillant Couturier, le COS maximal est limité à 2,5. Il s'établit à 2 sur le reste du centre-ville. Le COS est cependant limité à 1,5 pour l'habitat, les bureaux et l'artisanat, et n'est pas réglementé pour les commerces ce qui traduit une volonté de revitalisation commerciale du centre-ville. Par ailleurs, la zone mixte dense s'étend au niveau des axes de développement de la commune (A3, abords du Fort de Noisy et rue de la République notamment). Le règlement encourage une grande mixité des fonctions et le développement de ces zones. Le COS maximal s'établit à 2,5, limité à 2,0 pour l'habitat, les bureaux, l'artisanat et les commerces.

Au Pré-Saint-Gervais, dans le centre-ville et les quartiers Nord et Nord-ouest, seule l'habitation est limitée par un COS. La mixité et l'activité notamment sont encouragées. De même, au niveau du secteur Guitel qui correspond à l'emprise du projet d'aménagement des anciennes usines Guitel, le COS maximal est limité à 2,30. La Ville prévoit un projet mixte permettant le maintien de 40 % d'activités économiques et la réalisation de nouveaux logements. L'habitation est limitée par un COS de 1,2 et les autres destinations à un COS de 2,3.

En zone mixte dense, les COS les moins élevés s'observent au Bourget (1 ou 1,6) aux Pavillons-sous-Bois (1,2), à Fontenay-sous-Bois (1,2 ou 1,3) et au Perreux-sur-Marne (1,4).

### **Dans les zones mixtes denses, les hauteurs et les emprises au sol des constructions sont généralement élevées**

En zone mixte dense, comme l'illustrent les cartes des hauteurs et d'emprise au sol, les situations varient d'une commune à l'autre et parfois même au sein d'une même commune, en fonction des secteurs.

S'agissant des hauteurs maximales, d'une manière générale, elles sont plutôt élevées. Les plus importantes s'observent à Bobigny, Bagnolet et La Courneuve où elles peuvent dépasser 25 mètres.

À Bobigny, les hauteurs plafond sont particulièrement élevées en zone mixte dense.

Elles sont limitées à 18 mètres dans la ZAC de l'Hôtel de Ville, mais portée à 24 mètres le long du Boulevard Lénine, à 27,60 mètres dans le quartier Karl Marx, à 33 mètres dans la ZAC Jean Rostand et à 40 mètres au niveau de la zone centrale. Le long de l'autoroute A 86, la hauteur des constructions peut atteindre 45 mètres, sans toutefois dépasser 35 mètres s'il s'agit d'habitations et 20 mètres si ce sont des commerces ou des activités de loisirs.

À Bagnolet, les hauteurs plafonds de la zone mixte dense sont particulièrement élevées. Elles sont limitées à 19 mètres dans le secteur des Coutures et à 22 mètres au niveau du Centre-Ville historique de Bagnolet, voire à 25 mètres aux abords de l'avenue Gambetta. Au niveau de la zone Gallieni-La Noue, la hauteur maximale des constructions s'établit à 34 mètres à proximité du quartier des Coutures, à 50 mètres sur la dalle de la Noue et à la limite Est du secteur, et elle n'est pas réglementée sur le reste de la zone et notamment au niveau des Tours de la Capsulerie et du site de l'échangeur Gallieni, pour permettre la construction de tours à l'instar des Mercuriales.

À la Courneuve, les hauteurs peuvent atteindre 28 mètres au niveau du quartier de La Tour où le règlement doit permettre « la diversification de la perception urbaine et de la production architecturale » et 25 mètres au niveau du quartier des Quatre Routes qui constitue un pôle de densification important compte tenu de sa situation particulièrement avantageuse en terme de desserte en transports en commun et pour lequel le règlement vise à « construire densément en veillant à la fois à la qualité architecturale des bâtiments et à leur bonne intégration ».

