apur

ÉTUDE

LE RÉCOLEMENT GÉNÉRAL DES PLU DES 131 COMMUNES DE LA MÉTROPOLE

AVRIL 2018

© jph.guignard@air-images.net

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**
Étude réalisée par : **Véronique DOREL**
Sous la direction de : **Christiane BLANCOT**
Avec le concours de : **Thomas LAUDRAIN**
Cartographie et traitement statistique : **Alain BEAUREGARD, Pascale SORLIN**
Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**
Mise en page : **Apur**
www.apur.org

18P070201

Sommaire

CONTEXTE 4

SYNTHÈSE DES DOCUMENTS PRODUITS 5

1. Une évolution massive des documents d'urbanisme depuis 2014 8
Les effets de la Loi ALUR 8
Les effets des réformes territoriales 11

2. Unifier la représentation du zonage des PLU 12
Une étape préalable pour faciliter la lecture et la comparaison 12

3. Le récolement des zonages des PLU 16

4. Le récolement des règles morphologiques et de densité 28
La disparition du COS 28
La règle relative à la hauteur des constructions 29
La règle relative à l'emprise au sol des constructions 40

5. Des approches différentes selon les types de zones 52
Des zones pavillonnaires visant à protéger ces formes urbaines 52
La zone mixte dense, un outil de densification contrôlée 54
La persistance de zones monofonctionnelles dans les PLU 56

CONTEXTE

Le récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de la Métropole du Grand Paris (MGP), réalisé par l'Apur depuis 2013 est un outil de connaissance du cadre réglementaire en vigueur dans la métropole et un outil d'appréciation des orientations d'urbanisme dont chaque commune s'est dotée. Le récolement permet de les comparer et d'apprécier l'impact des projets par l'analyse du contexte réglementaire dans lequel ils s'insèrent. Régulièrement mis à jour en fonction des modifications et révisions entreprises par les communes, le récolement permet aussi de mesurer les évolutions récentes de ces documents d'urbanisme sous l'effet des lois, loi ALUR notamment avec la disparition du COS et la caducité des POS à compter du 1er janvier 2016, Loi Grenelle II avec des obligations de « grenellisation » des documents d'urbanisme et sous l'effet des changements de gouvernance issus des lois NOTRe et MAPTAM. La création de la Métropole du Grand Paris a suscité une vague de modifications et de mises en révisions dont la plupart ne sont pas encore terminées ; il s'agit de les suivre et de les intégrer au récolement.

La perspective de transformation des PLU des communes en PLUI territoriaux nécessite de disposer de documents de visualisation et d'analyse des dispositions réglementaires existantes. Le récolement des PLU, en agglomérant les données et la connaissance réciproque des PLU des communes, permet d'identifier les incohérences et les disparités, de définir les besoins d'harmonisation, de simplification… Il est un outil pour alimenter le débat sur les PLUI, les diagnostics territoriaux, puis les PADD en relation avec les projets de territoire.

Note : Les PLU évoluant régulièrement, ce récolement a vocation à suivre ces évolutions et peut comporter quelques décalages d'information.

SYNTHÈSE DES DOCUMENTS PRODUITS

Les données créées, nécessaires à la réalisation de l'ensemble de ces cartes, seront diffusées prochainement en open data (elles peuvent d'ores et déjà être transmises et utilisées à la demande).

Au 1er décembre 2017, les travaux de récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de la Métropole du Grand Paris (MGP) réalisés par l'Apur sont les suivants :

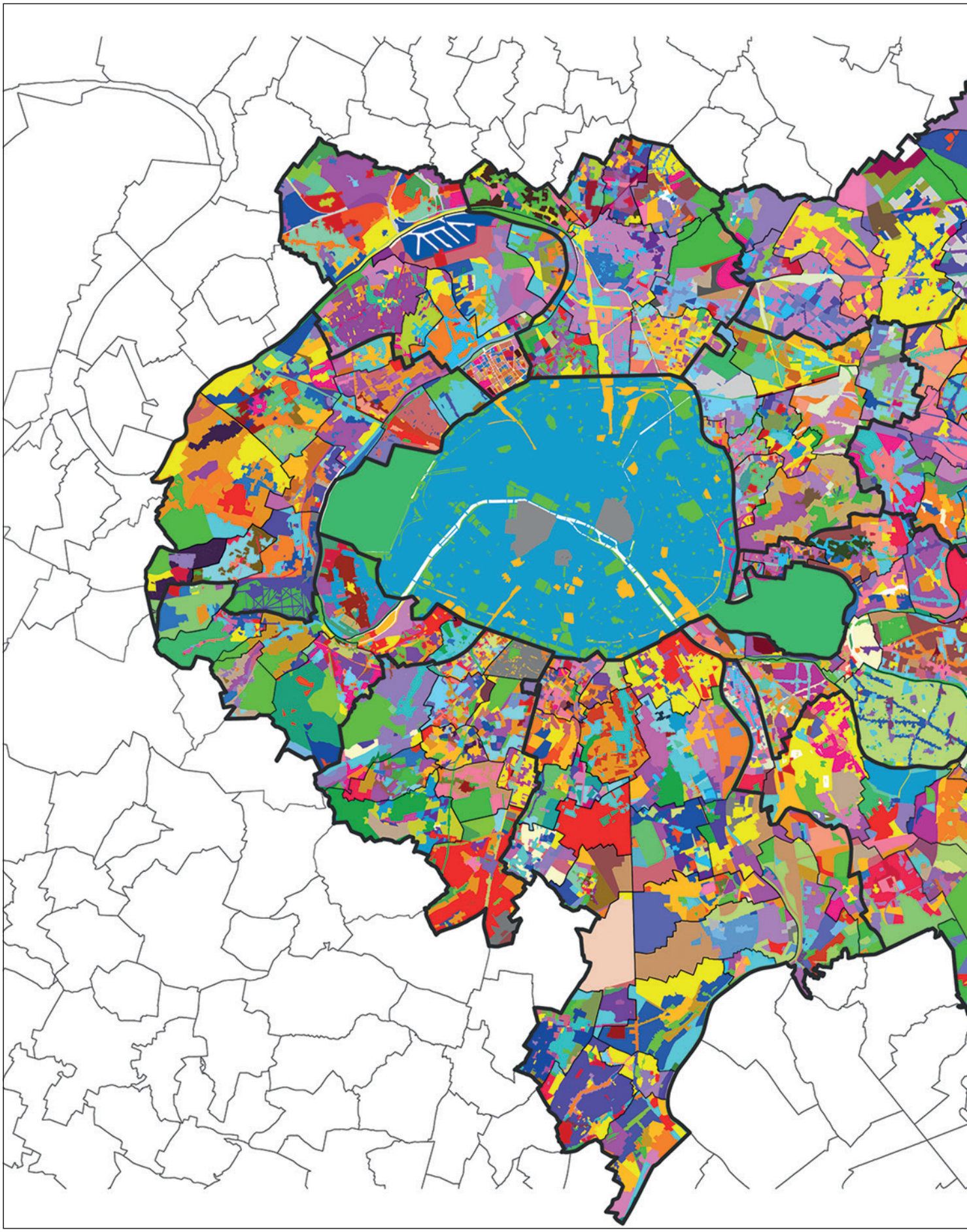
- tableau de bord et carte de suivi de l'évolution des PLU des 131 communes. Mis à jour régulièrement par l'Apur ces documents précisent la situation des documents d'urbanisme (approuvé, en révision, arrêté…) et les dates importantes des procédures en cours ;
- carte de récolement des zonages bruts des PLU des communes. Les plans de zonages de chaque commune sont mis bout à bout. Un aplat de couleur par zone est appliqué de façon aléatoire sans traitement et sans regroupement ;
- carte de récolement des zonages simplifiés des PLU. Les plans de zonage de chaque PLU sont reproduits de manière uniforme selon un code de représentation simplifié comprenant 10 catégories de zones ;
- carte de récolement de la règle relative à la hauteur maximale des constructions des PLU (article 10 du règlement) ;
- carte de récolement de la règle relative à l'emprise au sol maximale des constructions (article 9 du règlement).

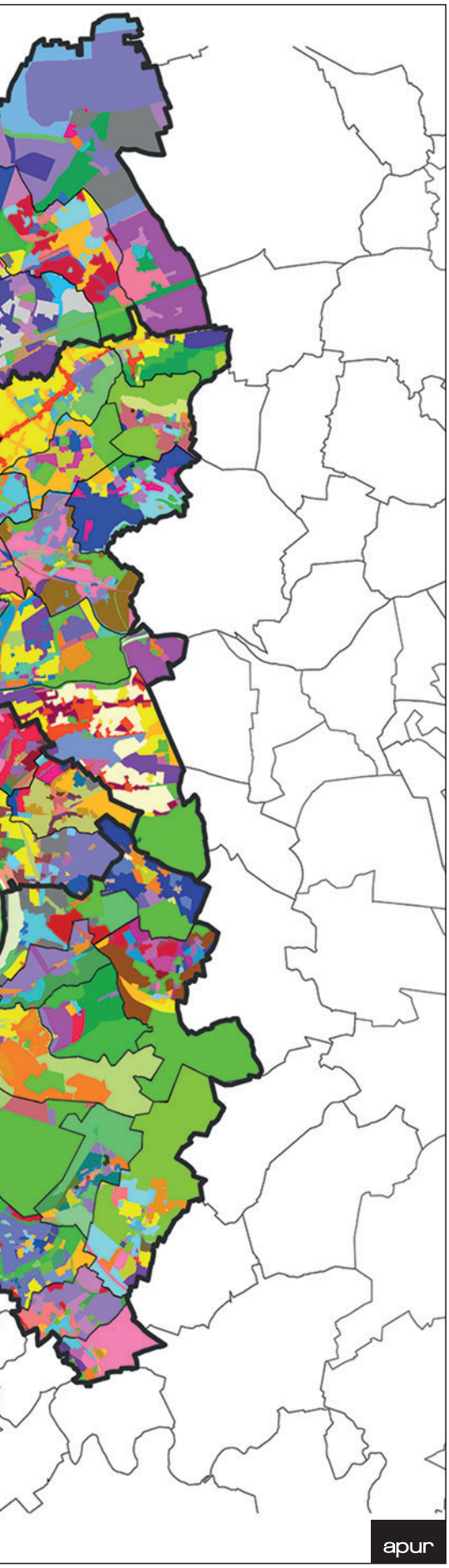
Les dispositifs en faveur du logement inscrits dans les PLU ont également fait l'objet d'un récolement. Ils figurent dans l'étude publiée sur le site de l'Apur, « Les dispositifs en faveur du logement dans les PLU des communes de la Métropole », décembre 2017.

Y figurent les documents suivants :

- emplacements réservés en vue de la réalisation de logements inscrits dans les PLU des communes ;
- emplacements réservés pour logements par catégorie (logement social, locatif intermédiaire, accession, logement libre…) ;
- carte des communes ayant inscrit un « secteur de mixité sociale » dans leur PLU et récolement des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du CU ;
- carte des communes ayant inscrit une « servitude de taille minimale des logements » dans leur PLU et récolement des « secteurs de taille minimale des logements » au titre de l'article L.151-14 du CU ;
- carte des communes ayant inscrit un « secteur de majoration des règles de construction pour les logements » dans leur PLU et récolement des secteurs correspondants au titre de l'article L.151-28 du CU ;
- carte des communes ayant inscrit un « secteur de majoration pour performance énergétique » dans leur PLU et récolement des secteurs correspondants au titre de l'article L.151-28 du CU.

Le récolement des dispositifs en faveur de l'environnement ainsi que le récolement des emplacements réservés aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, à créer ou à modifier, feront l'objet d'une note de l'Apur qui sera publiée en mai 2018 et le récolement des règles relatives au stationnement, dans le courant l'année 2018.





RÉCOLEMENT DES ZONAGES BRUTS DES PLU DES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE

Le récolement des PLU permet d'identifier les incohérences et les disparités, de définir les besoins d'harmonisation, de simplification…

Cette carte des zonages bruts des PLU représente le récolement des zonages des POS et PLU. Chaque couleur représente une zone propre à chaque commune, c'est pourquoi cette carte ne comporte pas de légende.

1. Une évolution massive des documents d'urbanisme depuis 2014

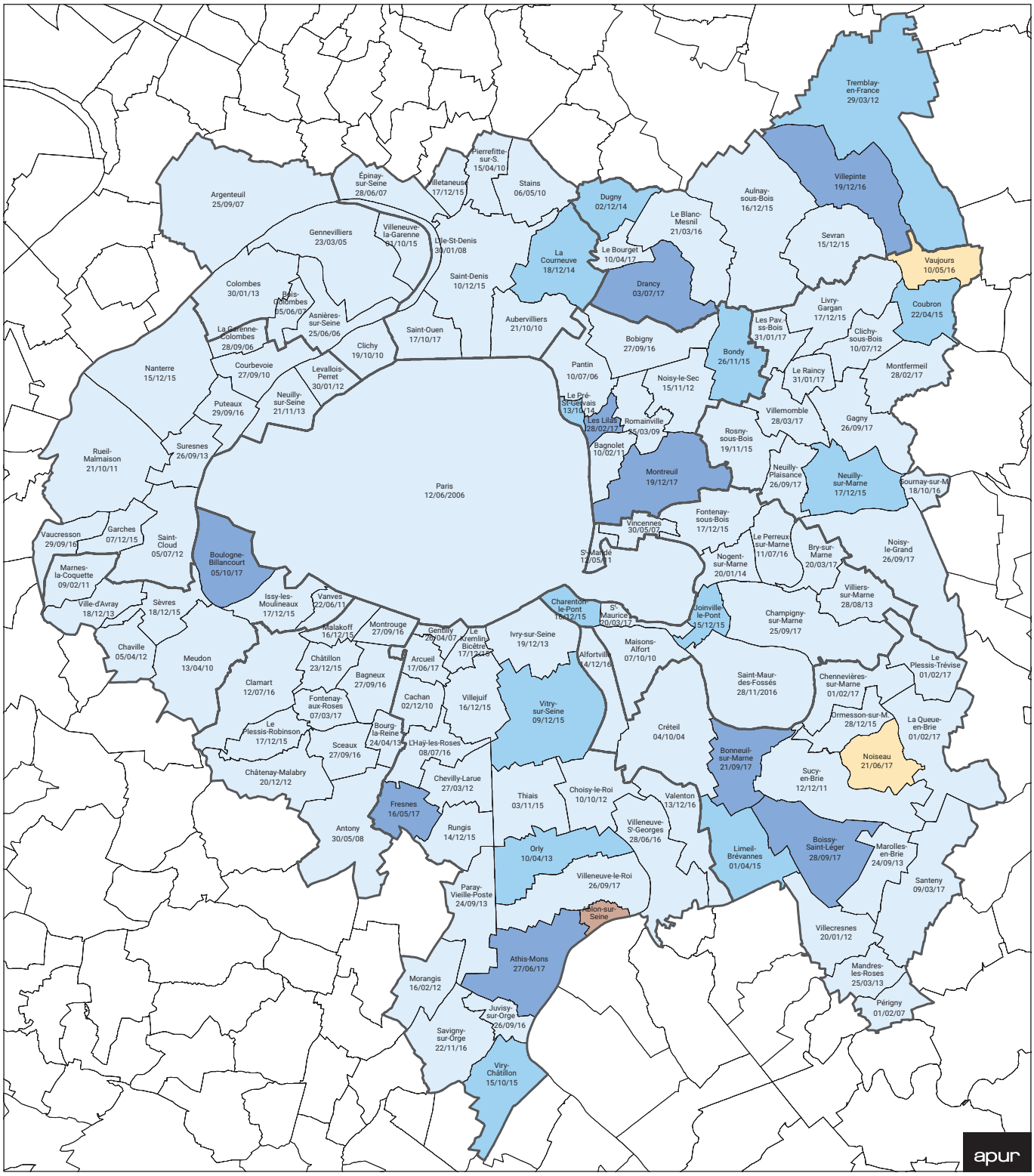
Au 1er décembre 2017, sur les 131 communes de la Métropole du Grand Paris, 128 sont couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU). 56 communes ont approuvé leur document d'urbanisme depuis 2015. Plus de la moitié des PLU ont été révisés ou modifiés récemment ou sont en cours de révision.

Les effets de la Loi ALUR

La mise en place de la Métropole du Grand Paris (MGP) au 1er janvier 2016 et le transfert automatique de la compétence PLU aux territoires, mais également les évolutions législatives récentes en matière d'urbanisme et de planification ont conduit à un vaste mouvement de modifications et de révisions des documents d'urbanisme des communes. Si les PLU, qui n'ont pas vocation à rester figés dans le temps, évoluent en permanence, le mouvement s'est accéléré depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 après une première phase liée à la loi SRU.

Ainsi les 3 communes encore couvertes par un POS ou en RNU ont toutes prescrit l'élaboration de leur plan local d'urbanisme (PLU). À Ablon-sur-Seine, c'est désormais le RNU qui s'applique. Le PLU approuvé le 19 décembre 2013 a en effet été annulé par décision du Tribunal Administratif de Melun le 22 juillet 2016. Noiseau et Vaujours ont déjà « arrêté » leur projet de révision du POS valant PLU. Ces POS sont très anciens, puisqu'ils ont été approuvés il y a plus de 30 ans (Noiseau en 1986 et Vaujours en 1987). La commune de Noiseau a prescrit l'élaboration de son PLU suite à la Loi ALUR. En effet, les POS n'ont pas, contrairement aux PLU, d'obligation formelle de mettre en œuvre les politiques initiées par le gouvernement et notamment la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite « Loi SRU » (du 13 décembre 2000) et Grenelle II. Ainsi, dans le but d'inciter les communes au renouvellement de leur document d'urbanisme et notamment les plans d'occupation des sols (POS) qui ne répondent pas suffisamment aux enjeux de développement durable et de mixité sociale, la Loi ALUR a rendu les POS caducs au 1er janvier 2016. C'est donc en quelque sorte sous la contrainte que Noiseau et d'autres communes avant elle, ont décidé de faire évoluer leur document d'urbanisme. S'agissant de Vaujours, la mise en révision du POS valant PLU fait suite à une décision de Justice, le PLU qui avait été approuvé en 2014 ayant été annulé pour vice de forme par le Tribunal Administratif de Montreuil.

ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES DE LA MGP — DÉCEMBRE 2017



PLU approuvé
PLU en cours de révision
Projet PLU révisé/arrêté
Révision POS valant PLU/projet arrêté
RNU
19/12/17 Date de prescription, d'arrêt, d'approbation ou de révision
EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

Mais le mouvement s'observe également au niveau des communes couvertes par un plan local d'urbanisme. Sur les 128 PLU, 22 sont en cours de révision dont 8 ont arrêté leur projet et sont donc en phase d'enquête publique. Parmi les 106 PLU approuvés, plus de la moitié (56) a été adoptée récemment (20 à la fin de l'année 2015, 17 en 2016 et 19 en 2017). Pour la plupart des communes concernées c'est la loi ALUR qui a motivé la mise en révision en supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS) qui était l'outil de maîtrise de la densité pour bon nombre de communes, mais aussi l'outil de mixité fonctionnelle pour certaines. À cela, il convient d'ajouter une quinzaine de communes (Paris, Joinville-le-Pont...) qui n'ont pas eu recours à une procédure de révision, mais qui ont engagé une modification de leur PLU pour adapter leur règlement suite à la suppression du COS par la Loi ALUR.

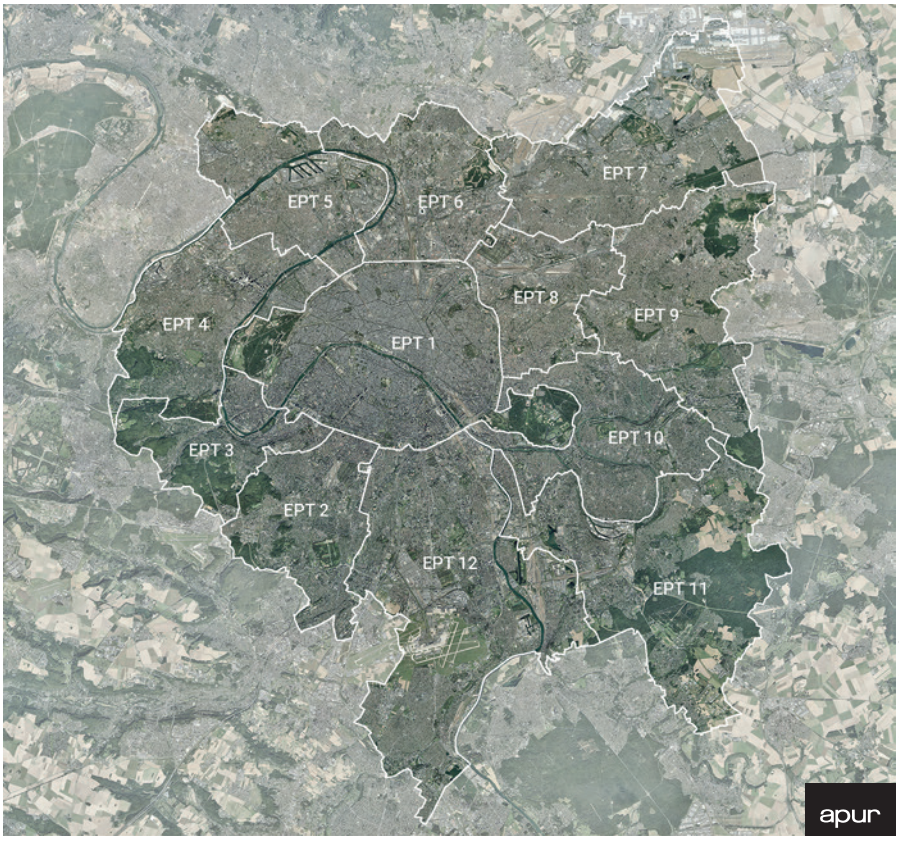
© ph.guignard@air-images.net

L'aqueduc d'Arcueil et de Cachan, le cimetière Parisien de Bagneux

Les effets des réformes territoriales

Enfin l'une des causes évoquées par certaines communes pour expliquer l'évolution de leur document d'urbanisme est la mise en place de la Métropole du Grand Paris et le transfert de la compétence PLU aux territoires. Certaines communes ont en effet pris la décision de réviser ou modifier leur PLU fin 2015, avant le transfert de compétence qui a pris effet le 1er janvier 2016. La motivation affirmée et assumée par les communes vise à « garder la main » sur leur document d'urbanisme. Ainsi, le Maire de Vitry-sur-Seine, lors de la mise en révision du PLU justifiait sa décision par ces mots : « Nous ne pouvons pas courir le risque que l'on décide pour nous de ce qui se passerait dans notre ville. On a donc initié une révision du PLU. Ainsi, ce n'est pas la Métropole qui va nous insuffler ses envies, c'est nous qui allons faire remonter nos aspirations pour notre ville et ses habitants. ». Plus nuancé, le Maire d'Arcueil motivait la mise en révision du PLU pour l'adapter à l'arrivée des futures gares du Grand Paris et à la mise en place de la Métropole du Grand Paris : « Lancer la révision est apparu nécessaire, dans un contexte d'évolution du territoire (arrivée des futures gares du Grand Paris et création de la métropole) pour intégrer les orientations municipales en matière de cadre de vie et d'habitat et redéfinir un projet de territoire pour les années à venir, permettant qu'Arcueil reste une ville pour tous, à taille humaine, durable et apaisée. »

Au total, ce sont plus de la moitié des PLU de la MGP qui ont été révisés ou modifiés récemment ou qui sont en cours de révision, traduisant notamment l'intérêt et l'attachement des Maires pour le droit et la gestion des sols sur leur territoire.