Dans la plupart des autres communes, les hauteurs maximales des constructions en zone mixte dense peuvent s'élever jusqu'à 24 mètres. Elles sont limitées à 23 mètres ou 26 mètres à Rosny-sous-Bois, à 22 mètres (voire à 25 mètres en cas d'installation de commerces) à Noisy-le-Sec, à 21 mètres à Fontenay-sous-Bois, à 20 ou 21 mètres à Pantin, à 19 mètres au Blanc-Mesnil et à La Courneuve (en dehors des quartiers La Tour et des Quatre Routes), à 22 mètres à Bondy, au niveau du quartier canal de l'Ourcq-avenue Gallieni (ex-RN3) qui est défini comme un « espace de centralités renforcées dans lequel une hauteur plus importante est autorisée », à 24 mètres à Saint-Mandé, de part et d'autre de l'avenue de Paris, également à 24 mètres à Montreuil, au niveau du secteur correspondant au nord de l'ex-A186, du site Mozinor et du site d'implantation des équipements techniques pour le tramway et les équipements collectifs, et à 22 mètres à Vincennes aux abords de l'avenue de Paris.

En revanche, les hauteurs sont particulièrement limitées dans les zones mixtes denses des Pavillons-sous-Bois, où elles ne peuvent dépasser 12 mètres dans les secteurs Chanzy/Victor Hugo et de La Basoche, et 15 mètres dans une bande de 20 mètres située aux abords de la RN3, ramenée à 12 mètres au-delà de cette bande. À Montreuil, dans le secteur Signac, la hauteur des constructions ne peut dépasser 11 mètres et le coefficient d'emprise au sol est moindre et ne dépasse pas 60 %. La Municipalité montreuilloise souhaite en effet préserver le tissu historique qui caractérise ce secteur. De même, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres dans le centre-ancien de Vincennes afin de préserver la morphologie urbaine, relativement basse et irrégulière, de ce secteur. L'emprise au sol est en revanche la plus élevée de la commune ; elle peut atteindre 70 %.

À Romainville, la zone mixte dense correspond au centre ancien et aux axes de développement de la commune. La hauteur plafond est limitée à 13 mètres mais des dispositions particulières permettent de renforcer la hauteur maximale des constructions, jusqu'à 19 mètres, sur certains axes traduisant la « volonté de structuration urbaine et l'effet induit par les projets de prolongement de la ligne 11 du Métro et de l'arrivée du tramway. »

Au Pré-Saint-Gervais, en zone mixte dense, les hauteurs maximales des constructions varient en particulier selon les secteurs. Les hauteurs autorisées les plus élevées s'observent au niveau de la ZAC Deltéral et dans le secteur d'aménagement du site des anciennes usines Guitel où elles peuvent atteindre 18 mètres. Dans le centre-ville, les constructions ne peuvent dépasser 15 mètres. Dans les autres secteurs denses à l'intérieur desquels le bâti et les fonctions sont très diversifiés, le règlement encourage des actions de renouvellement ou de requalification. Les hauteurs maximales sont limitées à 9 mètres, renforcées à 15 mètres le long des voies.

De même aux Lilas, les hauteurs maximales des constructions dans la zone mixte dense sont variables. Dans le centre-ville, la hauteur est limitée à 16 mètres. Elle peut s'élever jusqu'à 21 mètres dans la ZAC centre-Ville. Le plafond des hauteurs est moins élevé dans les zones mixtes du sud et de l'Est de la commune où il ne peut dépasser 13 mètres. Dans le secteur Gutermann qui correspond au site de l'ancienne usine Gutermann, le secteur de plan-masse définit des hauteurs plafond des constructions oscillant entre 4 mètres et 28 mètres.

## **L'emprise au sol parfois utilisée comme outil de mixité fonctionnelle**

S'agissant des coefficients d'emprise au sol, les plus élevés s'observent à Drancy, au Pré-Saint-Gervais et à Montreuil.

À Drancy, le règlement vise ainsi à « conforter ce secteur central en donnant des droits à construire et en privilégiant le caractère continu des constructions ». Ainsi selon les secteurs, les constructions ont la possibilité d'occuper la totalité de l'unité foncière ou jusqu'à 70 % de la parcelle. Au Pré-Saint-Gervais, « l'ensemble des dispositions du règlement vise à assurer les conditions favorables à la diversité des fonctions ». C'est pourquoi, l'emprise au sol maximale varie selon l'occupation des constructions. Elle est ainsi limitée à 80 % pour l'habitat dans le centre-ville. Dans le secteur Guitel, l'emprise ne peut dépasser 60 % pour l'habitat, alors que les fonctions de bureaux, d'artisanat et d'industrie sont encouragées par un coefficient d'emprise au sol pouvant aller jusqu'à 80 %. À Montreuil, au niveau du centre-ville élargi, les constructions peuvent occuper jusqu'à 70 % de l'unité foncière. Cette disposition répond notamment à l'objectif visant à favoriser une ville compacte autour des stations de transports collectifs.

## **L'emprise au sol est aussi un moyen pour encourager l'implantation des constructions en front bâti**

Par ailleurs, dans les centres villes les communes privilégient généralement les constructions en front urbain et les cœurs d'îlot aérés. Certaines d'entre elles encouragent l'implantation des constructions à l'alignement des voies en majorant le coefficient d'emprise au sol le long de la voie.

Ainsi à Aubervilliers, les constructions peuvent avoir une emprise au sol qui peut atteindre 85 % dans une bande de constructibilité principale qui se développe sur une profondeur de 25 mètres à compter de la voie, elle est limitée à 30 % dans la bande de constructibilité secondaire, entre 25 mètres et 50 mètres de profondeur, puis à 10 % au-delà de 50 mètres. Au Bourget, l'emprise au sol est réglementée par l'article 13. Le règlement précise qu'au niveau du centre-ville, « au-delà d'une bande de 25 mètres, 20 % de l'unité foncière doit être plantée ». L'emprise peut donc être maximale à l'intérieur de la bande de 25 mètres.

À Pantin, l'implantation des constructions sur l'alignement et en front continu dans la zone

urbaine centrale est permise par un coefficient d'emprise au sol maximal (100 %) dans la bande de constructibilité dont la profondeur varie en fonction des secteurs. Il est limité à 30 % ou 50 % au-delà de cette bande.

De même au niveau du centre-ville historique de Bagnolet, l'emprise au sol est maximale sur une profondeur de 18 mètres, puis limitée à 40 % au-delà, voire à 60 % si les constructions ont une vocation commerciale ou artisanale, ou 100 % s'il s'agit d'un hôtel.

Cette modulation du coefficient d'emprise en fonction de l'occupation du bâti se retrouve également au Pré-Saint-Gervais, au niveau de la zone mixte. L'emprise est maximale dans une bande de 20 mètres de profondeur et, au-delà, est limitée à 25 % pour l'habitat et à 40 % ou 100 %, selon les secteurs, pour les autres constructions.

À Saint-Mandé, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans la bande constructible. Au-delà, elle est « limitée à la totalité de la bande constructible augmentée de 50 % de la superficie de la partie de la propriété non concernée par cette bande. »

Trois communes, Bobigny, Noisy-le-Sec et Rosny-sous-Bois ne réglementent pas l'emprise au sol des constructions en zone mixte dense.

Il convient de souligner que les municipalités de Rosny-sous-Bois et Noisy-le-Sec ont fait le choix de ne pas utiliser le COS et l'emprise au sol pour contrôler la densité en zone mixte dense. À Rosny-sous-Bois, la ville a décidé de « renforcer les fonctions de centralités et de développer ce secteur par la densification, en appliquant le principe d'absence de COS et d'emprise au sol ». La ville de Noisy-le-Sec justifie ce choix par le fait qu'elle souhaite « une intensification urbaine de ce secteur, avec une véritable réflexion autour des enjeux architecturaux, environnementaux et paysagers. Ces secteurs seront les plus denses du Plan local d'urbanisme. » Il est peu probable néanmoins que la hauteur soit l'unique moyen de contrôle de la densité. Un examen plus approfondi des articles liés notamment à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8), aux espaces libres (article 13), à l'occupation et l'utilisation du sol (articles 1 et 2) nous permettraient de définir plus clairement les outils employés dans ces communes pour encadrer la densité dans cette zone.