© MNE/MNT/Photo/proche infrarouge Aerodata

2. Unifier la représentation du zonage des PLU

Une grande disparité entre les communes dans leur façon de découper leur territoire et une segmentation extrême qui ne permet pas de comparer ou de comprendre les enjeux urbains des communes.

Une étape préalable pour faciliter la lecture et la comparaison

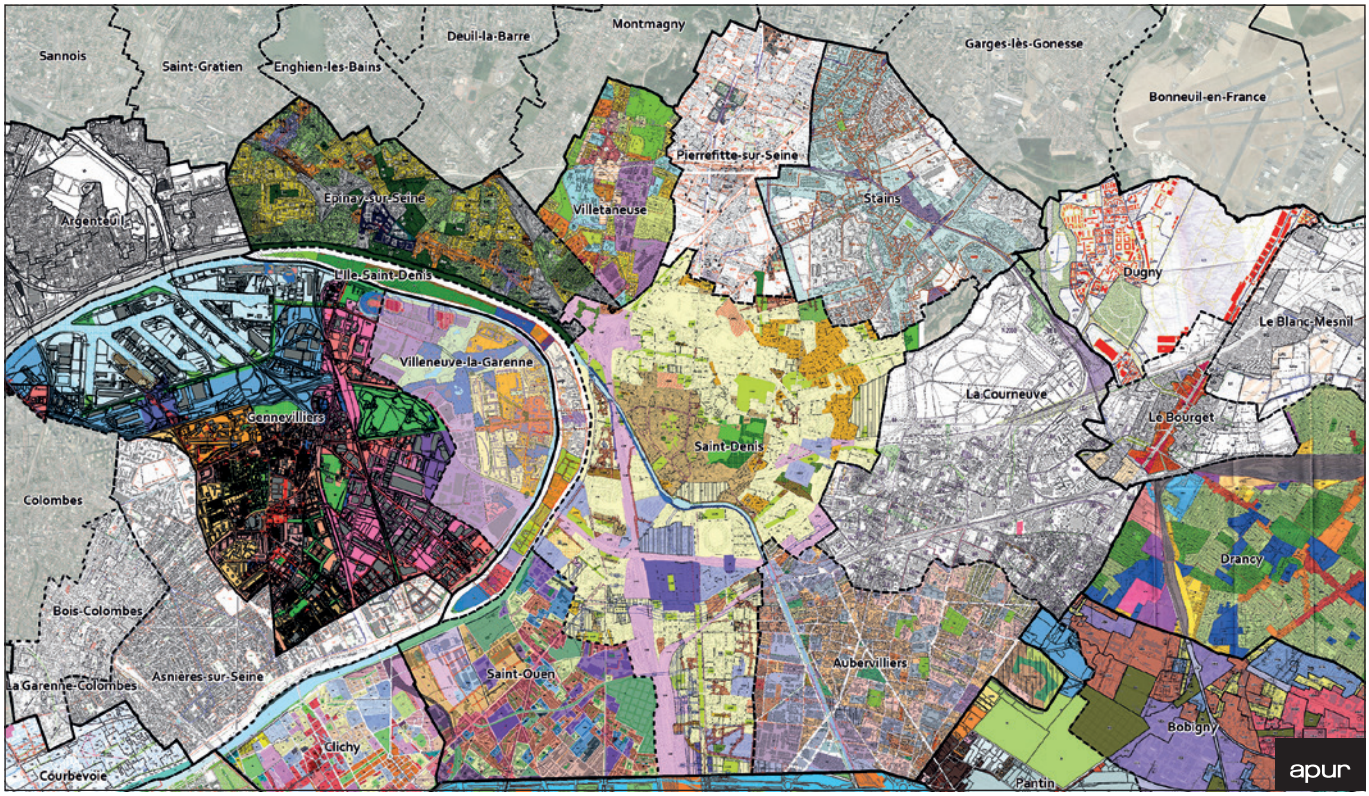
Le code de l'urbanisme prévoit que l'ensemble du territoire communal doit obligatoirement être découpé selon 4 types de zones : zone urbaine, zone à urbaniser (AU), zone agricole (A) et zone naturelle et forestière (N) qui définissent les règles concernant les possibilités de construction. La législation 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**.

Cette carte des zonages bruts des PLU représente le récolement des zonages des POS et PLU. Pour chacune des communes examinées, la totalité des PLU à jour est récupérée par divers moyens : sur les sites Internet des communes ou des territoires ou en prenant l'attache de leur service urbanisme. Le plan de zonage de chaque PLU est cartographié sur système SIG. Chaque couleur représente une zone propre à chaque commune, c'est pourquoi cette carte ne comporte pas de légende.

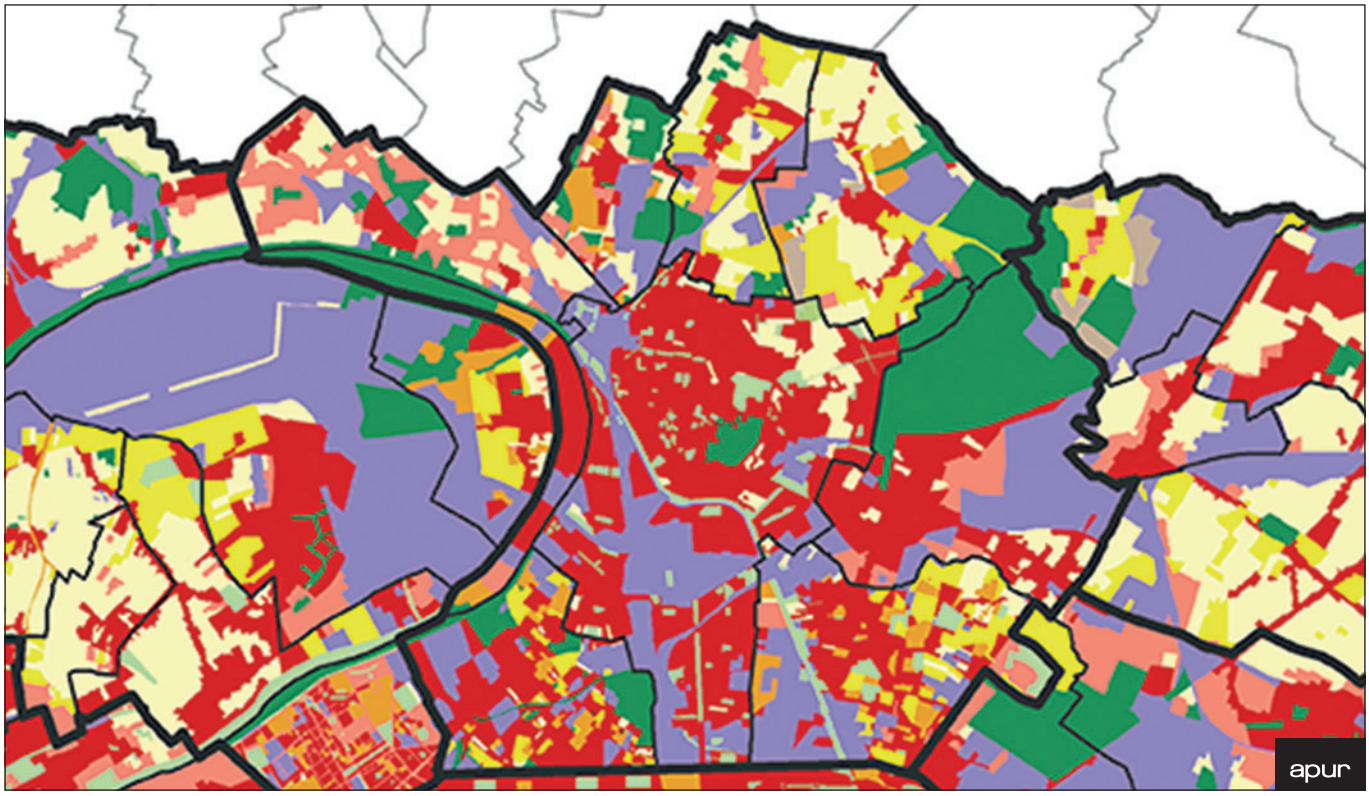
Sur cette illustration, les plans de zonage des PLU de plusieurs communes du nord de Paris ont été mis « bout à bout », sans retraitement. Elle met en évidence **les différents modes de représentation utilisés** dans les PLU (plan de zonage en couleurs ou en noir et blanc, les découpages morcelés ou non…). En l'état la comparaison entre les communes est impossible. L'homogénéisation des documents par une interprétation et une simplification du contenu des règlements est nécessaire.

La méthode employée pour le récolement consiste donc à élaborer un code de représentation homogène des plans de zonage permettant de gommer les disparités de représentation d'un PLU à l'autre. L'examen des PLU utilise une grille d'analyse unique, permettant une lecture uniforme des cartes ainsi créées.

PLAN DE ZONAGE DES PLU DES COMMUNES DU NORD DE PARIS SANS HARMONISATION



EXTRAIT DU PLAN DE RÉCOLEMENT DES ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU



Afin d'examiner la cohérence des règlements des communes il a été procédé à un récolement de zonage simplifié en **10 catégories de zones**, 7 zones urbaines (U) définies selon la nature du tissu et/ou sa densité et/ou l'occupation du sol, une zone à urbaniser (AU), une zone naturelle et forestière (N) et une zone agricole (A).

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 : zone urbaine correspondant 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 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 : zone à vocation résidentielle, composée d'habitat individuel.

La zone d'équipement public ou collectif d'intérêt général 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 correspond à la fois aux activités à vocation économique, industrielle, commerciale ou dédiées aux infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires. Elle se développe généralement le long des infrastructures routières et ferroviaires, mais également le long des canaux. L'habitat n'y est généralement pas autorisé.

La zone urbaine verte est utilisée par certaines communes pour identifier les espaces verts et de loisirs urbains : parcs, squares, équipements sportifs, cimetières…

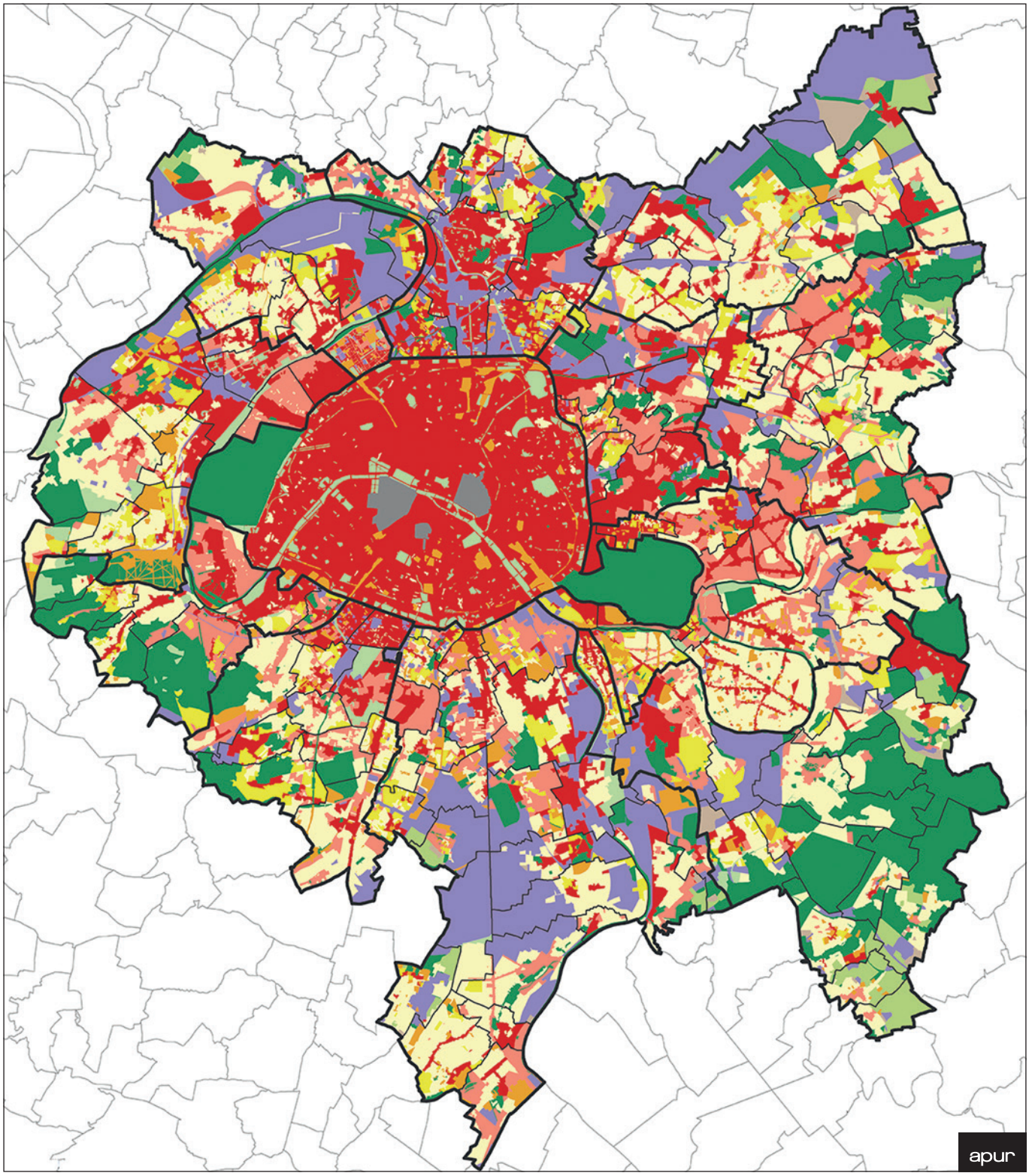
La zone naturelle et forestière ou « zone N » : secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, selon le code de l'urbanisme.

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

La zone à urbaniser ou « zone AU » correspond aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation selon le code de l'urbanisme

Il a été procédé à un récolement de zonage simplifié en : 10 catégories de zones, 7 zones urbaines, 1 zone à urbaniser, 1 zone naturelle et forestière et 1 zone agricole.

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONAGES DES PLU



- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone urbaine verte
- Zone mixte dense
- Zone semi dense
- Habitat collectif discontinu
- Habitat à dominante pavillonnaire
- Zone d'activités commerciales, aéroportuaires, portuaires…
- Zone d'équipement public ou collectif
- Zone à urbaniser
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

3. Le récolement des zonages des PLU

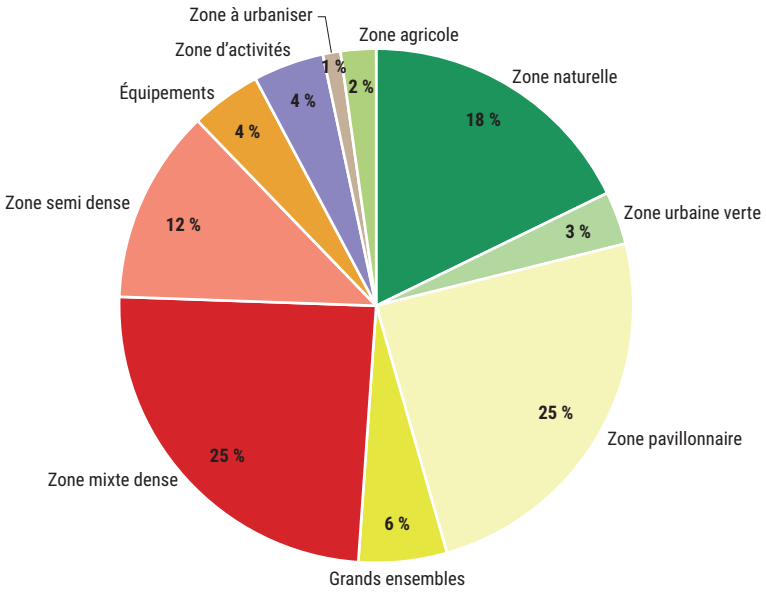
D'une manière générale, les zonages des PLU sont proches des tissus existants.

La carte des zonages simplifiés des PLU met en évidence les différentes approches des communes. Certains plans de zonage permettent de constater une volonté de densification le long des axes structurants. Certaines communes établissent des zonages par quartier ou par secteur (mais cette dernière caractéristique tend à disparaître).
Les PLU récents se caractérisent plutôt par des zonages moins segmentés et moins sectorisés. On constate également une présence importante des zones pavillonnaires traduisant une volonté marquée des communes de protéger ce type de tissu.

Les autres zonages, de type monofonctionnel (habitat collectif discontinu, équipement public...) sont moins nombreux et moins fréquents dans les PLU. Cela répond aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale. Les PLU doivent en effet s'attacher à lutter contre la mono fonctionnalité des espaces afin d'assurer un bon équilibre entre le logement, le commerce, les services et l'emploi. Ainsi, de plus en plus de secteurs correspondant à de l'habitat collectif discontinu, de type « grands ensembles » sont classés en zone mixte dense ou semi-dense dans la mesure où les municipalités souhaitent les voir évoluer, notamment en termes de destination, et le traduisent dans leur PLU par l'introduction de règles favorables à ces mutations.

D'une manière générale, les zonages des PLU sont proches des tissus existants. Les tissus haussmanniens des communes denses sont classés en zones mixtes denses. Les tissus pavillonnaires sont généralement classés en zones d'habitat individuel dont les règles visent en principe à protéger leur caractère et à empêcher leur transformation. On note également la présence d'un zonage particulier le long des voies principales dans certaines communes, avec une densification souhaitée du bâti qui se traduit par des hauteurs et des emprises au sol des constructions supérieures le long de ces voies.

RÉPARTITION DES ZONES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN



Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

TABLEAU DES SURFACES

▶ en hectares

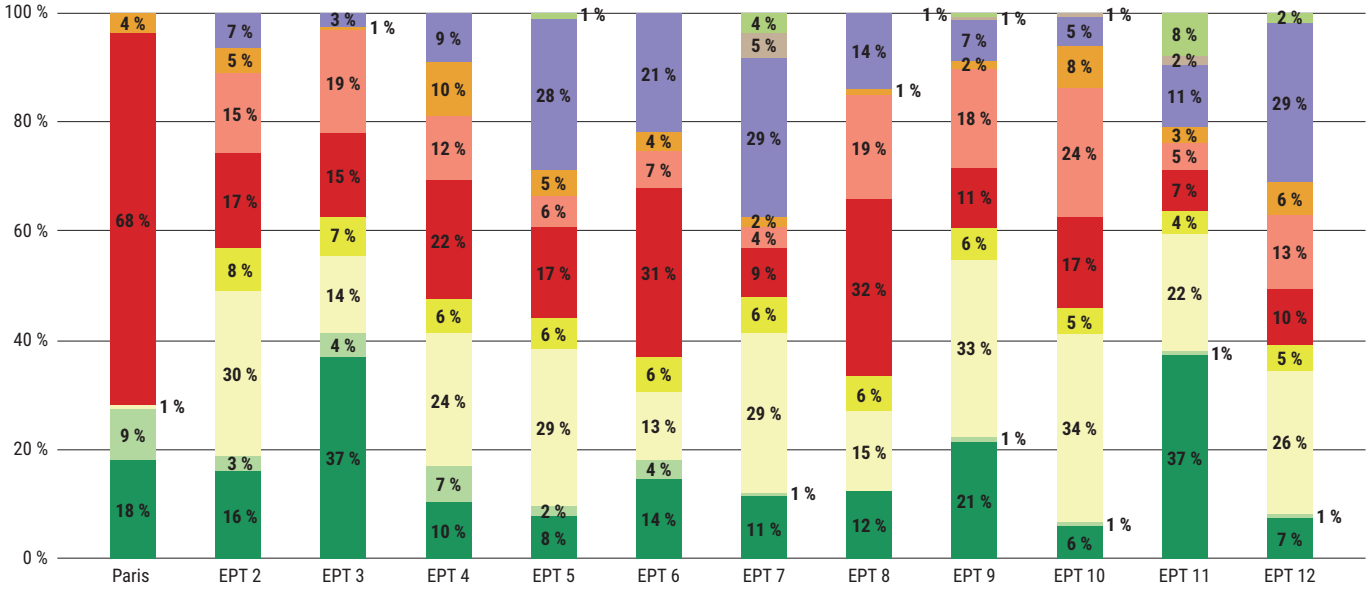
	Zone naturelle	Zone urbaine verte	Zone pavillonnaire	Grands Ensembles	Zone mixte dense	Zone semi-dense	Équipements	Zone d'activités	Zone à Urbaniser	Zone Agricole	PSMV	TOTAL
Paris	1 796	950	89		6 909		403				348	10 495
EPT 2	751	144	1 424	375	814	693	215	319				4 734
EPT 3	1 342	160	509	258	558	685	30	98				3 639
EPT 4	598	399	1 442	375	1 293	695	586	550				5 938
EPT 5	377	93	1 440	289	828	290	230	1 377	10	53		4 987
EPT 6	686	172	594	296	1 474	315	168	1 016	17	5		4 742
EPT 7	871	70	2 290	505	710	311	138	2 279	365	290		7 828
EPT 8	479		577	244	1 271	749	43	555				3 918
EPT 9	1 524	81	2 348	419	788	1 296	123	519	44	56		7 196
EPT 10	327	55	1 933	259	941	1 339	448	294	39			5 634
EPT 11	3 714	83	2 166	432	735	526	269	1 143	168	783		10 018
EPT 12	895	116	3 235	563	1 276	1 656	713	3 607	40	200		12 300
TOTAL	13 360	2 322	18 046	4 016	17 596	8 556	3 364	11 756	682	1 387	348	81 431

▶ en %

Paris	17 %	9 %	1 %		67 %		4 %				3 %	100 %
EPT 2	16 %	3 %	30 %	8 %	17 %	15 %	5 %	7 %				100 %
EPT 3	37 %	4 %	14 %	7 %	15 %	19 %	1 %	3 %				100 %
EPT 4	10 %	7 %	24 %	6 %	22 %	12 %	10 %	9 %				100 %
EPT 5	8 %	2 %	29 %	6 %	17 %	6 %	5 %	28 %		1 %		100 %
EPT 6	14 %	4 %	13 %	6 %	31 %	7 %	4 %	21 %				100 %
EPT 7	11 %	1 %	29 %	6 %	9 %	4 %	2 %	29 %	5 %	4 %		100 %
EPT 8	12 %		15 %	6 %	32 %	19 %	1 %	14 %				100 %
EPT 9	21 %	1 %	33 %	6 %	11 %	18 %	2 %	7 %	1 %	1 %		100 %
EPT 10	6 %	1 %	34 %	5 %	17 %	24 %	8 %	5 %	1 %			100 %
EPT 11	37 %	1 %	22 %	4 %	7 %	5 %	3 %	11 %	2 %	8 %		100 %
EPT 12	7 %	1 %	26 %	5 %	10 %	13 %	6 %	29 %		2 %		100 %
TOTAL	16 %	3 %	22 %	5 %	22 %	11 %	4 %	14 %	1 %	2 %		100 %

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

RÉPARTITION DES ZONAGES SIMPLIFIÉS PAR EPT



Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

Comparaison entre les zonages simplifiés du récolement et les tissus urbains réels

Zoom EPT : 1 - 3 - 4 - 5 - 6

Zone naturelle
Zone agricole
Zone urbaine verte
Zone mixte dense
Zone semi dense
Habitat collectif discontinu
Habitat à dominante pavillonnaire
Zone d'activités commerciales…
Zone d'équipement public ou collectif
Zone à urbaniser
PSMV
EPT

ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

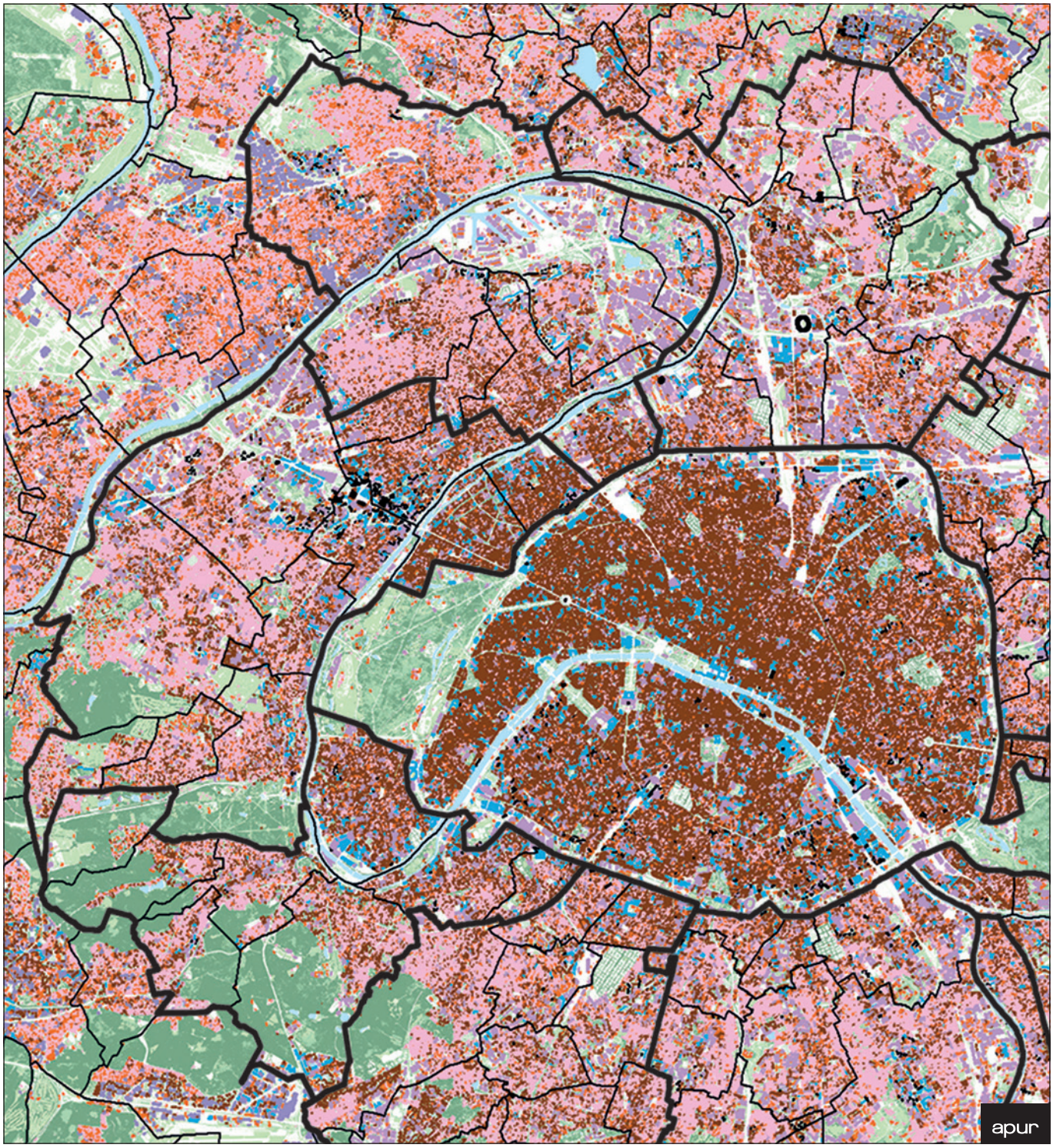
apur

TYPES DE TISSUS URBAINS

- Logement individuel
- Immeuble collectif de - 3 étages
- Immeuble collectif de + 3 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de - 6 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de + 6 étages
- Tour et IGH
- Végétation
- EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

0 2 KM



Comparaison entre les zonages simplifiés du récolement et les tissus urbains réels

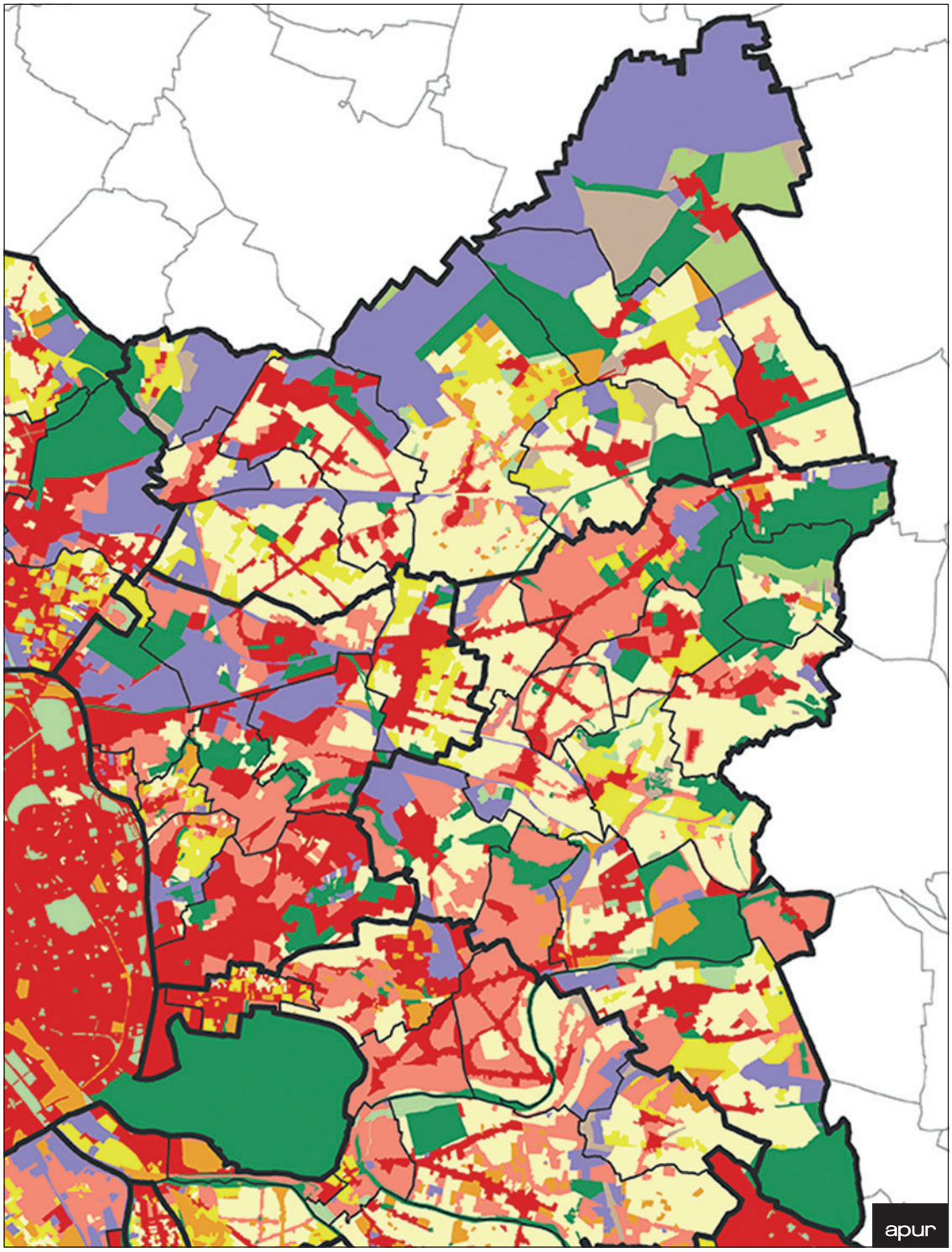
Zoom EPT : 7 - 8 - 9

ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU

- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone urbaine verte
- Zone mixte dense
- Zone semi dense
- Habitat collectif discontinu
- Habitat à dominante pavillonnaire
- Zone d'activités commerciales…
- Zone d'équipement public ou collectif
- Zone à urbaniser
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

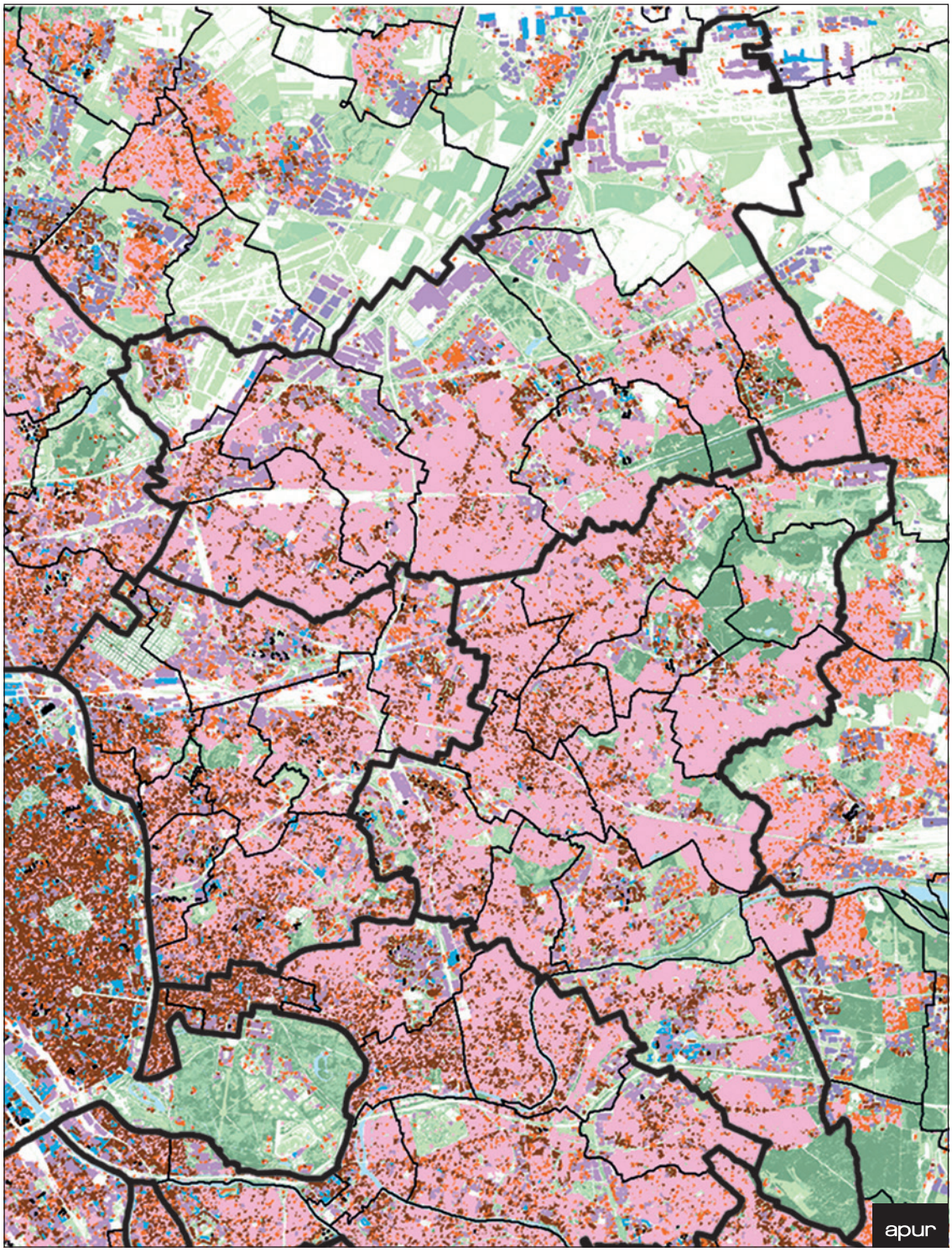


TYPES DE TISSUS URBAINS

- Logement individuel
- Immeuble collectif de - 3 étages
- Immeuble collectif de + 3 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de - 6 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de + 6 étages
- Tour et IGH
- Végétation
- EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

0 2 KM



Comparaison entre les zonages simplifiés du récolement et les tissus urbains réels

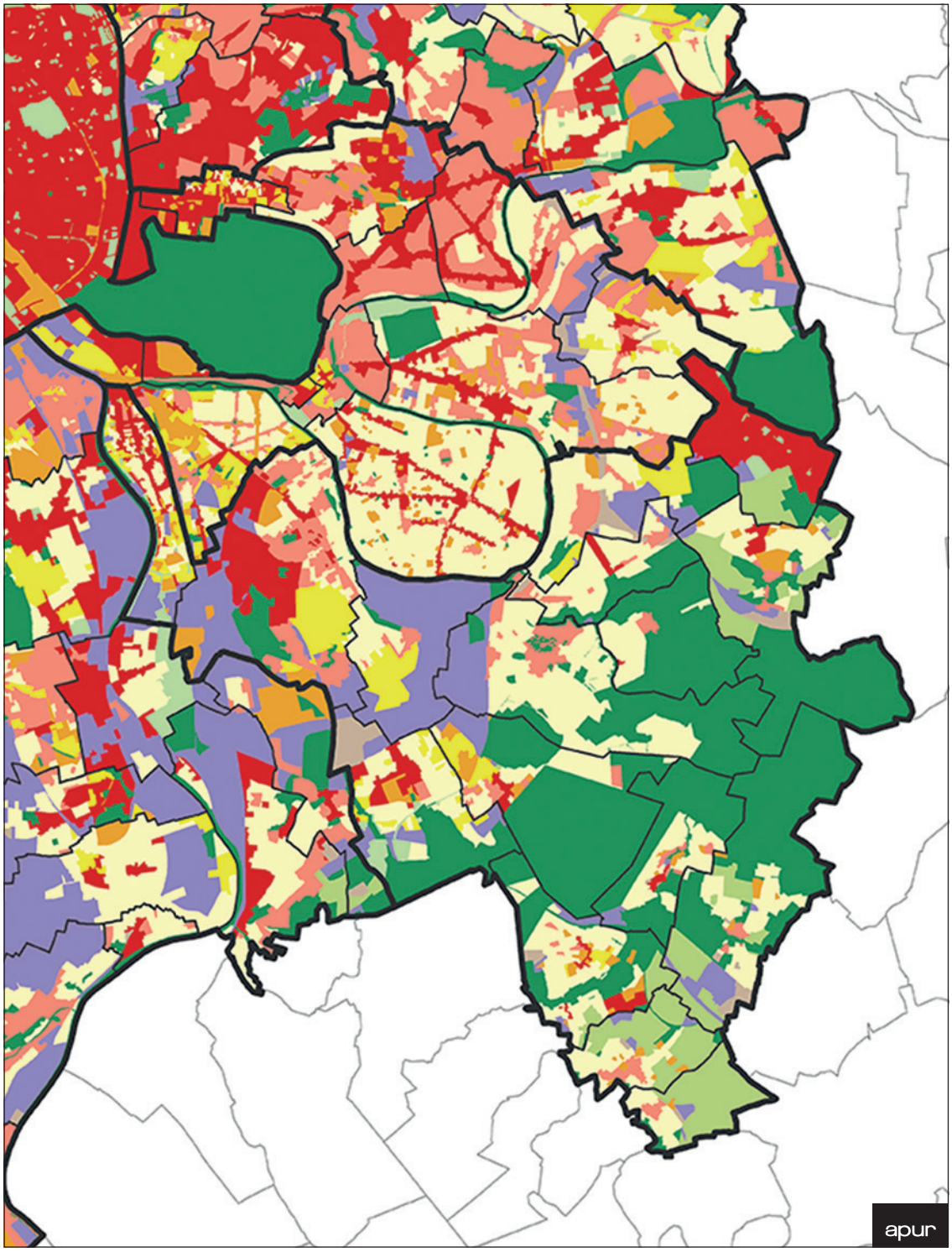
Zoom EPT : 10 -11

ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU

- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone urbaine verte
- Zone mixte dense
- Zone semi dense
- Habitat collectif discontinu
- Habitat à dominante pavillonnaire
- Zone d'activités commerciales…
- Zone d'équipement public ou collectif
- Zone à urbaniser
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

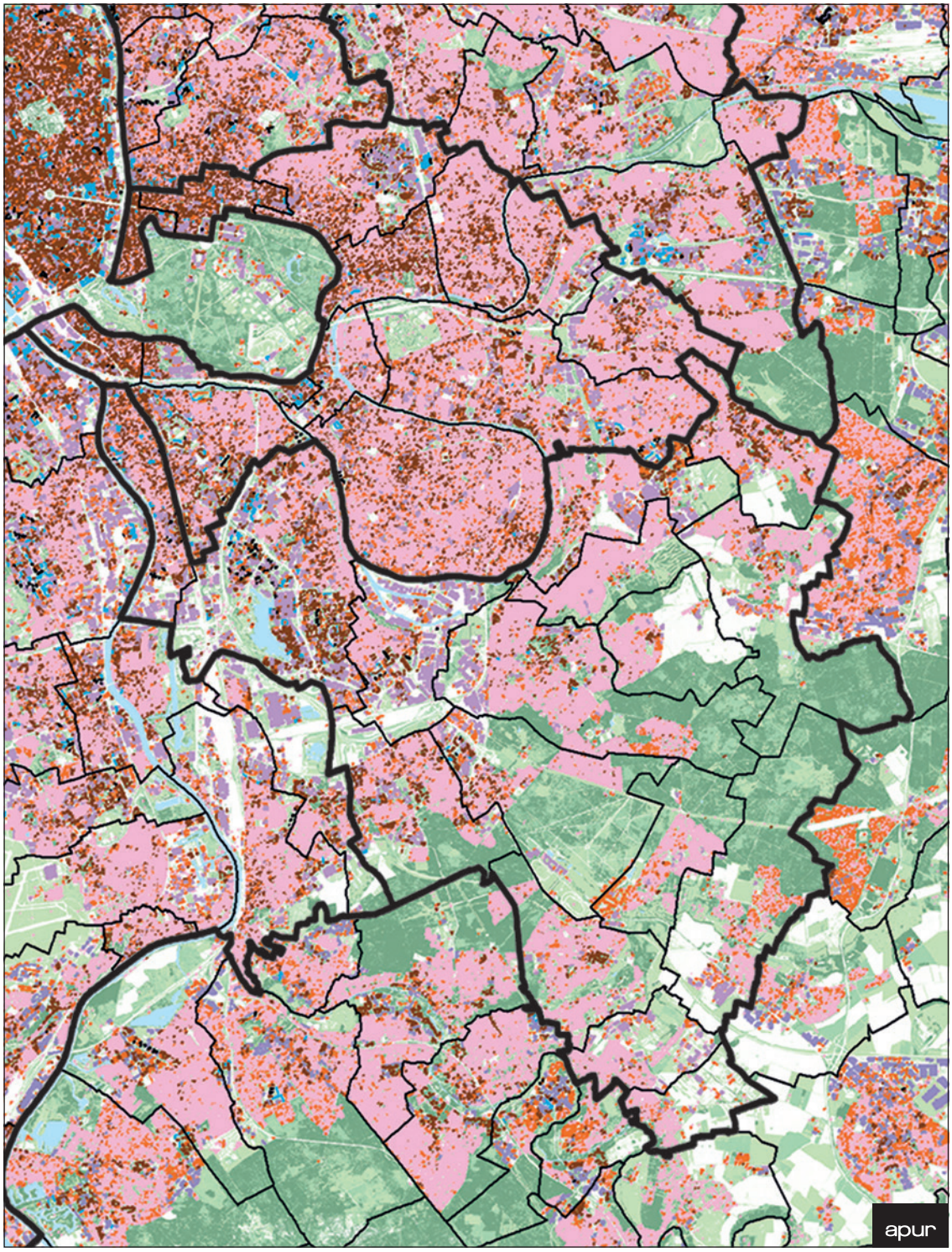


TYPES DE TISSUS URBAINS

- Logement individuel
- Immeuble collectif de - 3 étages
- Immeuble collectif de + 3 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de - 6 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de + 6 étages
- Tour et IGH
- Végétation
- EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