### **Le cas particulier de Paris, classé dans sa presque totalité en zone mixte dense**

La zone urbaine générale (UG) du PLU de Paris correspond dans le récolement des zonages de la présente étude, à la zone mixte dense qui se caractérise par une grande mixité des destinations, à savoir par la présence de logements, commerces, bureaux, équipements... et par un tissu mixte très dense. Cette zone couvre la quasi-totalité du territoire parisien. Les règles relatives au COS, à la hauteur et à l'emprise au sol dans la zone mixte dense de Paris ont donc été décrites dans les chapitres précédents. Elles sont néanmoins rappelées ci-dessous.

S'agissant du COS, en zone mixte dense, le COS global s'établit à 3. En outre, dans le but d'encadrer les équilibres habitat/emploi, une répartition territoriale a été établie conduisant à distinguer deux secteurs : un secteur de protection de l'habitation, à l'ouest et au centre, où cette destination est privilégiée, et un secteur d'incitation à la mixité habitat/emploi, dans un vaste croissant Est, qui exprime la « volonté d'établir un plus juste équilibre de la répartition de l'emploi parisien et de résorber les inégalités territoriales ». Cet objectif s'est traduit par un traitement identique de l'habitat et de l'emploi au niveau du COS dans ce secteur.

S'agissant des hauteurs, en zone mixte dense, leur plafond varie globalement entre 25 mètres et 37 mètres. La hauteur des bâtiments est encadrée et limitée par la largeur des voies. Le principe retenu consiste à implanter les constructions dans une bande de 20 mètres de profondeur en bordure de rue. Des filets de couleur fixant une hauteur particulière le long des voies concernées peuvent être prévus sur les cartes réglementaires. En règle générale, la verticale de façade ne peut excéder au maximum 25 mètres.

S'agissant de la règle d'emprise au sol des constructions en zone mixte dense, elle est limitée par l'article 9 dans les secteurs de « maisons et villas » et, dans le reste de la zone, c'est l'article 13 qui en fixe la limite. Les espaces libres correspondent en effet à « 50 % du terrain hors bande Z d'une profondeur de 15 mètres par rapport à la rue ».

## 5.4. Analyse des règles de COS, hauteur et emprise au sol dans les secteurs d'activités

Il convient de rappeler ici que l'appellation « zone d'activités » utilisée dans le récolement simplifié des zonages des PLU englobe à la fois les activités à vocation économique, industrielle, commerciale ou consacrées aux infrastructures ferroviaires, portuaires ou aéroportuaires. L'examen de ces zones particulières présente un enjeu compte tenu de leur localisation. Elles sont situées le plus souvent le long des infrastructures routières et ferroviaires, ainsi que le long des voies d'eau. Par ailleurs, certaines zones commerciales ou industrielles sont vieillissantes et nécessitent des aménagements liés à leur développement ou à leur mise aux normes.

### Cette zone est plus développée au Nord du secteur étudié

Sur le secteur étudié, toutes les communes disposent d'une telle zone excepté le Pré-Saint-Gervais et Bagnole. Par ailleurs, elle est moins développée au Sud par rapport au Nord. Cette zone est en effet particulièrement étendue sur les territoires très marqués par la présence des infrastructures routières et ferroviaires : Canal de l'Ourcq, Canal Saint-Denis, la RN2, la RN3, les autoroutes A1 et A86, ainsi que les faisceaux ferrés. La zone d'activité est particulièrement étendue à La Courneuve, au Blanc-Mesnil, au Bourget, à Aubervilliers, à Pantin, à Bobigny, à Noisy-le-Sec et à Rosny-sous-Bois où elle couvre entre un tiers et un quart du territoire communal.

Au Bourget, cette zone couvre plus d'un tiers du territoire communal (34 %). Elle correspond au parc des expositions, aux zones industrielles Actipole, Le Vaillant, Nungesser et Coli, la ZAC du Commandant Rolland I, ainsi qu'à l'ouest, les zones industrielles Bienvenue et Porte sud. À La Courneuve, la zone à dominante d'activités couvre 27 % du territoire. Elle correspond notamment à la Zone d'activités Rateau, au site de la Gare des Essences, à la partie Est de la zone d'activités économiques Mermoz, à la zone d'activités à dominante commerciale à l'intersection de l'A86 et de la RN2, à la Zone industrielle Émile Zola ainsi qu'au secteur situé entre la RN2, l'A86 et les voies ferrées en limite du Bourget.

À Aubervilliers, cette zone couvre 27 % du territoire. Elle correspond aux « emprises destinées à accueillir des activités économiques de nature variées ». Elle se développe plutôt à l'ouest de la ville et au Nord, le long de l'A86. Il s'agit notamment à l'ouest des emprises correspondant aux anciens Entrepôts et Magasins Généraux de Paris en cours de reconversion.

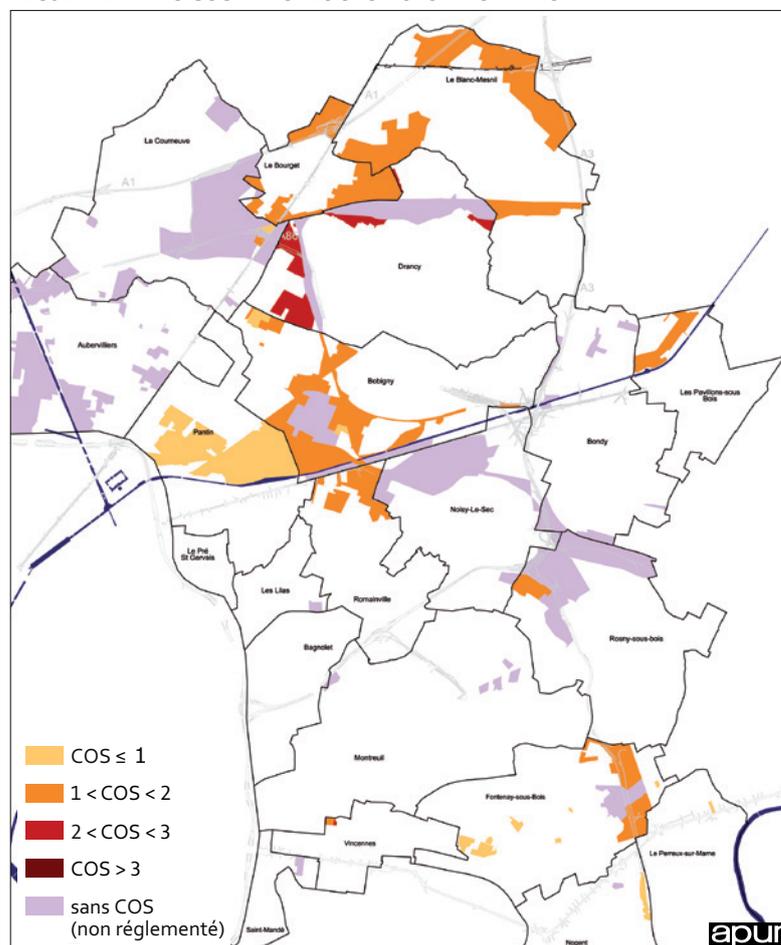
Au Blanc-Mesnil, la zone d'activités couvre 24 % du territoire. Elle correspond au Nord à la Zone Industrielle du Pont Yblon, au site de Garonor, au centre d'affaires Paris Nord et à la Zone Industrielle du Coudray, au Sud-Est de la commune, en limite du Bourget, à la ZAC de La Molette et à la ZAC Eiffel, enfin au centre à l'emprise ferroviaire qui constitue une zone d'activités industrielle à vocation ferroviaire.

À Pantin, la zone d'activités représente également 24 % du territoire. Elle recouvre les sites à dominante d'activités existantes : Site de Cartier-Bresson, sites urbanisés dans les emprises SNCF et sur les faisceaux ferrés, site d'activités de part et d'autre de la rue Delizy, parc d'activités de l'Ourcq.