0 2 KM



Comparaison entre les zonages simplifiés du récolement et les tissus urbains réels

Zoom EPT : 2 - 12

Zone naturelle
Zone agricole
Zone urbaine verte
Zone mixte dense
Zone semi dense
Habitat collectif discontinu
Habitat à dominante pavillonnaire
Zone d'activités commerciales…
Zone d'équipement public ou collectif
Zone à urbaniser
PSMV
EPT

ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

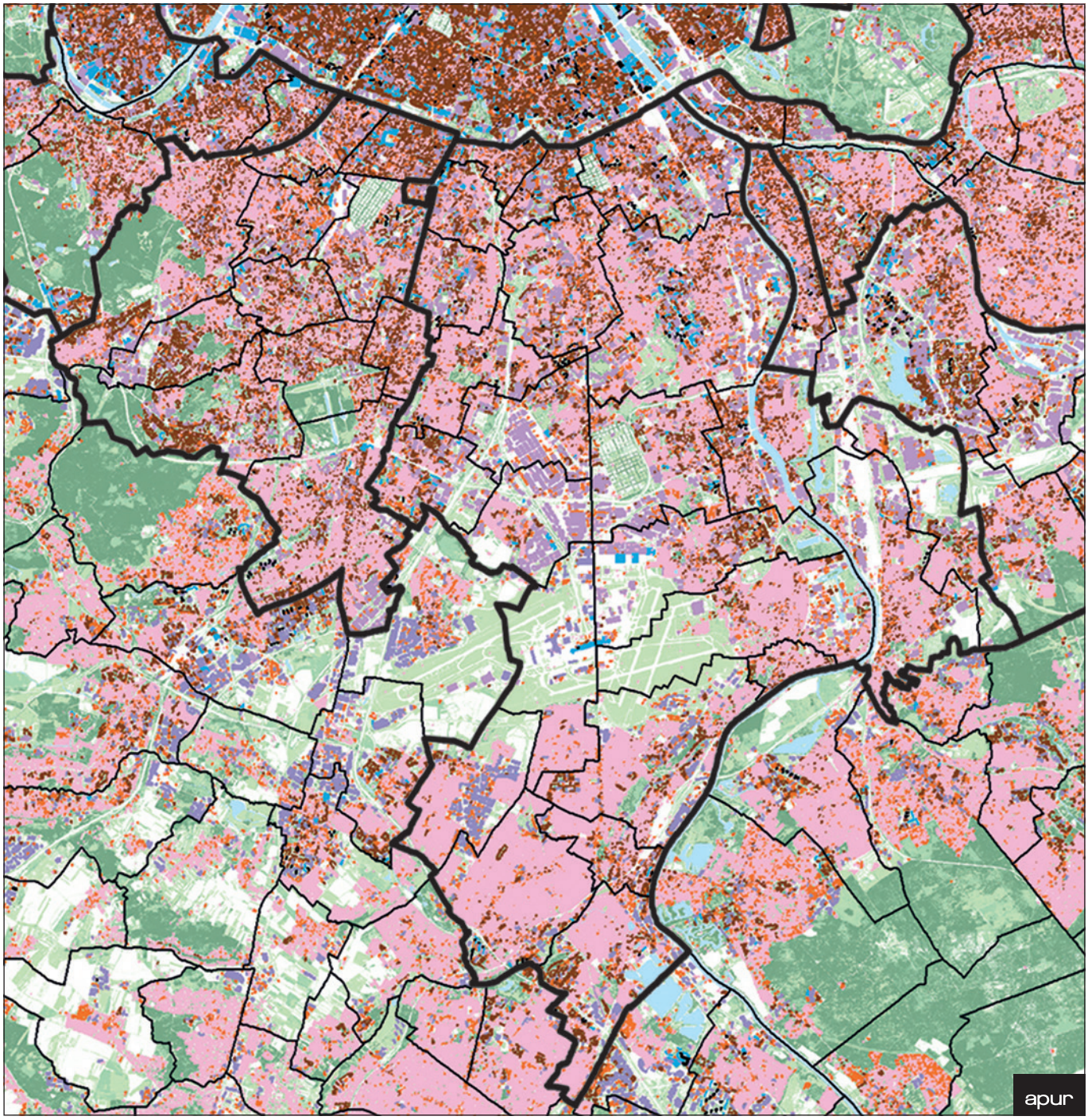
apur

TYPES DE TISSUS URBAINS

- Logement individuel
- Immeuble collectif de - 3 étages
- Immeuble collectif de + 3 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de - 6 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de + 6 étages
- Tour et IGH
- Végétation
- EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

0 2 KM



Des éléments classés différemment

Si, en règle générale, les parcs et les grands espaces naturels sont tous classés en zone N naturelle et forestière, on constate une certaine hétérogénéité entre les communes pour l'inscription d'un même type d'espace dans un même type de zone. Cela se traduit par des ruptures de zonage en limites communales. Par exemple, la comparaison entre le zonage et la « réalité territoriale » montre que tous les éléments « naturels » ne sont pas classés de la même manière. Certains éléments plus urbains comme les aires de jeux sont parfois classés en zone naturelle N. **Une définition commune du caractère des espaces sera nécessaire préalablement à l'écriture des PLUI.**

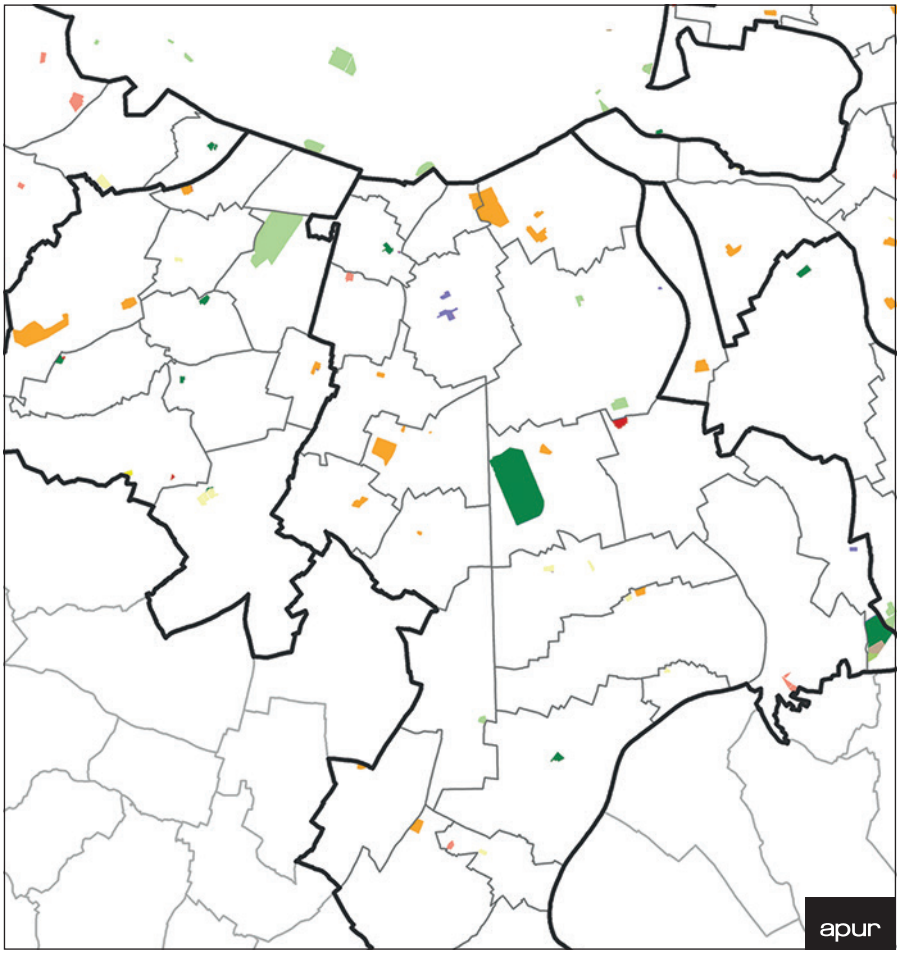
L'exemple des cimetières

La carte de récolement des zonages simplifiés des cimetières montre qu'ils peuvent être classés en zone naturelle, en zone urbaine verte, en zone d'équipements. Ou bien encore, s'ils ne font pas l'objet d'un zonage spécifiquement lié à leur nature ou fonction, ils sont intégrés à la zone urbaine dans laquelle ils sont situés : mixte, pavillonnaire, voire activités.

L'exemple des grands sites métropolitains

De la même manière, dans cet exemple de la carte de récolement des zonages des PLU croisée avec les espaces verts ou naturels existants zoomée sur les communes du nord de la Métropole, on constate que la nature est considérée différemment selon qu'elle est ou non très présente et selon les formes qu'elle prend et les sites qu'elle occupe.

Selon les villes, tel ou tel tronçon de berge de Seine va être classé en zone naturelle ou pas, non en raison de son aspect actuel mais en fonction de son histoire industrielle (pas de zonage spécifique des berges de Seine à Saint Denis), résidentielle (Épinay-sur-Seine) ou campagnarde (pas de zonage à l'Ile-Saint-Denis mais une berge réellement naturelle) ou encore en fonction du projet porté pour son avenir (Saint-Ouen). Ce qui peut créer des ruptures de zonage en limites communales.

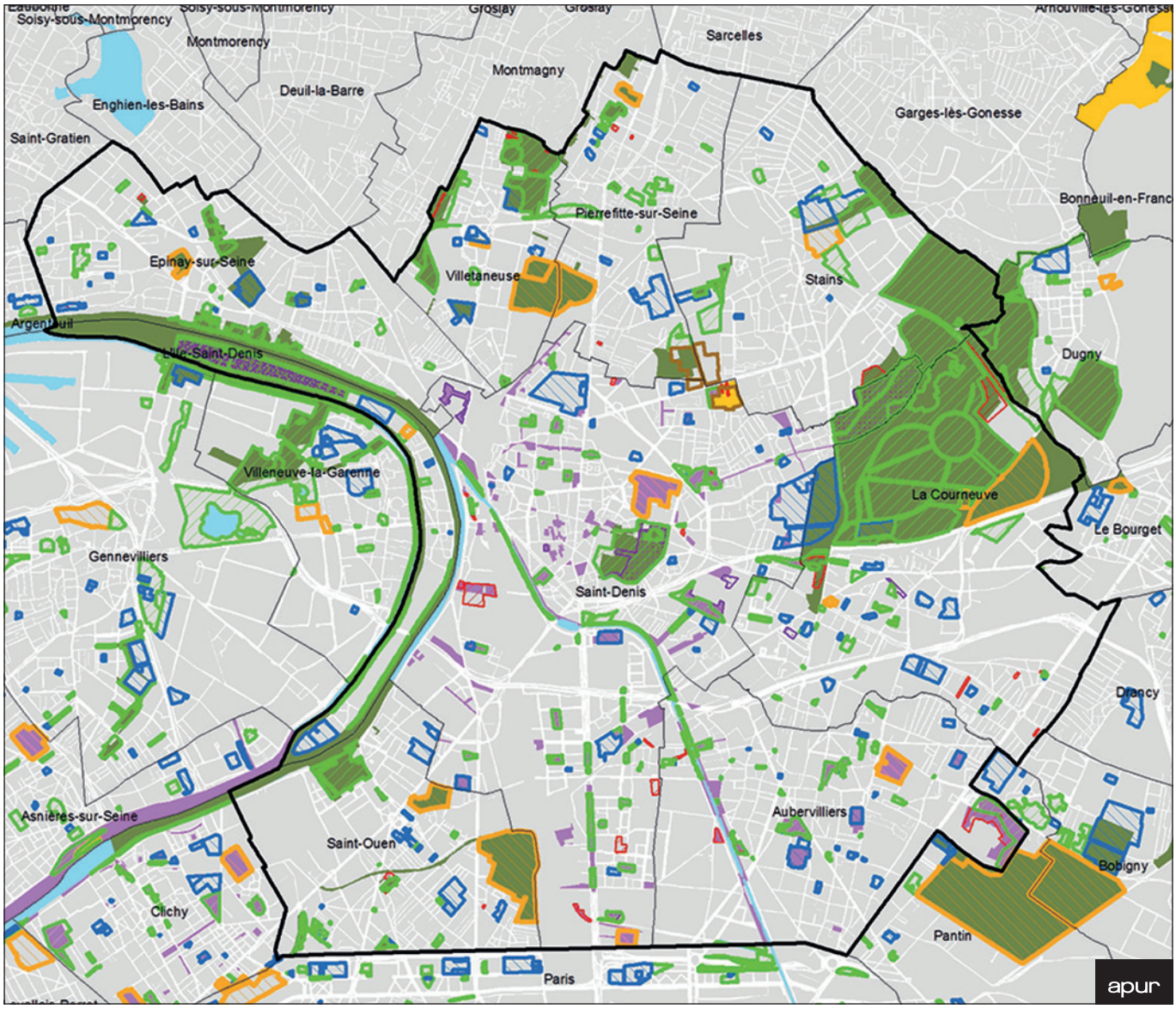


RÉCOLEMENT DES PLU : LES CIMETIÈRES, AU SUD DE PARIS

- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone urbaine verte
- Zone mixte dense
- Zone semi dense
- Habitat collectif discontinu
- Habitat à dominante pavillonnaire
- Zone d'activités commerciales, aéroportuaires, portuaires…
- Zone d'équipement public ou collectif
- Zone à urbaniser
- EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur, décembre 2017

COMPARAISON DE DISPOSITIFS DES PLU DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AVEC LES ESPACES OUVERTS EXISTANTS



Zonage des PLU
- Emplacement réservé
- Emplacement boisé classé
- Zone urbaine verte
- Zone agricole
- Zone naturelle

Espaces ouverts (Apur)
- Cimetière
- Espace vert
- Terrain de sport

- Limite Plaine Commune (EPT 6)
- Activité agricole (Apur)

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

4. Le récolement des règles morphologiques et de densité

L'un des objectifs du travail de récolement des PLU est de voir comment les PLU répondent aux objectifs fixés par la loi, à savoir la lutte contre l'étalement urbain et la densification des zones urbaines.

Les Pavillons-Sous-Bois: av. Aristide Briand et la RN3

La disparition du COS

Si la loi SRU du 13 décembre 2010 avait déjà pour objectif la lutte contre l'étalement urbain et la densification urbaine dans le cadre du renouvellement urbain (construire la ville sur la ville), c'est surtout la loi ENE ou Grenelle II du 13 juillet 2010 qui s'est réapproprié cette question, en faisant du code de l'urbanisme et des PLU notamment, un instrument central de lutte contre les gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de préservation de la biodiversité.

Plusieurs dispositifs dans les PLU permettent de maîtriser la densification urbaine. Le coefficient d'occupation des sols (COS) est la règle la plus emblématique du contrôle de la densité, la plus simple, mais aussi la plus incomplète dans la mesure où elle ne tient pas compte de la forme urbaine. Les travaux entrepris par l'Apur dès 2013, de récolement des PLU, avaient conduit à l'établissement d'une carte de récolement de l'article 14 qui règlementait le COS avant son abrogation par la Loi ALUR. Elle mettait en évidence la tendance de la part des communes, à l'abandon progressif de cet outil pour maîtriser la densité. Les communes privilégiant une approche morphologique et volumétrique du territoire. Ce que permettent les règles relatives à la hauteur, à l'emprise au sol et à l'implantation des constructions.

Le récolement des COS avait également montré qu'en plus d'être un outil de maîtrise de la densité, le COS était largement utilisé par les communes pour développer la mixité fonctionnelle, certains PLU fixant des COS différenciés en fonction de la destination des constructions pour encourager certaines destinations dans une zone, ou la mixité sur une même parcelle. L'utilisation de bonus de COS, pour encourager l'implantation de commerces en rez-de-chaussée par exemple, était également très répandue.

Avec la loi ALUR, le législateur a décidé la suppression du COS arguant le fait que cet outil avait été détourné de son objectif premier, puisqu'il était davantage réducteur, car souvent utilisé pour limiter les droits à construire, voire inadapté, puisqu'il ne permettait pas de prendre suffisamment en compte un projet urbain et pouvait même créer

Les hauteurs autorisées sont plus élevées le long des infrastructures routières et ferroviaires. Elles sont généralement moins élevées dans les secteurs où le pavillonnaire est déjà très développé.

des incohérences (ou des redondances) avec l'application des autres règles d'urbanisme.

Désormais, avec la disparition du COS, c'est la combinaison des autres règles morphologiques que sont notamment les hauteurs et l'emprise au sol des constructions qui permettent d'appréhender les politiques menées par les communes en matière de densification.

La question de la densité a donc été observée et analysée au travers de plusieurs articles portant sur la morphologie des bâtiments. L'analyse des règles volumétriques (hauteur, emprise au sol des constructions, implantation des bâtiments) permet d'observer les différentes approches des communes quant à la densification ou pas des différents tissus urbains.

La règle relative à la hauteur des constructions

La règle de 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.

L'expression de la règle de la hauteur peut prendre plusieurs formes :
- en mètres ;
- en nombre de niveaux ;
- selon la largeur des voies ;
- par rapport à la hauteur des constructions voisines ;
- selon l'application de fuseaux de protection…

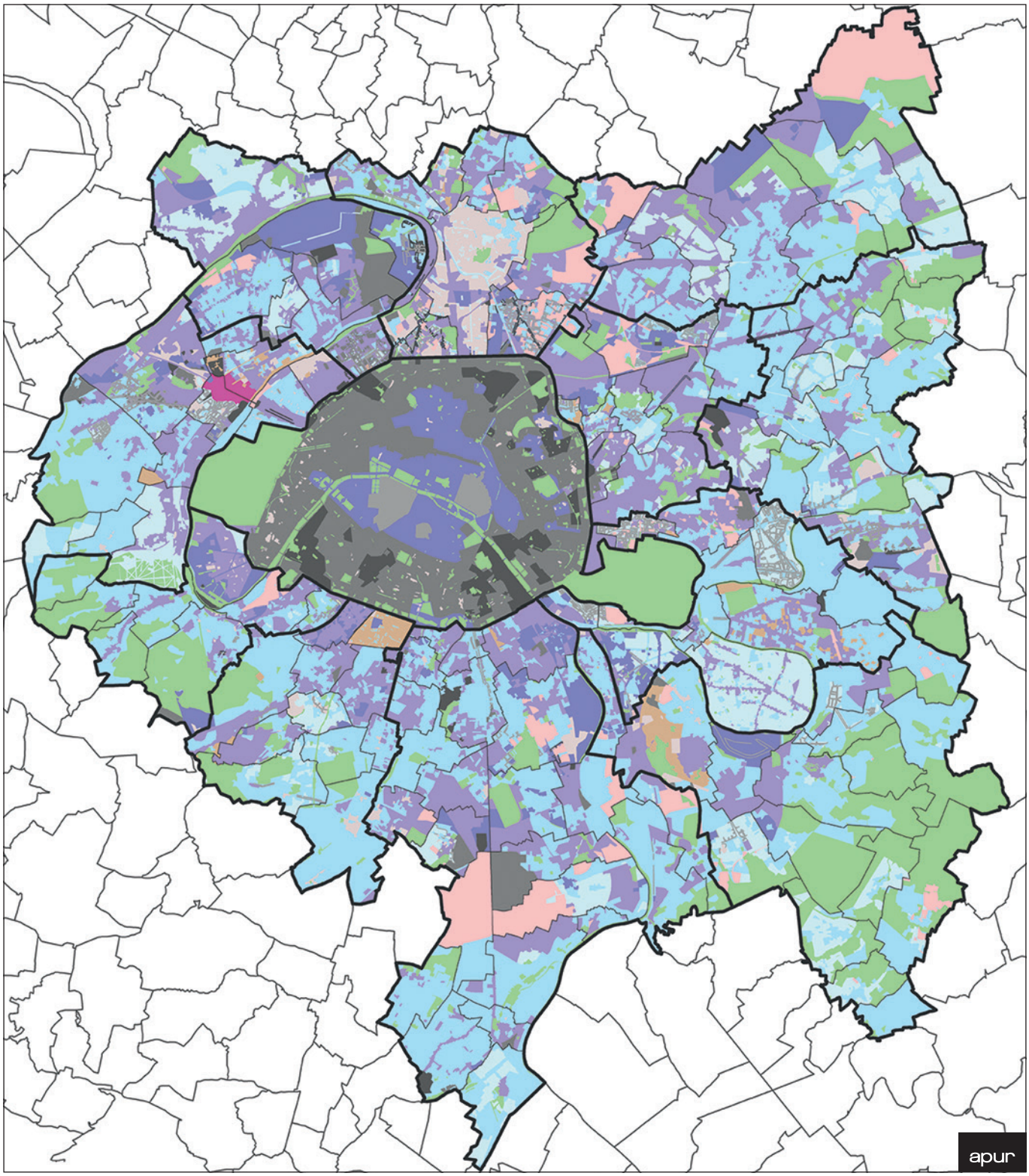
Ces règles peuvent être cumulatives. Les hauteurs maximales définies à la fois en mètres et en nombre de niveaux sont courantes. **La hauteur exprimée en mètres est cependant la plus répandue dans les règlements**. C'est celle qui a été retenue dans le travail de représentation graphique du récolement.