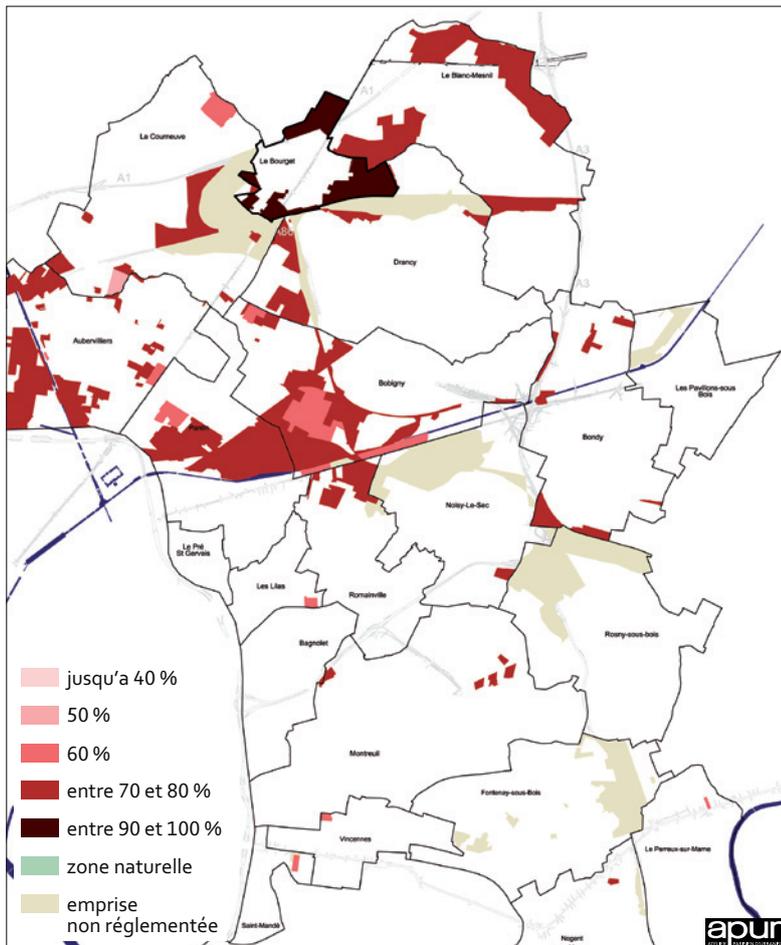
À Bobigny, la zone d'activités couvre 26 % du territoire. Elle correspond, à l'ouest, à la ZAC de la Vache à l'aise et à la zone industrielle des Vignes, et au sud à la ZAC Ecocité/canal de l'Ourcq.

À Noisy-le-Sec, la zone d'activité couvre 21 % du territoire. Elle correspond aux secteurs à vocation économique de la ZAC des Guillaumes et de la ZAC de l'Ourcq.

RÉCOLEMENT DES COS DANS LES SECTEURS D'ACTIVITÉS »