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

© DRIEA-Gobry

Lotissements pavillonnaires de Paray-Vieille-Poste

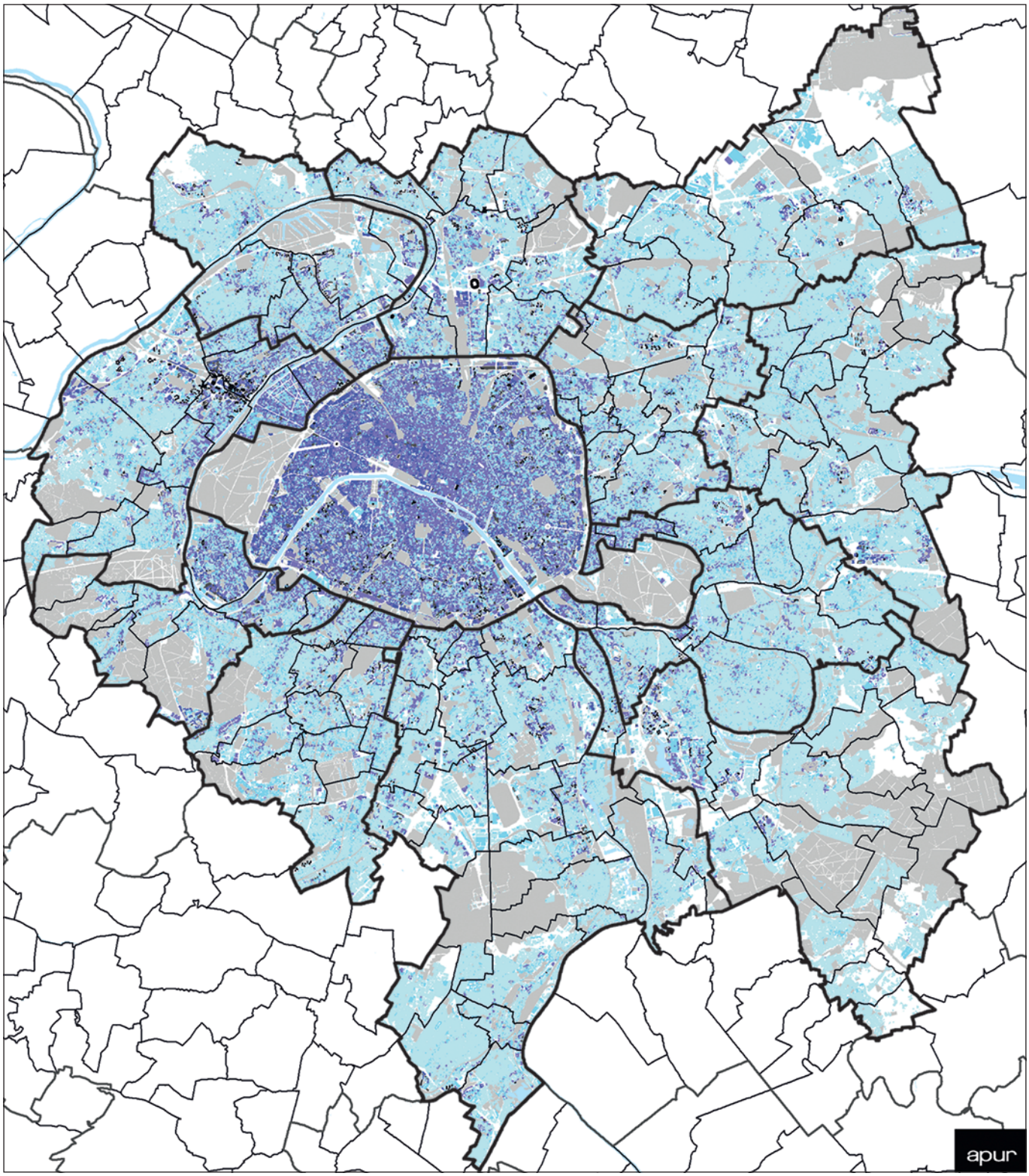
RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES PLU



- Hauteur < ou égale à 9 m
- Hauteur de 10 m à 15 m
- Hauteur de 16 m à 24 m
- Hauteur de 25 m à 30 m
- Hauteur de 31 m à 36 m
- Hauteur de 37 m et +
- Selon hauteur des bâtiments existants ou voisins
- Hauteur définie selon plan
- Hauteur non réglementée
- Zone naturelle
- La Défense
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

HAUTEURS MOYENNES DES BÂTIMENTS



Hauteur < ou égale à 9 m
Hauteur de 10 m à 15 m
Hauteur de 16 m à 24 m
Hauteur de 25 m à 30 m
Hauteur de 31 m à 36 m
Hauteur de 37 m et +
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

Comparaison entre les hauteurs réglementaires et les hauteurs réelles des bâtiments

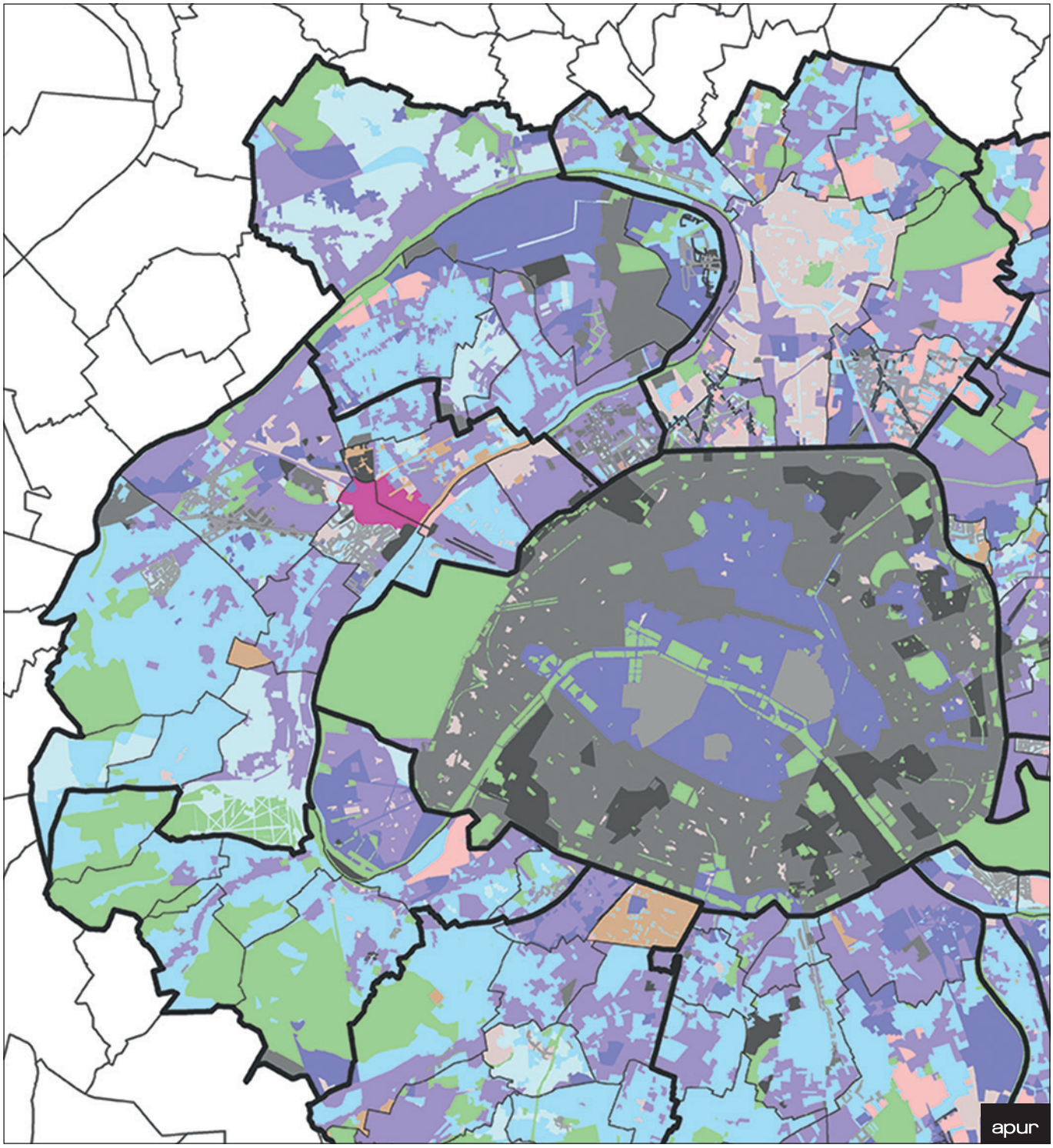
Zoom EPT : 1 - 3 - 4 - 5 - 6

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES PLU

- < ou égale à 9 m
- De 10 m à 15 m
- De 16 m à 24 m
- De 25 m à 30 m
- De 31 m à 36 m
- De 37 m et +
- Définie selon plan
- Non réglementée
- Selon les bâtiments existants ou voisins
- Zone naturelle
- PSMV
- La Défense
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

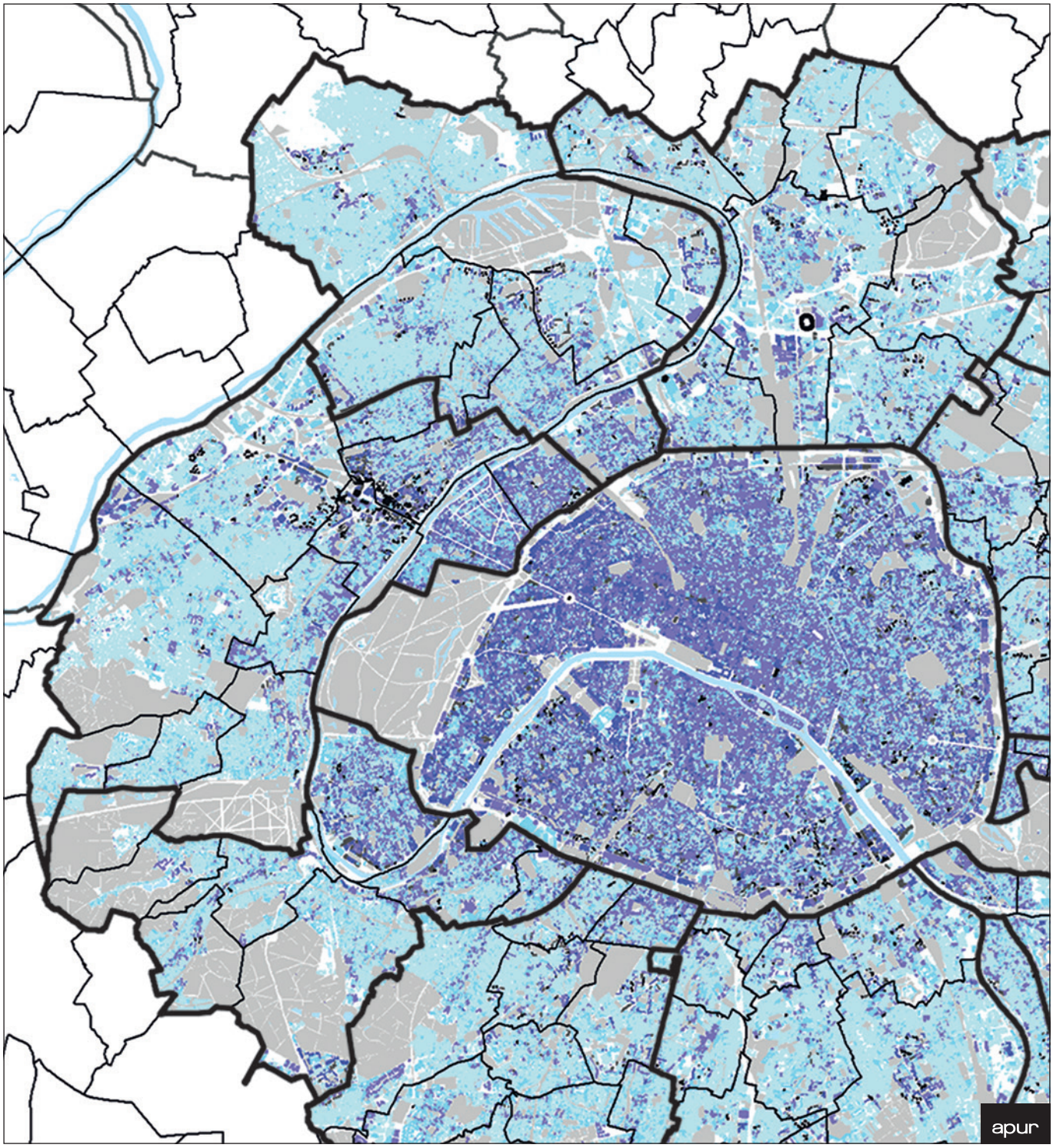


HAUTEURS MOYENNES DES BÂTIMENTS

< ou égale à 9 m
De 10 m à 15 m
De 16 m à 24 m
De 25 m à 30 m
De 31 m à 36 m
De 37 m et +
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

0 2 KM



Comparaison entre les hauteurs réglementaires et les hauteurs réelles des bâtiments

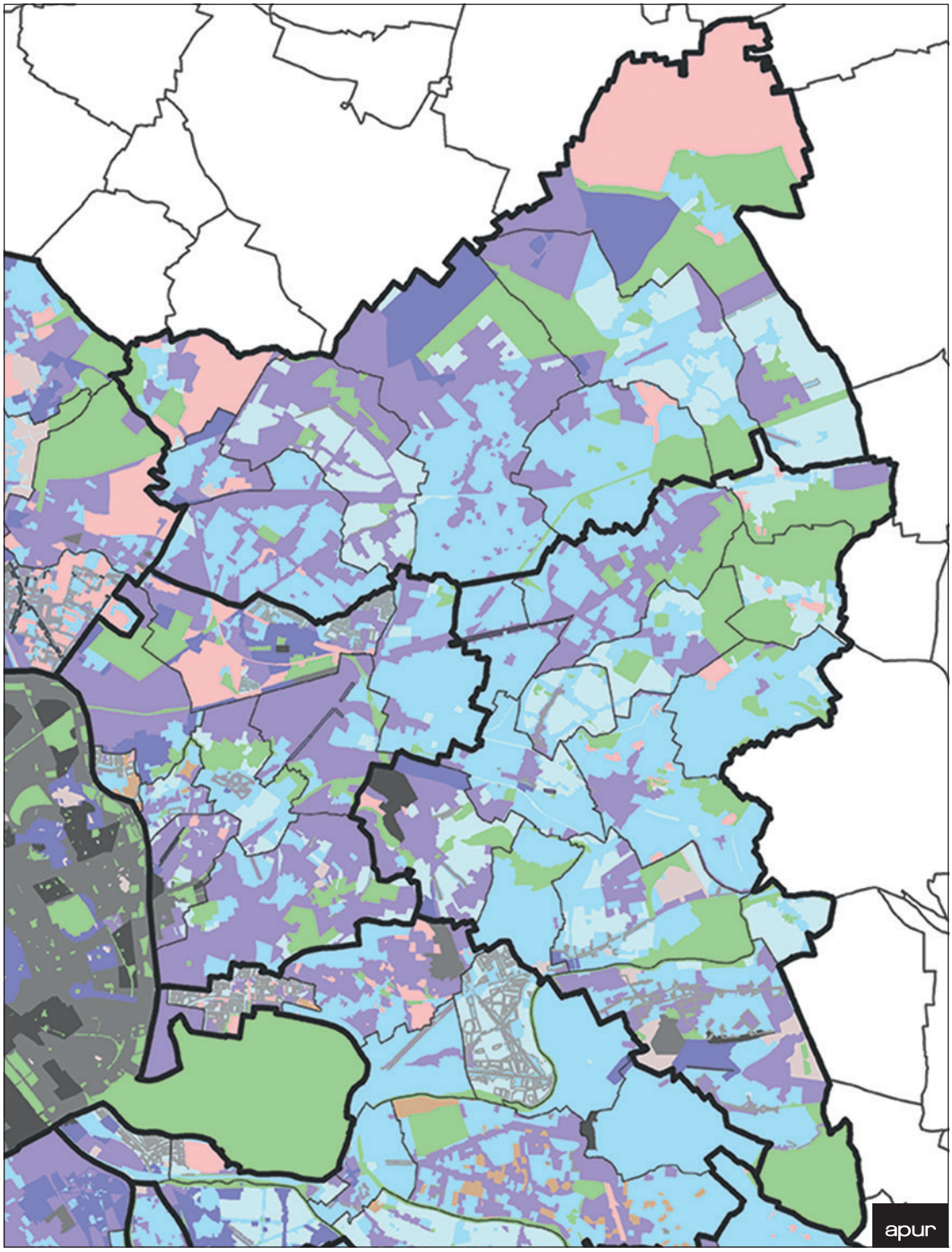
Zoom EPT : 7 - 8 - 9

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES PLU

- < ou égale à 9 m
- De 10 m à 15 m
- De 16 m à 24 m
- De 25 m à 30 m
- De 31 m à 36 m
- De 37 m et +
- Définie selon plan
- Non réglementée
- Selon les bâtiments existants ou voisins
- Zone naturelle
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

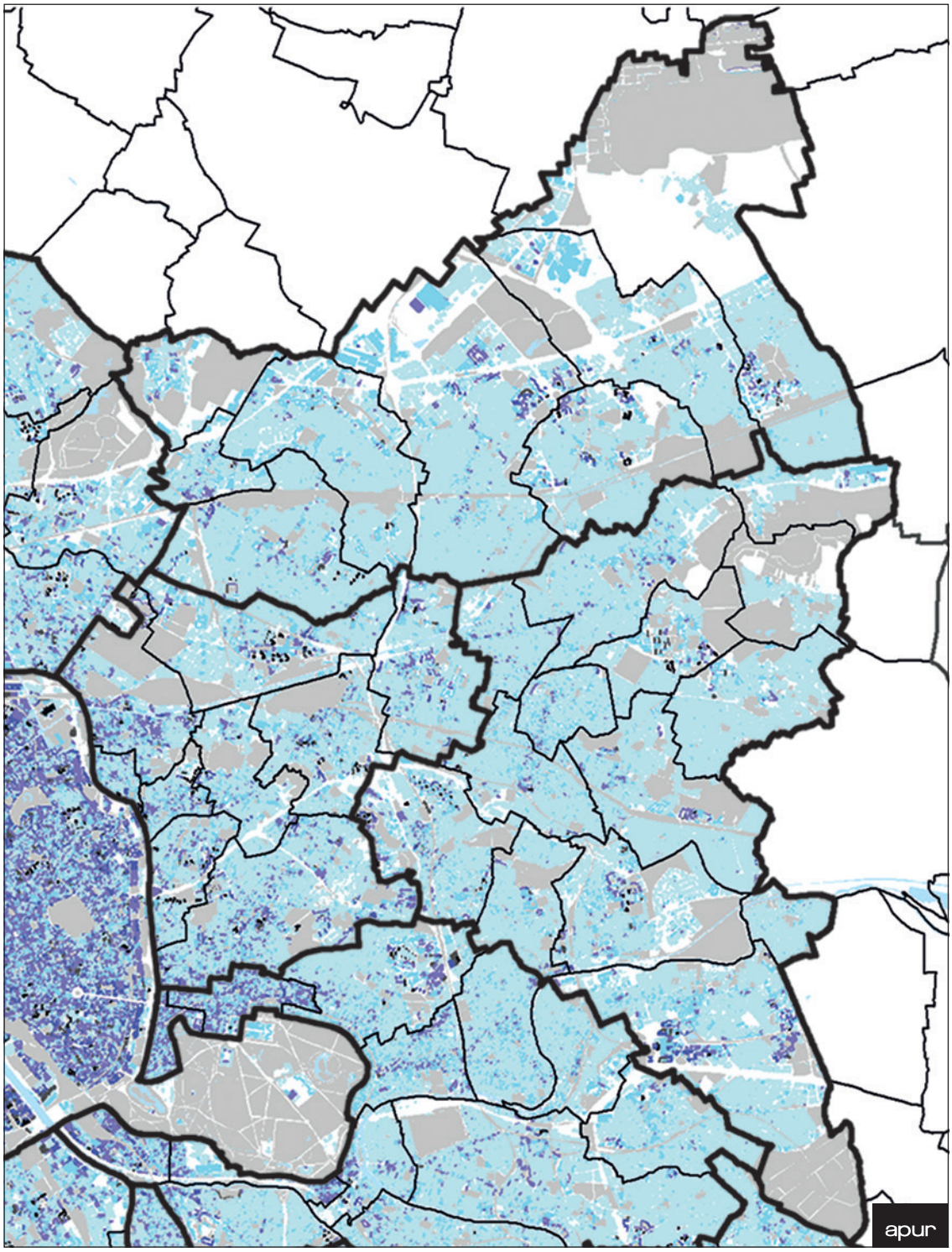


HAUTEURS MOYENNES DES BÂTIMENTS

< ou égale à 9 m
De 10 m à 15 m
De 16 m à 24 m
De 25 m à 30 m
De 31 m à 36 m
De 37 m et +
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

0 2 KM



Comparaison entre les hauteurs réglementaires et les hauteurs réelles des bâtiments

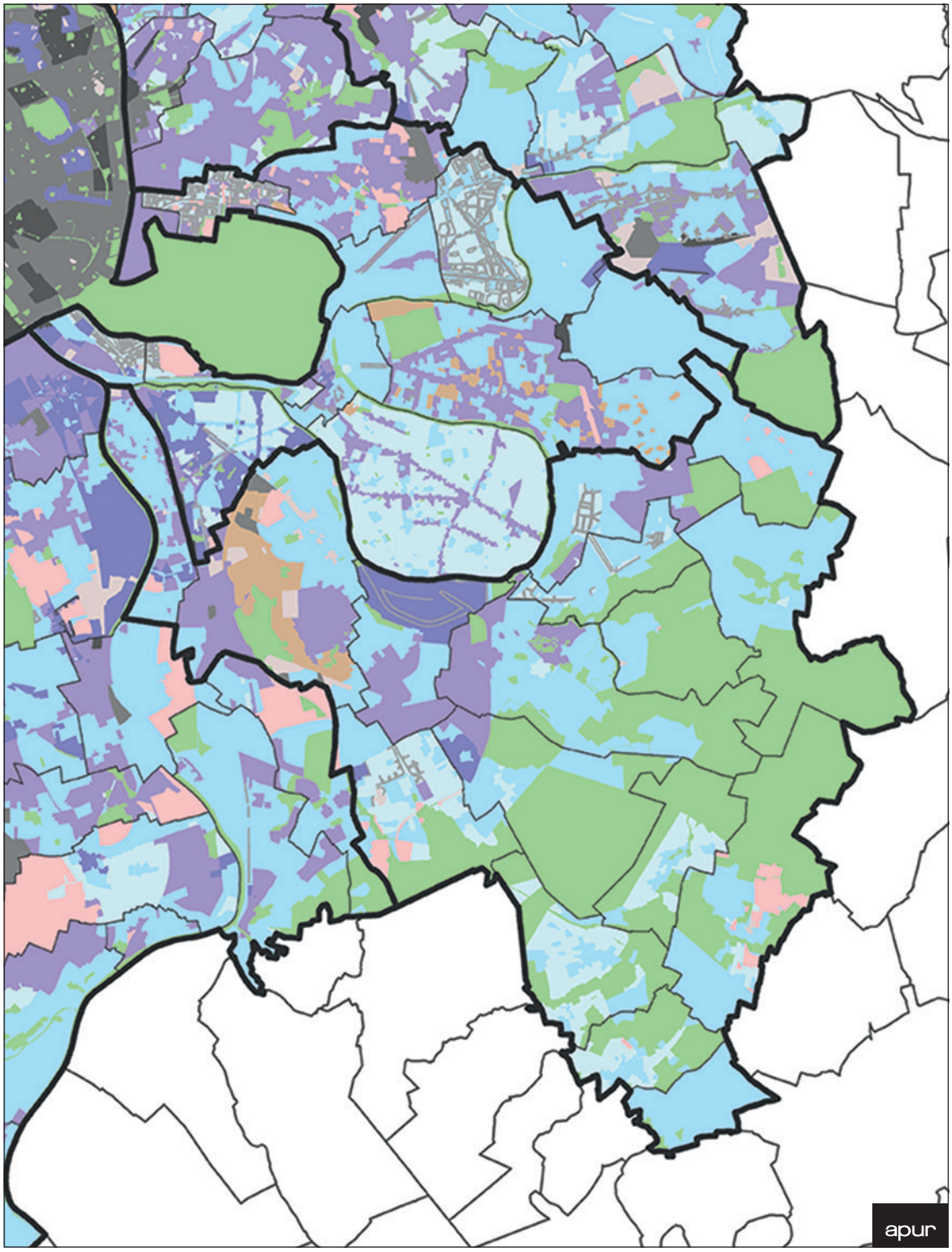
Zoom EPT : 10 - 11

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES PLU

- < ou égale à 9 m
- De 10 m à 15 m
- De 16 m à 24 m
- De 25 m à 30 m
- De 31 m à 36 m
- De 37 m et +
- Définie selon plan
- Non réglementée
- Selon les bâtiments existants ou voisins
- Zone naturelle
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 — 2 KM

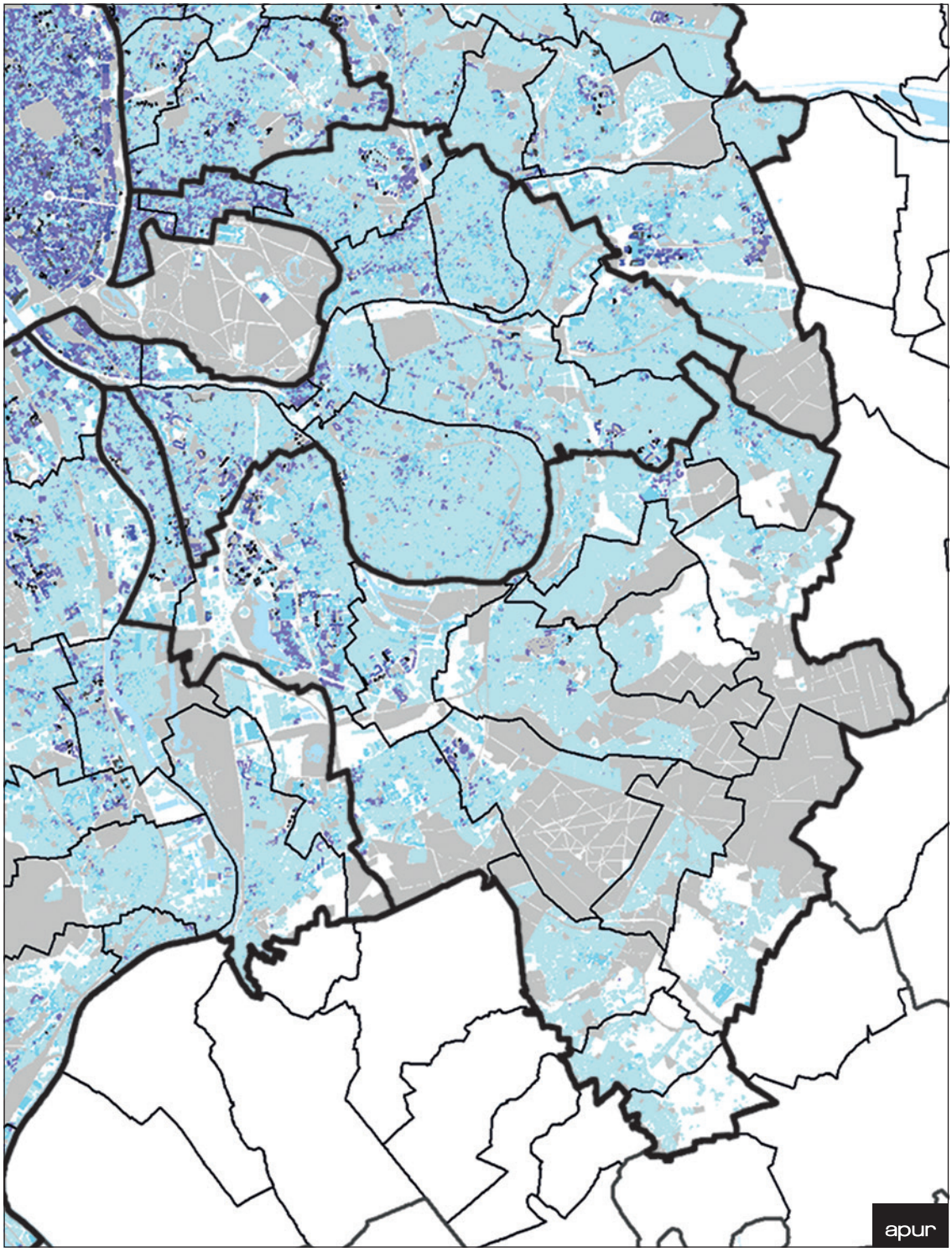


HAUTEURS MOYENNES DES BÂTIMENTS

< ou égale à 9 m
De 10 m à 15 m
De 16 m à 24 m
De 25 m à 30 m
De 31 m à 36 m
De 37 m et +
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

0 2 KM



Comparaison entre les hauteurs réglementaires et les hauteurs réelles des bâtiments

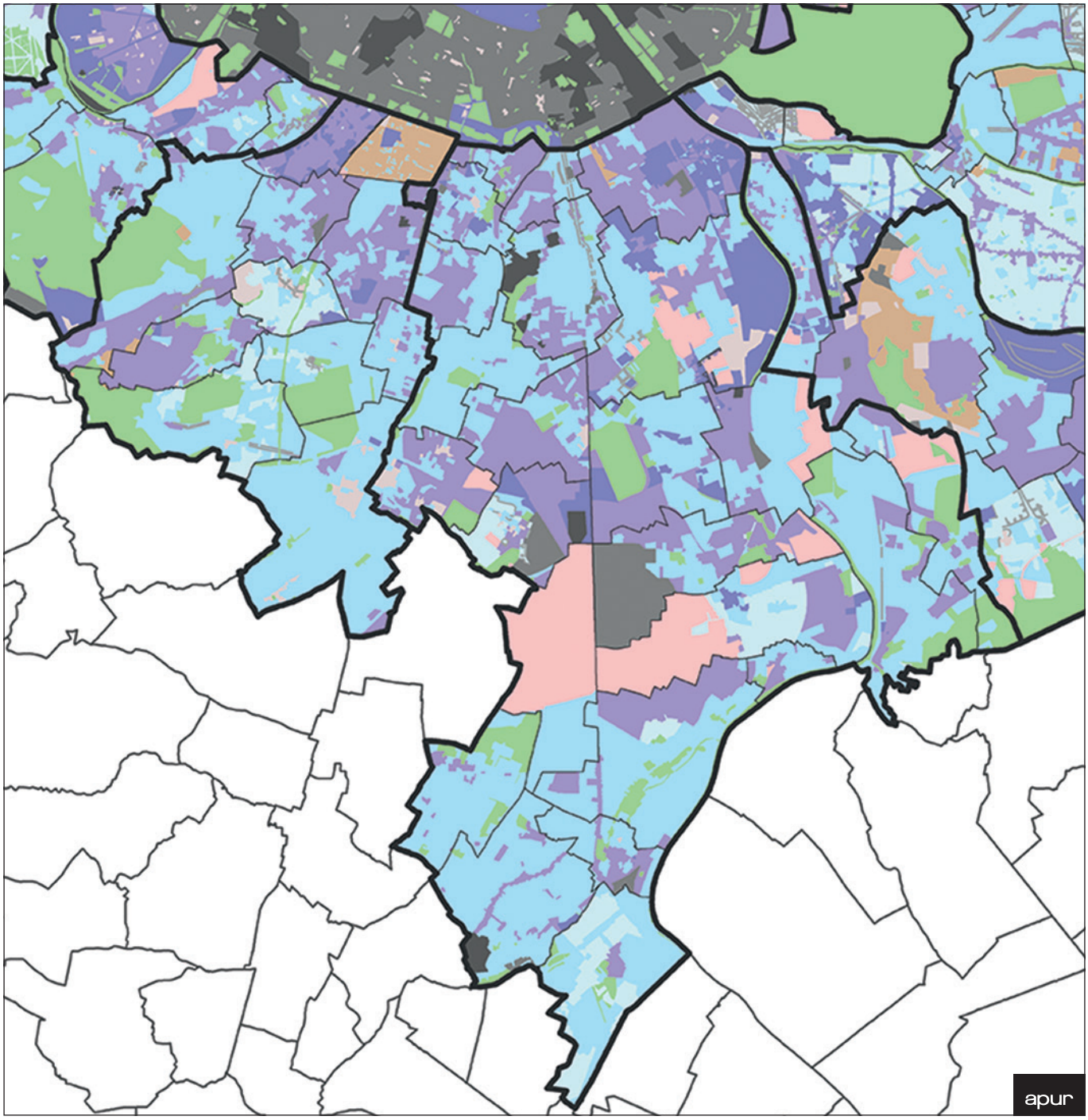
Zoom EPT : 2 - 12

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES PLU

< ou égale à 9 m
De 10 m à 15 m
De 16 m à 24 m
De 25 m à 30 m
De 31 m à 36 m
De 37 m et +
Définie selon plan
Non réglementée
Selon les bâtiments existants ou voisins
Zone naturelle
PSMV
EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

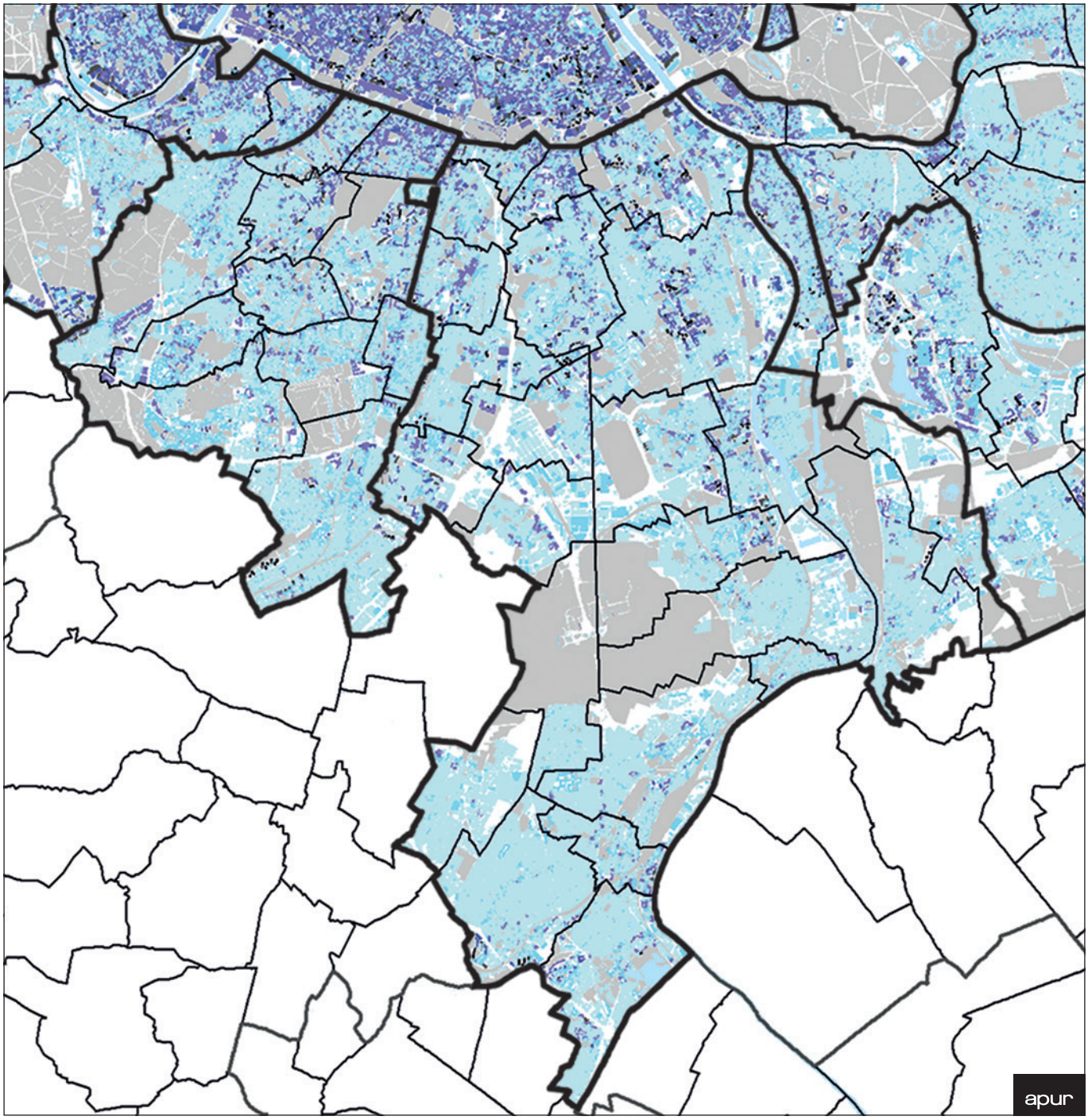


HAUTEURS MOYENNES DES BÂTIMENTS

< ou égale à 9 m
De 10 m à 15 m
De 16 m à 24 m
De 25 m à 30 m
De 31 m à 36 m
De 37 m et +
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Sources : Apur, Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2015 © Aérodata

0 2 KM



La règle relative à l'emprise au sol des constructions

Un outil d'évaluation des politiques relatives à la densité
La carte de récolement des emprises au sol des constructions traduit la volonté des communes de densifier certains secteurs, ou a contrario de préserver les tissus existants.

Elle met en évidence une **grande diversité de situations.**

Globalement les coefficients d'emprise au sol des constructions sont moins élevés en zone pavillonnaire. Les emprises sont plus élevées le long des voies structurantes. Certaines communes ne réglementent pas l'emprise au sol par cet outil. Elles utilisent d'autres règles (coefficient d'espace libre, d'espaces verts, implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives…)

L'utilisation de bandes de constructibilité pour favoriser les fronts bâtis…
Dans certaines communes, des bandes de constructibilités le long des voies, dont la largeur varie selon les PLU, ont été représentées sur cette carte. À l'intérieur de ces bandes, généralement les coefficients d'emprise au sol sont élevés, allant jusqu'à 100 %. Au-delà de ces bandes, les coefficients d'emprises sont plus faibles, limitant ainsi la constructibilité des cœurs d'îlot, avec souvent la volonté de préserver des cœurs d'Îlots plantés, de favoriser la présence de cours intérieures…

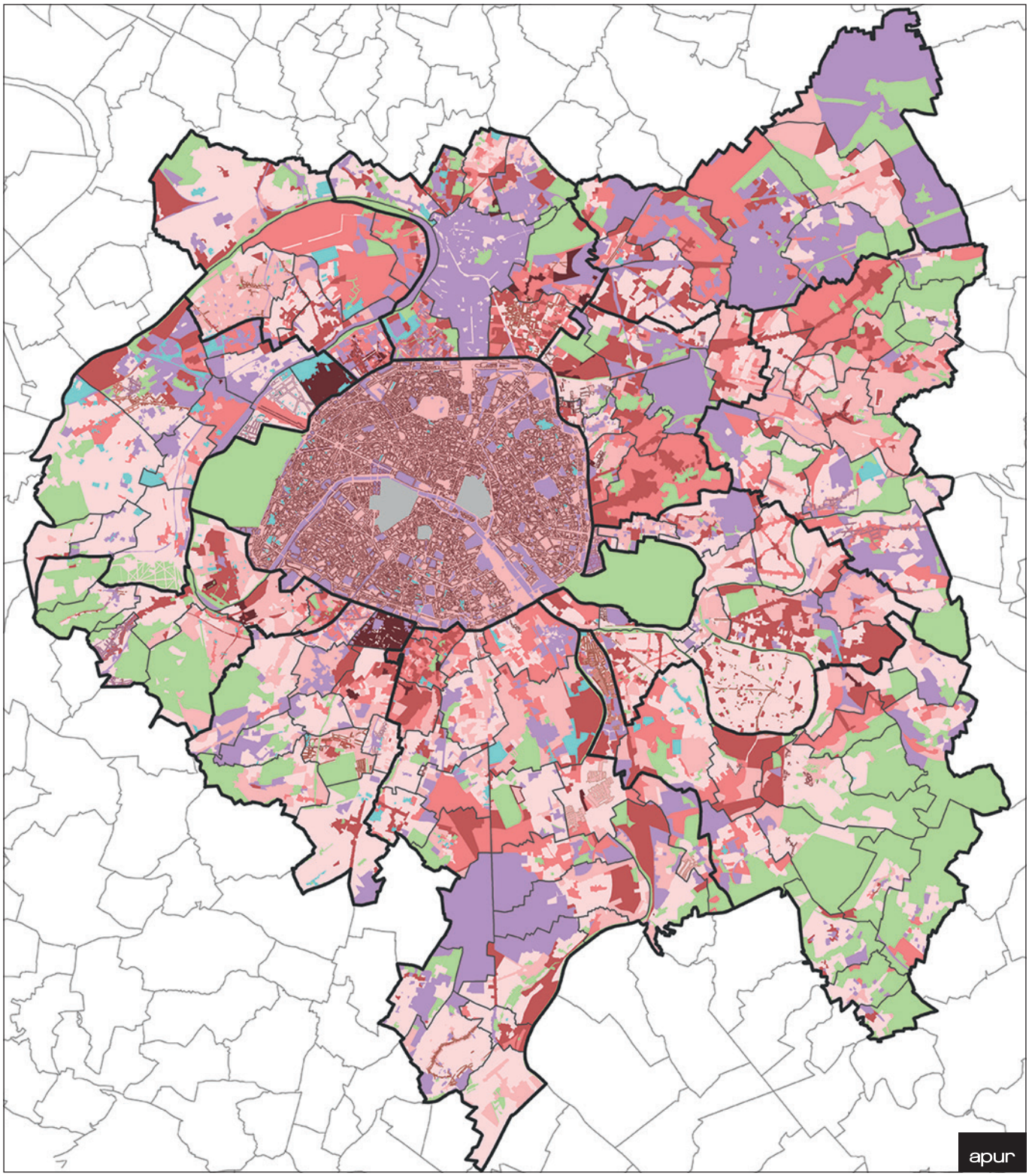
…ou pour encourager certaines destinations
Dans certains PLU le coefficient d'emprise au sol est majoré selon les destinations pour encourager, par exemple, l'implantation de commerces.

Tous ces dispositifs peuvent devenir autant d'outils de gestion de l'évolution des tissus urbains dans les PLUI.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être à la fois un outil de densification ou de protection. La superposition des emprises au sol réelles avec les emprises réglementaires met en évidence les différentes approches des communes (voir p.39). La façon de faire évoluer l'urbanisation de leur territoire n'est pas la même. Les secteurs en bleu sur la carte montrent des règlements plus ou moins permissifs dans les évolutions alors que les couleurs rouge et orange traduisent des situations plutôt mimétiques de l'existant, voire plus restrictives que l'existant.