## RÉCOLEMENT DE LA RÈGLE D'EMPRISE AU SOL EN ZONE D'ACTIVITÉS



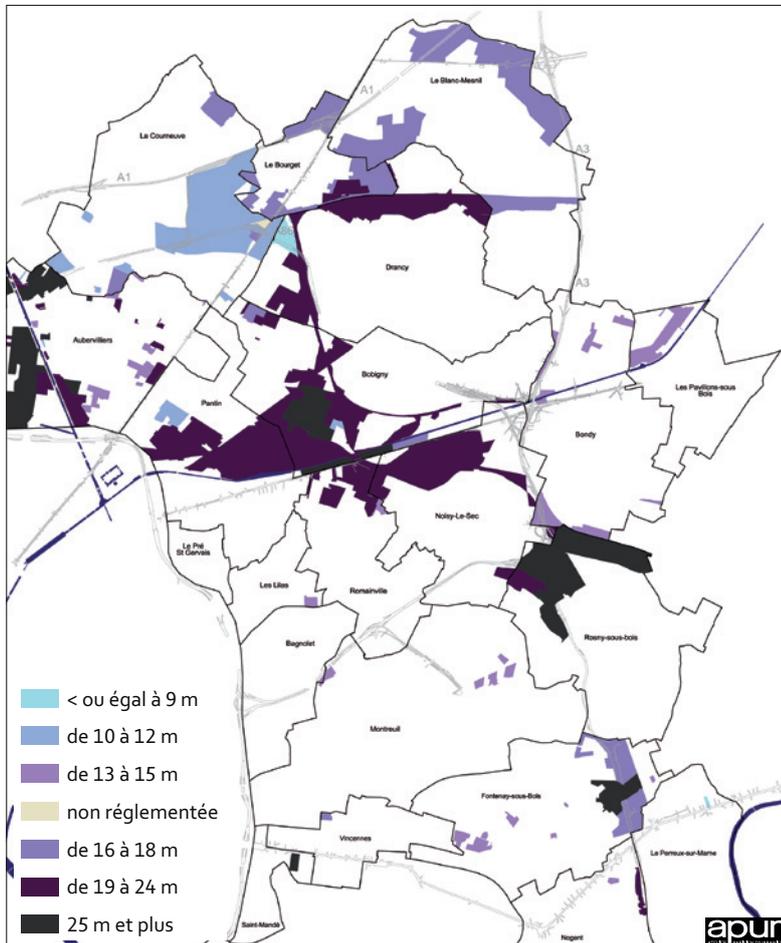
À Rosny-sous-Bois, la zone d'activités couvre 22 % du territoire. Elle correspond aux secteurs d'activités économiques de la commune dont la Parc Montgolfier et la Garenne, ainsi que la zone économique de la ZAC de la Saussaie Beauclair.

### Des dispositions réglementaires peu contraignantes en zone d'activités

Généralement, les règles qui régissent les zones d'activités sont peu contraignantes. Les dispositions des règlements des PLU visent à répondre à la diversité des besoins liés à la nature des activités concernées et à permettre à ces zones d'évoluer, à savoir se développer ou se mettre aux normes. En principe, toute construction à destination d'habitation y est interdite à l'exception de celles nécessaires au bon fonctionnement de l'activité implantée sur le terrain (gardiennage, sécuritaire...)

Lorsqu'ils sont définis, les COS maximums sont généralement peu élevés en zone d'activités. Parmi les 19 communes disposant de zones d'activités, 7 ont fait le choix de ne pas réglementer la densité par le COS: La Courneuve, Noisy-le-Sec, Les Lilas et Saint-Mandé, ainsi que Montreuil, Aubervilliers et Bondy qui, elles, ont fait ce choix pour l'ensemble de leur territoire.

## RÉCOLEMENT DES HAUTEURS EN ZONE D'ACTIVITÉ



La Ville de Drancy fait ainsi figure d'exception puisque le COS peut atteindre 3 en zone d'activités dans cette commune, alors qu'il ne dépasse généralement pas 2 dans les autres communes. La Municipalité drancéenne souhaite en effet « optimiser la constructibilité des terrains destinés à accueillir des activités économiques ». C'est pourquoi, les dispositions réglementaires sont peu contraignantes: le COS est limité à 3, les constructions peuvent occuper 85 % de la superficie de l'unité foncière et s'élever jusqu'à 20 mètres de haut (excepté dans la zone d'activités située en limite de la zone industrielle de La Courneuve où la hauteur des constructions ne peut dépasser 9,50 mètres). En revanche, dans le secteur correspondant aux emprises ferroviaires, où seules les activités ferroviaires sont autorisées, ni l'emprise au sol, ni le COS ne sont réglementés. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

À Rosny-sous-Bois, Fontenay-sous-Bois, les Pavillons-sous-Bois et Noisy-le-Sec (sauf dans la ZAC des Guillaumes), l'emprise au sol n'est pas réglementée en zone d'activités. Dans les autres communes, l'emprise au sol est généralement élevée, entre 70 et 80 %. Elle peut atteindre 85 % au Bourget et au Blanc-Mesnil. Rappelons qu'au Bourget, l'emprise au sol des

constructions est réglementée par l'article 13 qui impose la végétalisation d'au moins 15 % de l'unité foncière.