© ph.guignard@air-images.net
Sevran : le secteur du canal de l'Ourcq et du sud de la ville

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES PLU

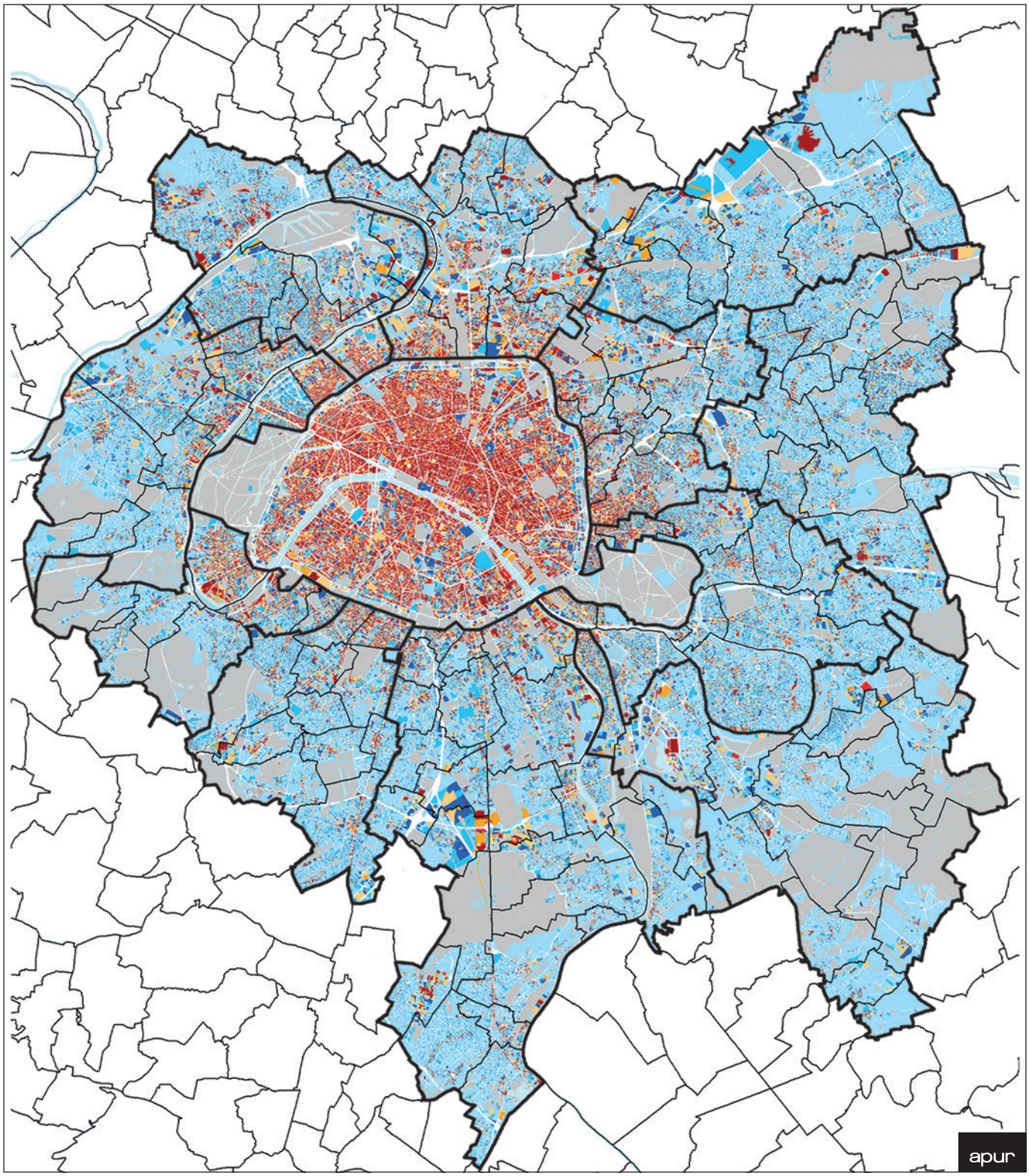


Coefficient d'emprise au sol

- Jusqu'a 40 %
- 50 %
- 60 %
- Entre 70 et 80 %
- Entre 90 et 100 %
- Emprise non réglementée
- Emprise définie selon plan
- Zone naturelle
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

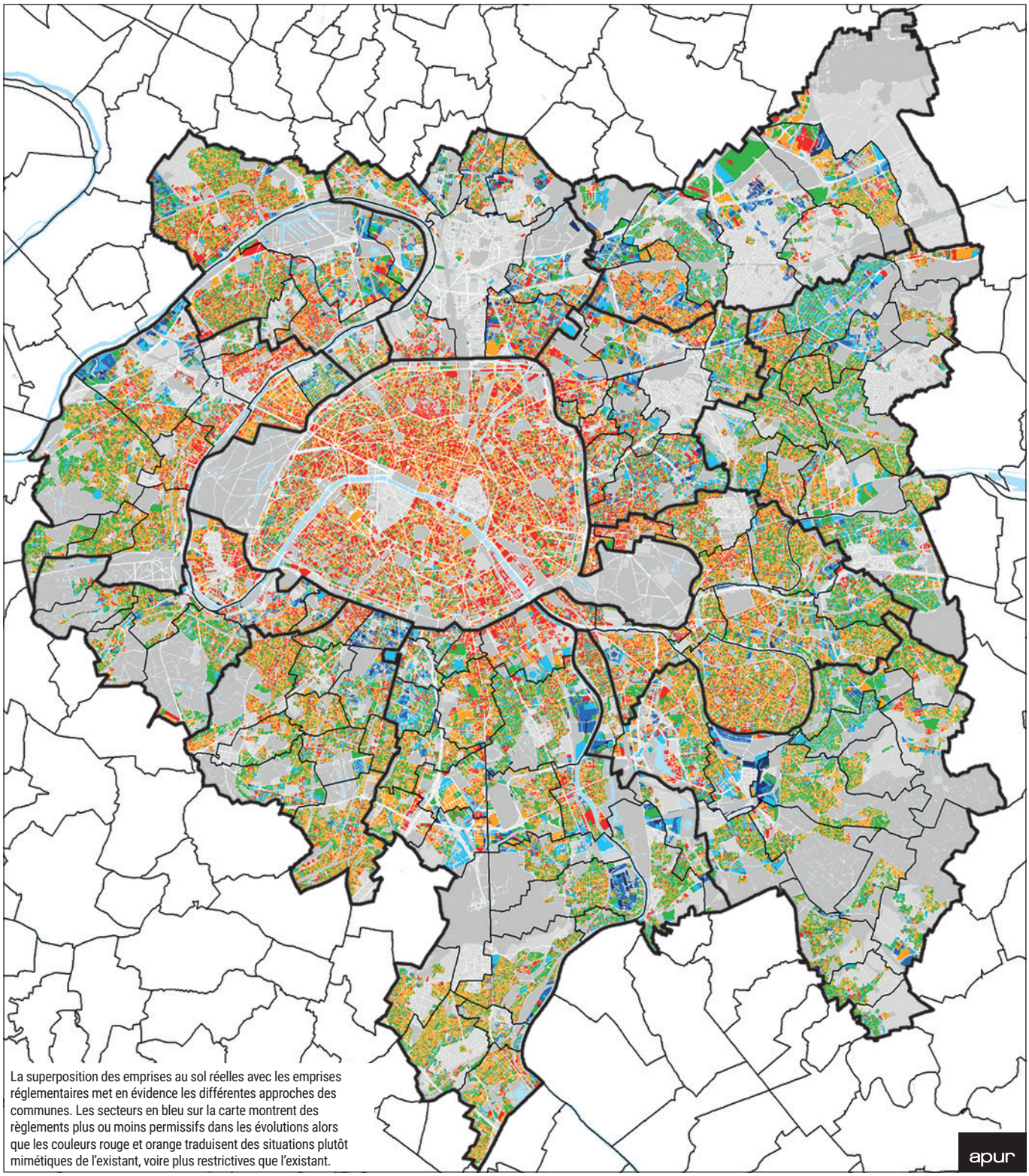
TAUX D'EMPRISES RÉELLES AU SOL DES BÂTIMENTS À LA PARCELLE



Plus de 80 %
De 70 à 80 %
De 60 à 70 %
De 50 à 60 %
De 40 à 50 %
De 30 à 40 %
Moins de 30 %
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Source : Apur - données 2017

COMPARAISON DES EMPRISES AU SOL RÉELLES AVEC LES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL RÉGLEMENTAIRES



La superposition des emprises au sol réelles avec les emprises réglementaires met en évidence les différentes approches des communes. Les secteurs en bleu sur la carte montrent des règlements plus ou moins permissifs dans les évolutions alors que les couleurs rouge et orange traduisent des situations plutôt mimétiques de l'existant, voire plus restrictives que l'existant.

Emprises au sol réelles des bâtiments/coefficients d'emprises au sol des constructions dans les PLU

- Supérieur de plus de 10 %
- Quasiment égal à l'emprise autorisée
- Inférieur de 10 à 25 %
- Inférieur de 25 à 50 %
- Inférieur de 50 à 70 %
- Inférieur de plus de 70 %
- Bâtiment non soumis aux coefficients d'emprises au sol des constructions dans les PLU
- Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
- EPT

Sources : Apur, PLU des communes
Traitement de données : Apur - 2017

Comparaison entre les emprises au sol réglementaires du récolement et les emprises au sol réelles

Zoom EPT : 1 - 3 - 4 - 5 - 6

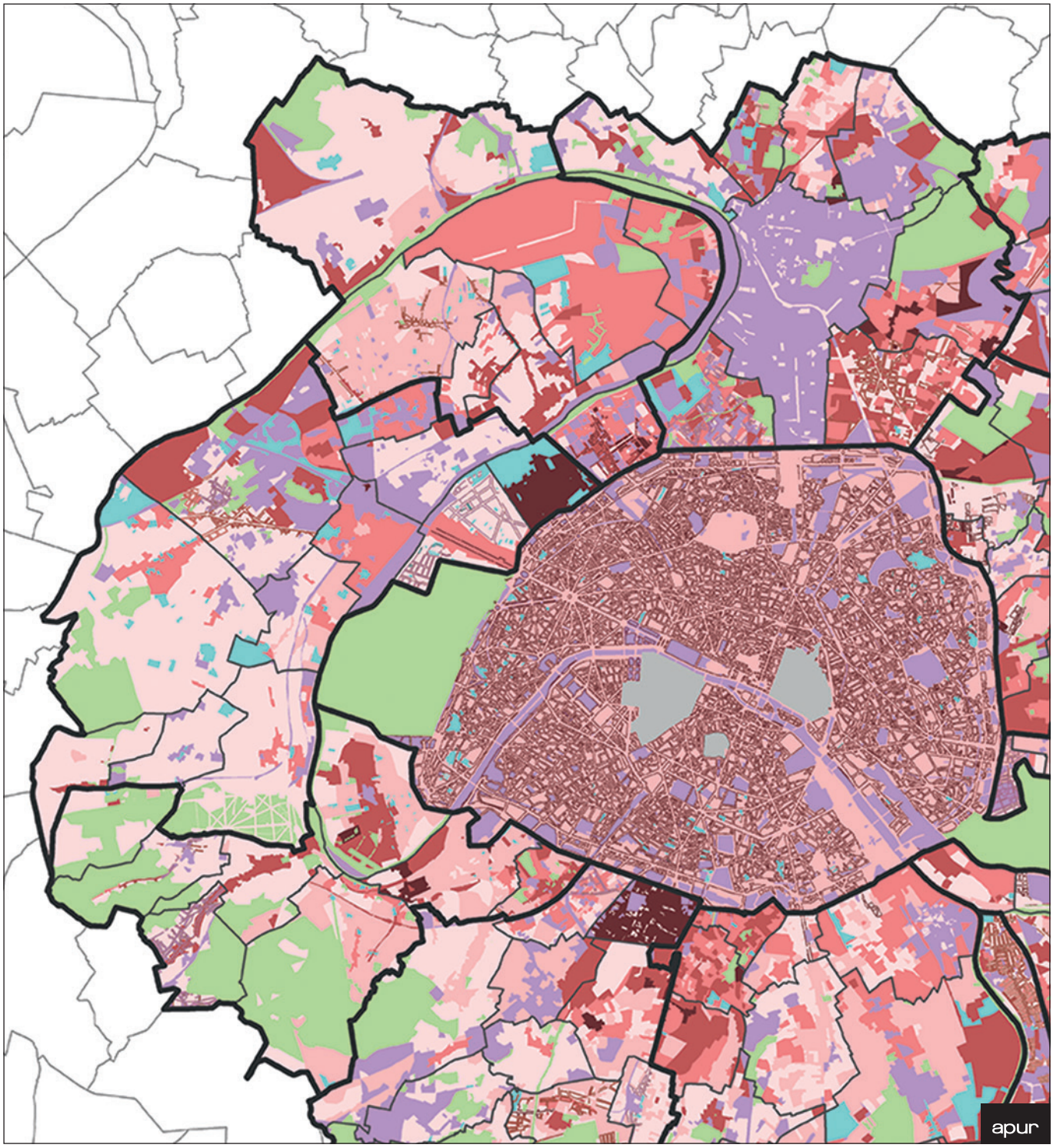
RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES PLU

Coefficient d'emprise au sol

- Jusqu'a 40 %
- 50 %
- 60 %
- Entre 70 et 80 %
- Entre 90 et 100 %
- Emprise non réglementée
- Emprise définie selon plan
- Zone naturelle
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

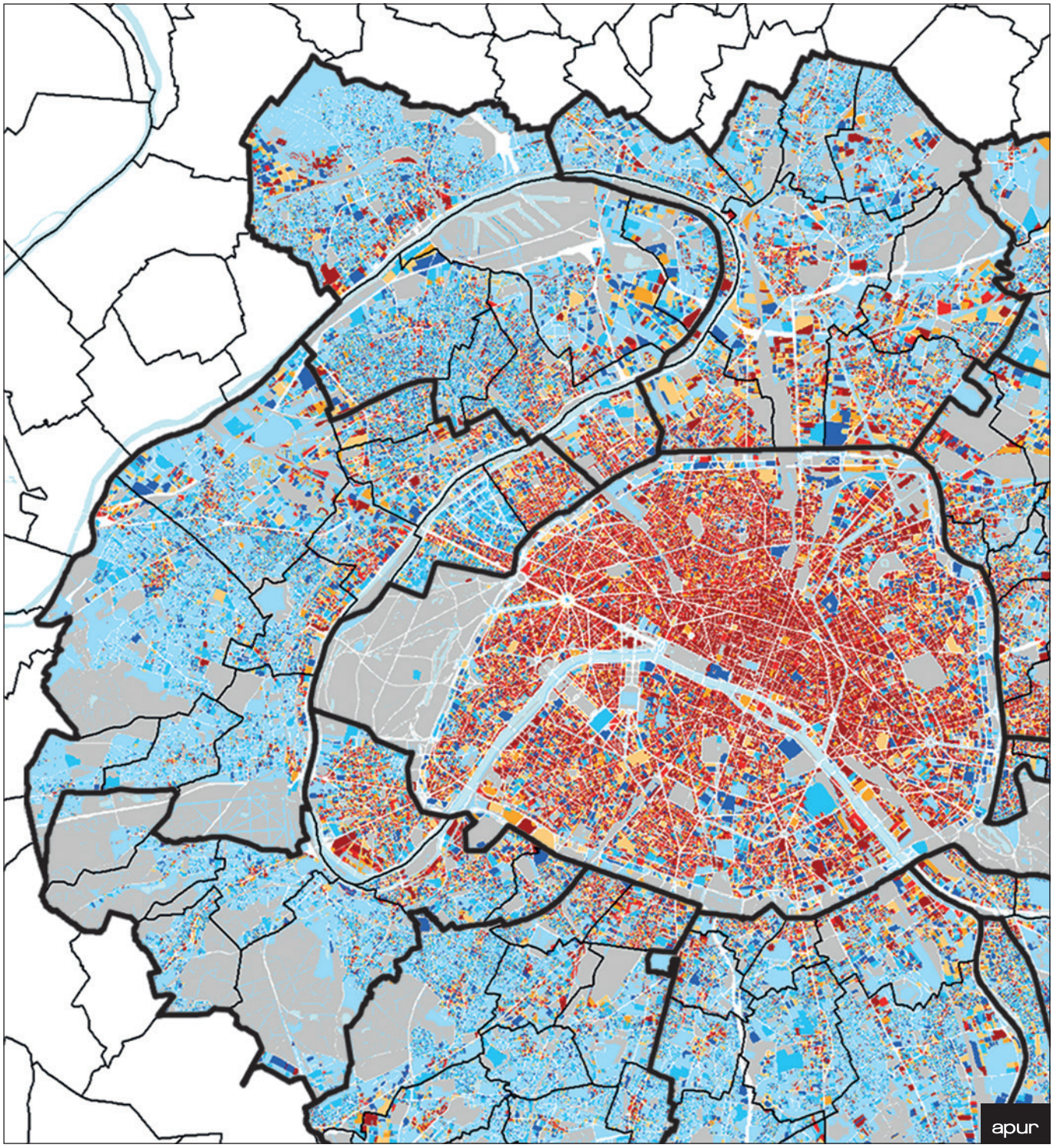


TAUX D'EMPRISES RÉELLES AU SOL DES BÂTIMENTS À LA PARCELLE

Plus de 80 %
De 70 à 80 %
De 60 à 70 %
De 50 à 60 %
De 40 à 50 %
De 30 à 40 %
Moins de 30 %
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Source : Apur - données 2017

0 2 KM



Comparaison entre les emprises au sol réglementaires du récolement et les emprises au sol réelles

Zoom EPT : 7 - 8 - 9

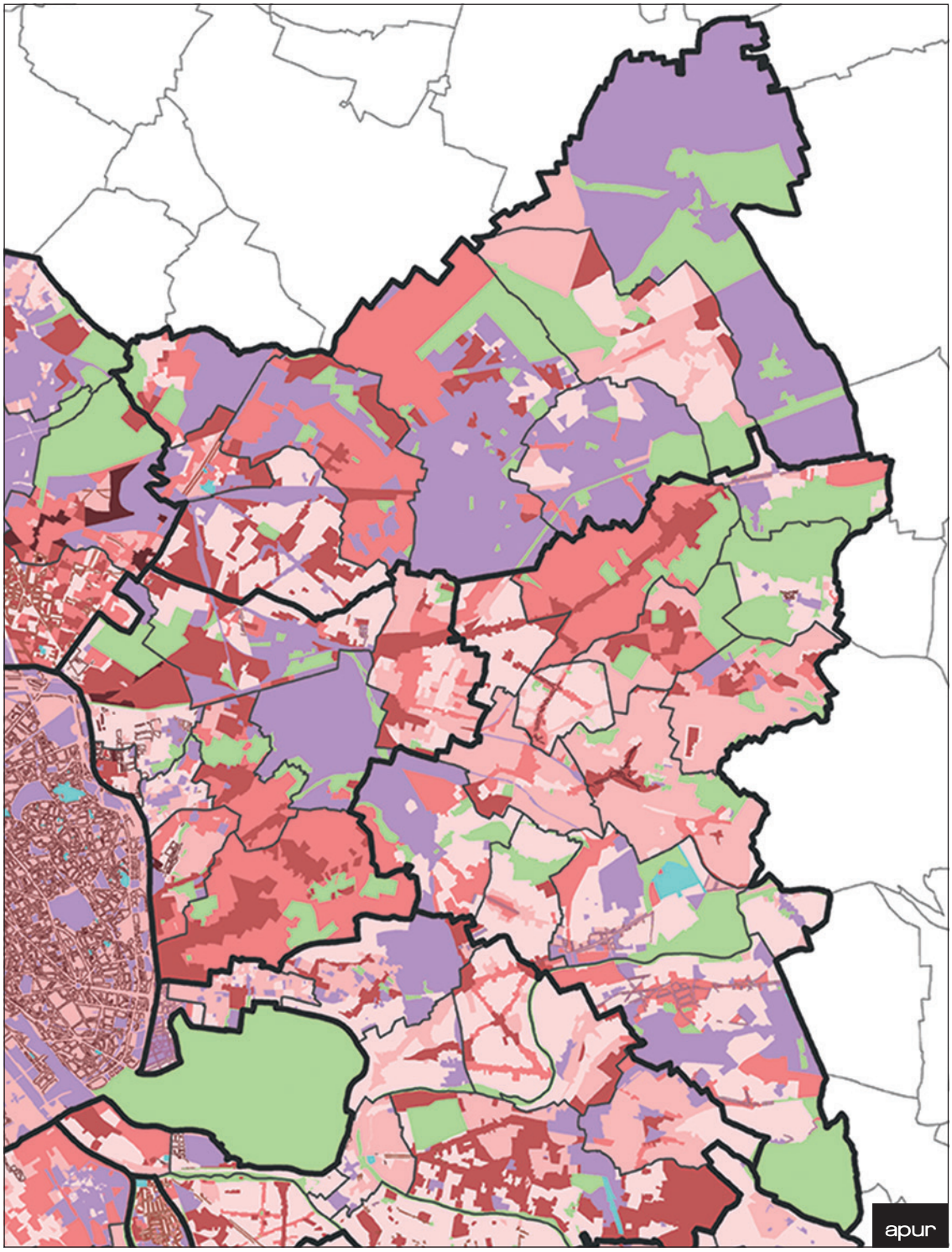
RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES PLU

Coefficient d'emprise au sol

- Jusqu'a 40 %
- 50 %
- 60 %
- Entre 70 et 80 %
- Entre 90 et 100 %
- Emprise non réglementée
- Emprise définie selon plan
- Zone naturelle
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

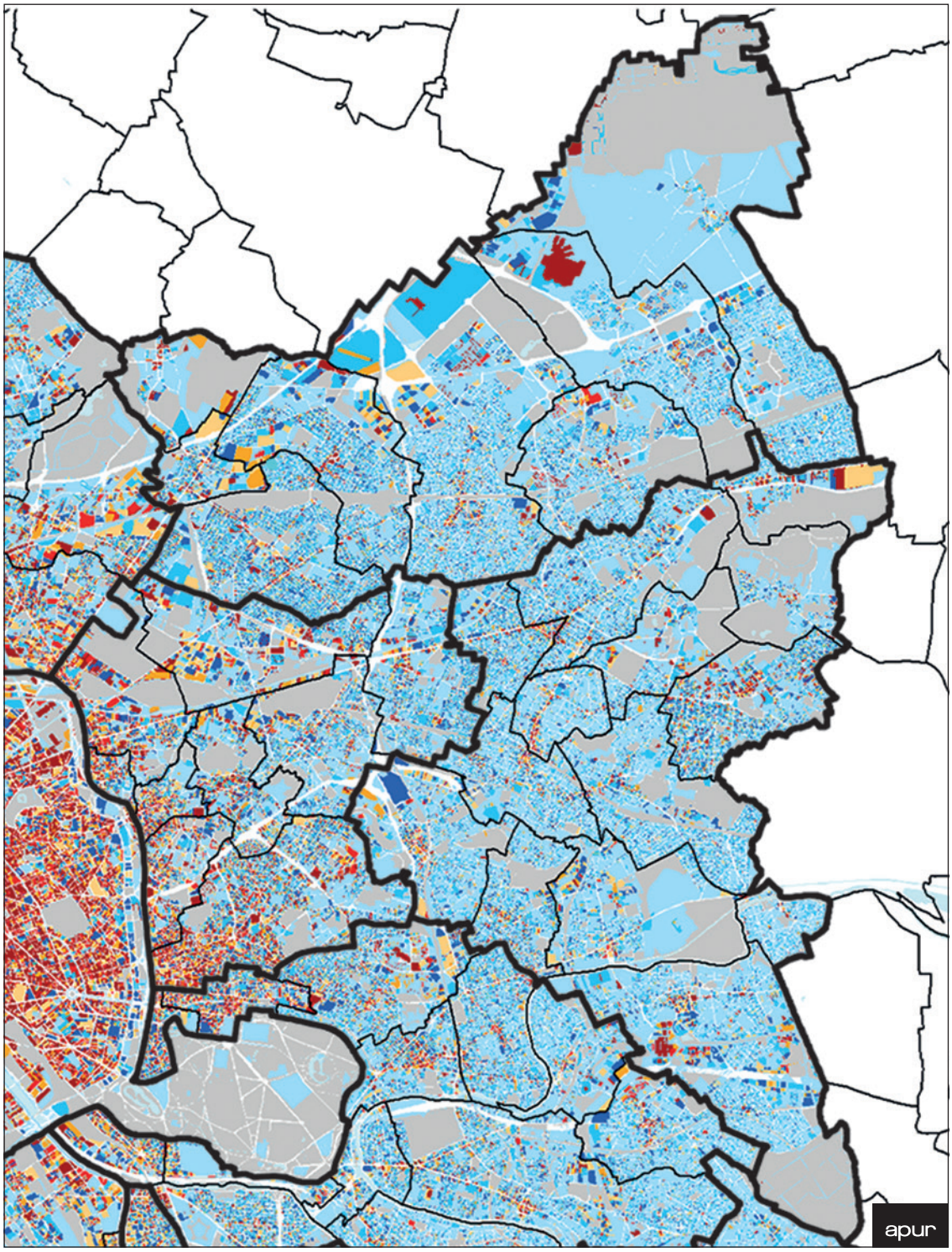


TAUX D'EMPRISES RÉELLES AU SOL DES BÂTIMENTS À LA PARCELLE

Plus de 80 %
De 70 à 80 %
De 60 à 70 %
De 50 à 60 %
De 40 à 50 %
De 30 à 40 %
Moins de 30 %
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Source : Apur - données 2017