En zone d'activités, la règle de la hauteur varie d'une commune à l'autre, voire d'un secteur à l'autre. La hauteur maximale des constructions peut atteindre 40 mètres à Rosny-sous-Bois, 35 mètres sur la ZAC Ecocité/Canal de l'Ourcq à Bobigny, 35 mètres dans certains secteurs à vocation économique à Fontenay-sous-Bois, 30 mètres dans certains secteurs d'Aubervilliers, 25 mètres au niveau du site de l'IGN à Saint-Mandé. Même si elles

sont moindres, les hauteurs maximales sont également très élevées à Pantin (24 mètres), au niveau d'une partie de la ZAC de la Vache à l'Aise à Bobigny (25 mètres) et au niveau des espaces à vocation économique des ZAC de l'Ourcq et des Guillaumes à Noisy-le-Sec (22 mètres).

En revanche, la hauteur maximale des constructions est particulièrement limitée en zone d'activités à La Courneuve, notamment au niveau de la zone d'activités Rateau et de la zone d'activités économiques Mermoz (partie Est) où elle est limitée à 10 mètres.

### Le cas particulier de la zone UGSU du PLU de Paris

Dans le PLU de Paris, la zone de grands services urbains (UGSU) est une zone spécifique réservée à l'accueil des équipements et services publics ou privés nécessaires au fonctionnement de l'agglomération. Plusieurs objectifs sont assignés à cette zone :

- une amélioration de la distribution des marchandises par le fer ou les voies d'eau,
- une meilleure qualité d'insertion dans l'environnement des équipements utiles à la ville,
- l'accueil de grands services qui justifient des règles d'implantation et de fonctionnement particulières

Cette zone recouvre des terrains affectés aux transports (emprises SNCF), des emprises des ports installées sur les berges de la Seine et des canaux, de grandes emprises déjà affectées à des services (emprises hospitalières, parc des expositions, centres de tri de déchets, réservoirs d'eau, dépôts ou annexes de grands équipements...)

Le travail de simplification des zonages entrepris dans le cadre de récolement des zonages nous a conduits à nous interroger sur le classement qui pourrait être dévolu à la zone UGSU dans le zonage simplifié. La zone d'activités a été envisagée, cette zone recouvrant une bonne partie des emprises ferroviaires de la ville et l'habitat n'ayant pas vocation à y être accueilli. Par ailleurs la zone UGSU du PLU correspond sensiblement à celle des zones portuaire, industrielle et ferroviaire de l'ancien POS de Paris. Cependant, la vocation spécifique de cette zone nous a davantage contraints à la classer en zone d'équipement public ou collectif d'intérêt général dans le zonage simplifié.

En tout état de cause, la zone UGSU du PLU de Paris est une spécificité. Cette zone d'équipements et de services de dimension métropolitaine est une particularité qui pourrait sans doute être développée dans d'autres PLU de la métropole parisienne.







## Récolement et comparaisons des PLU de Paris et de 21 communes de la première couronne

À l'instar du travail de « base de donnée projets urbains » engagé depuis 2010, un récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU) de l'ensemble des communes du cœur d'agglomération parisienne est réalisé. Cette étude présente la première partie de nos travaux ; le récolement des PLU de Paris et des 21 communes situées au Nord et à l'Est de Paris, à savoir Aubervilliers, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Drancy, Fontenay-sous-Bois, la Courneuve, le Bourget, le Blanc-Mesnil, les Lilas, les Pavillons-sous-Bois, le Perreux-sur-Marne, le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Nogent-sur-Marne, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Mandé et Vincennes.

L'examen des règlements des PLU a porté sur le zonage des règlements d'urbanisme des communes. Une carte de zonage simplifié des PLU, traduisant les différents principes d'urbanisation des communes au travers de leur découpage territorial a été réalisée. L'étude s'est intéressée aux règles morphologiques et de densité. Des cartes de récolement correspondant à cette thématique ont été réalisées. Il s'agit des articles 14, relatif au coefficient d'occupation du sol (COS), 10 relatif à la hauteur des constructions et 9 relatif à l'emprise au sol des constructions. Une analyse plus fine de certaines zones particulières a également été effectuée : zones pavillonnaires, des grands ensembles, des centres villes et secteurs denses, et des zones d'activités.