0 2 KM



Comparaison entre les emprises au sol réglementaires du récolement et les emprises au sol réelles

Zoom EPT : 10 - 11

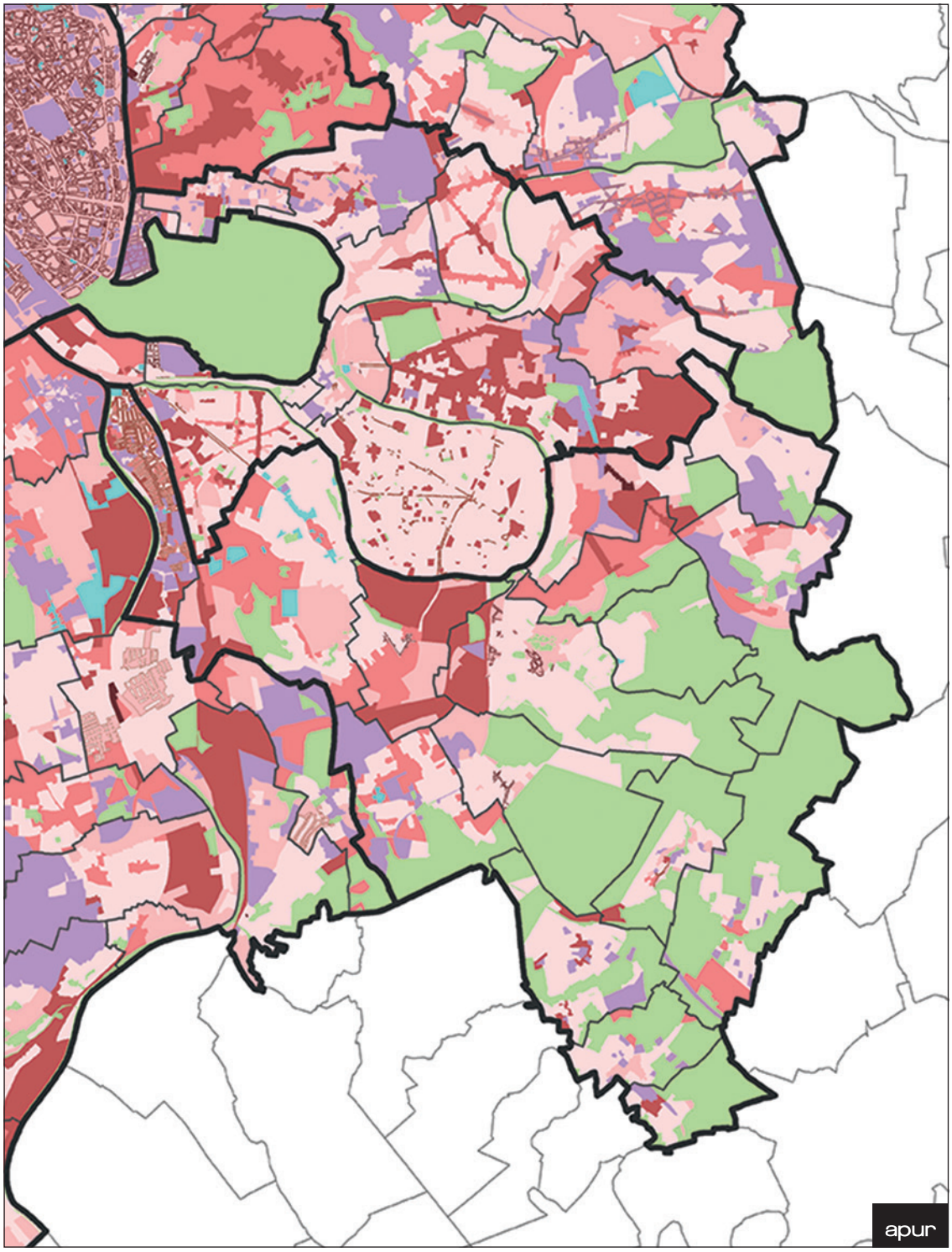
RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES PLU

Coefficient d'emprise au sol

- Jusqu'a 40 %
- 50 %
- 60 %
- Entre 70 et 80 %
- Entre 90 et 100 %
- Emprise non réglementée
- Emprise définie selon plan
- Zone naturelle
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

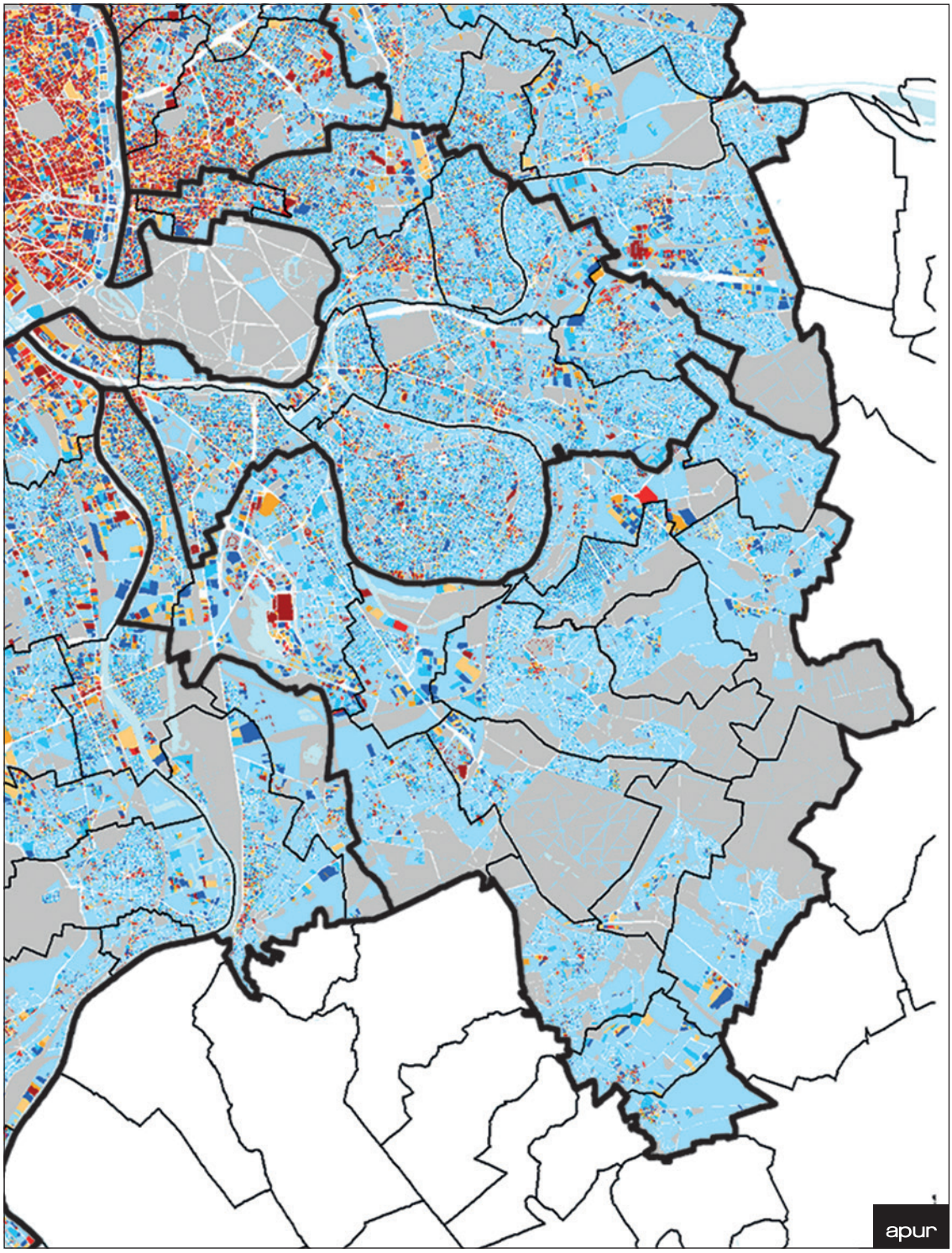


TAUX D'EMPRISES RÉELLES AU SOL DES BÂTIMENTS À LA PARCELLE

Plus de 80 %
De 70 à 80 %
De 60 à 70 %
De 50 à 60 %
De 40 à 50 %
De 30 à 40 %
Moins de 30 %
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Source : Apur - données 2017

0 2 KM



Comparaison entre les emprises au sol réglementaires du récolement et les emprises au sol réelles

Zoom EPT : 2 - 12

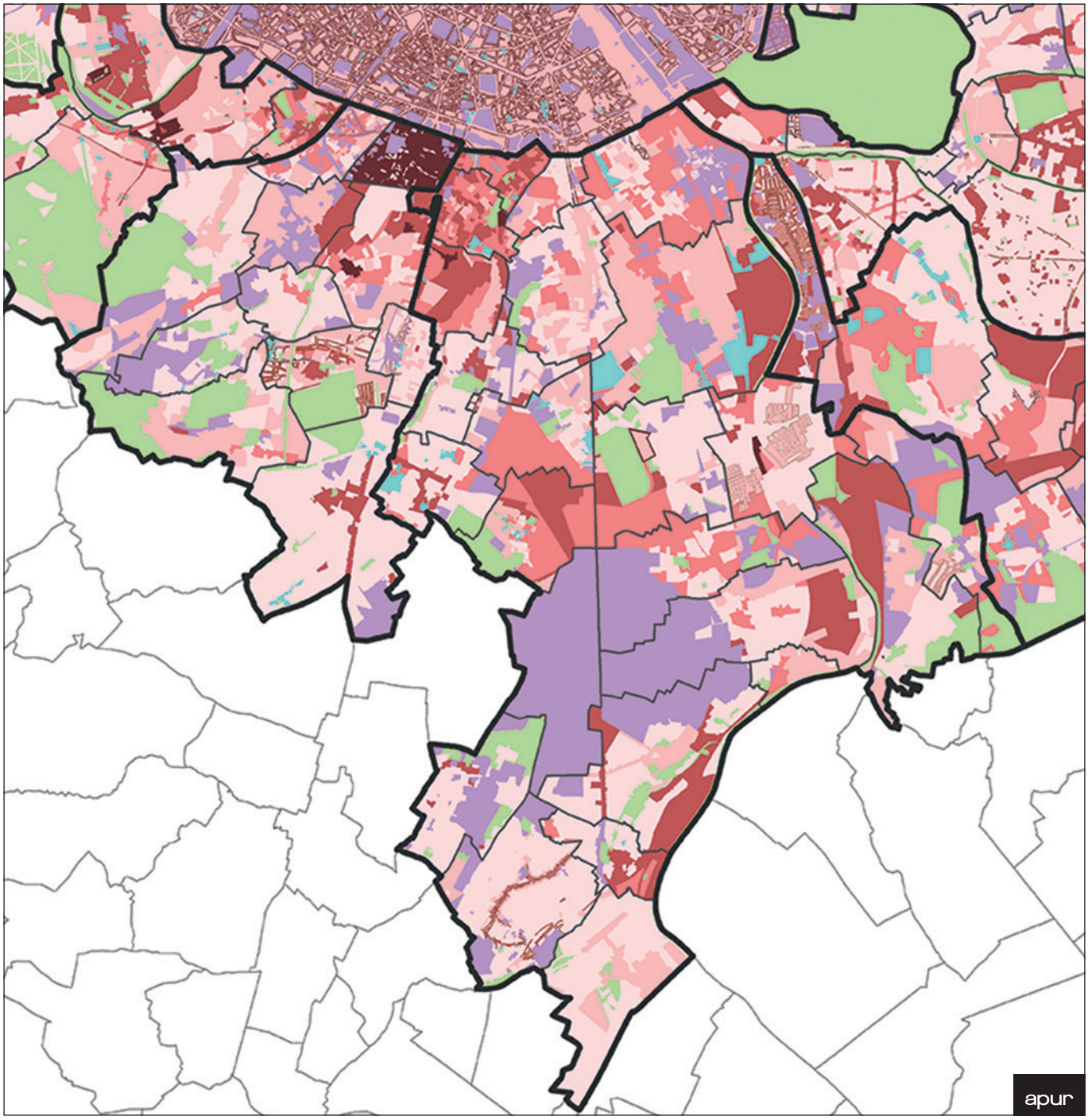
RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES PLU

Coefficient d'emprise au sol

- Jusqu'a 40 %
- 50 %
- 60 %
- Entre 70 et 80 %
- Entre 90 et 100 %
- Emprise non réglementée
- Emprise définie selon plan
- Zone naturelle
- PSMV
- EPT

Source : PLU des communes — Traitement de données : Apur - décembre 2017

0 2 KM

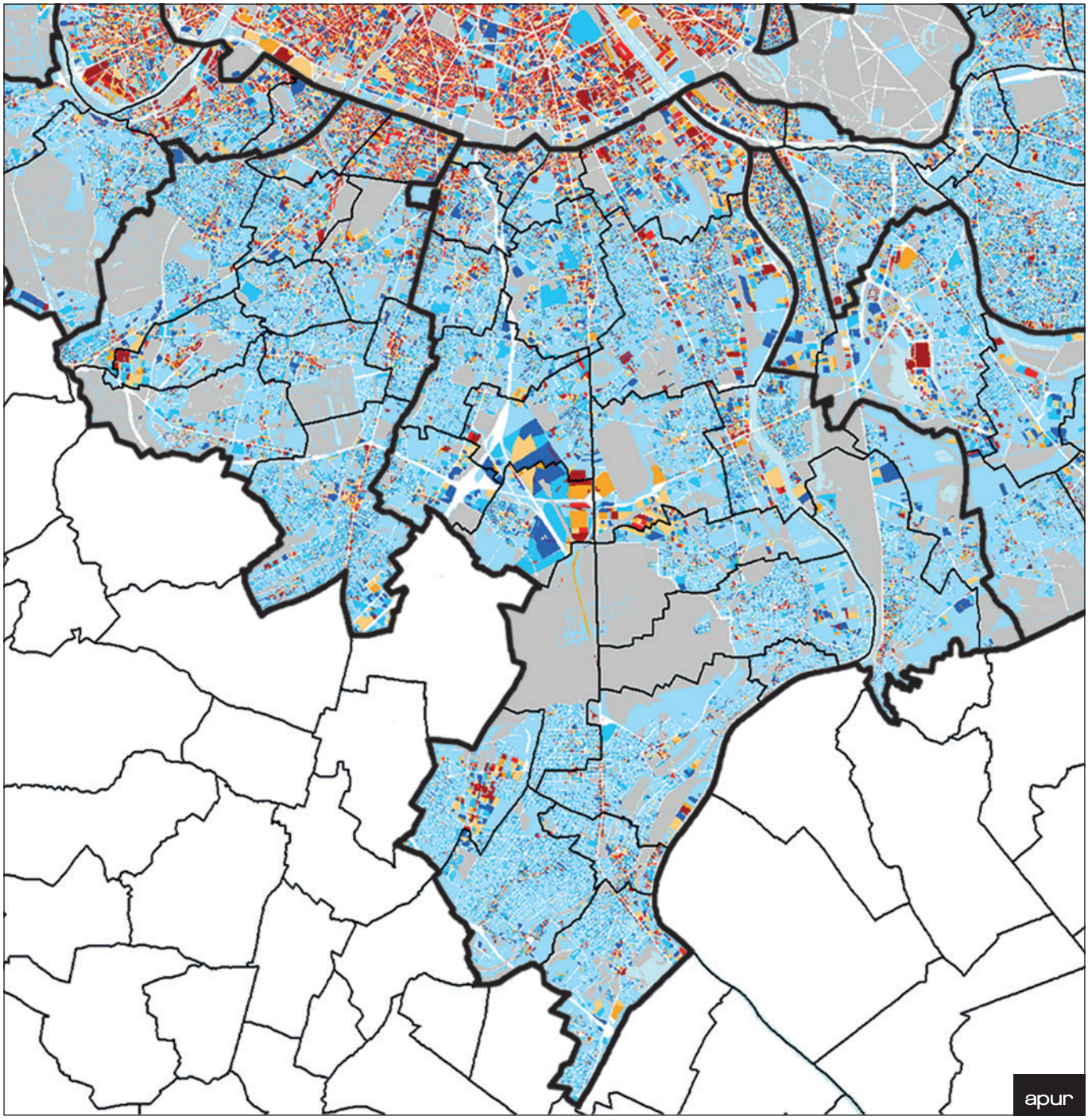


TAUX D'EMPRISES RÉELLES AU SOL DES BÂTIMENTS À LA PARCELLE

Plus de 80 %
De 70 à 80 %
De 60 à 70 %
De 50 à 60 %
De 40 à 50 %
De 30 à 40 %
Moins de 30 %
Espace vert, terrain de sport, infrastructure de transport, cimetière
EPT

Source : Apur - données 2017

0 2 KM



5. Des approches différentes selon les types de zones

Des zones pavillonnaires visant à protéger ces formes urbaines

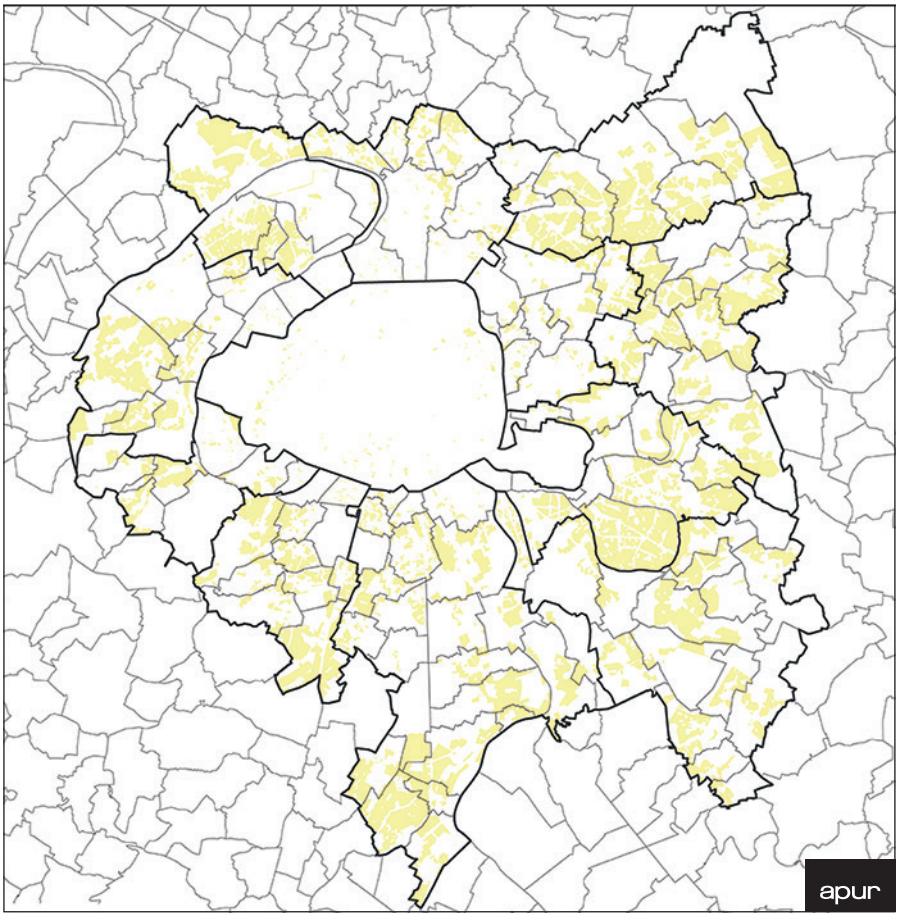
Le tissu pavillonnaire couvre près d'un quart du territoire métropolitain et, dans les PLU, la zone correspondant à l'habitat individuel et pavillonnaire est la plus importante avec plus de 18 000 hectares, soit 22 % du territoire métropolitain. Le récolement des règles du PLU relatives à cette zone montre que les collectivités cherchent plutôt à la préserver. Les hauteurs maximales sont généralement basses et correspondent aux hauteurs existantes, voire légèrement supérieures dans certains PLU permettant de faire évoluer le logement dans le cadre d'un parcours résidentiel adapté. Les emprises au sol des constructions, bien que plus nuancées, sont elles aussi limitées et s'accompagnent de plus en plus en plus souvent de règles relatives aux espaces libres, à la végétalisation et à la pleine terre, visant à préserver les cœurs d'Îlots des tissus pavillonnaires. La volonté des communes de renforcer la place et le rôle de la nature en ville est confirmée par ces dispositifs.

LES ZONES D'HABITAT PAVILLONNAIRE

Habitat à dominante pavillonnaire

EPT

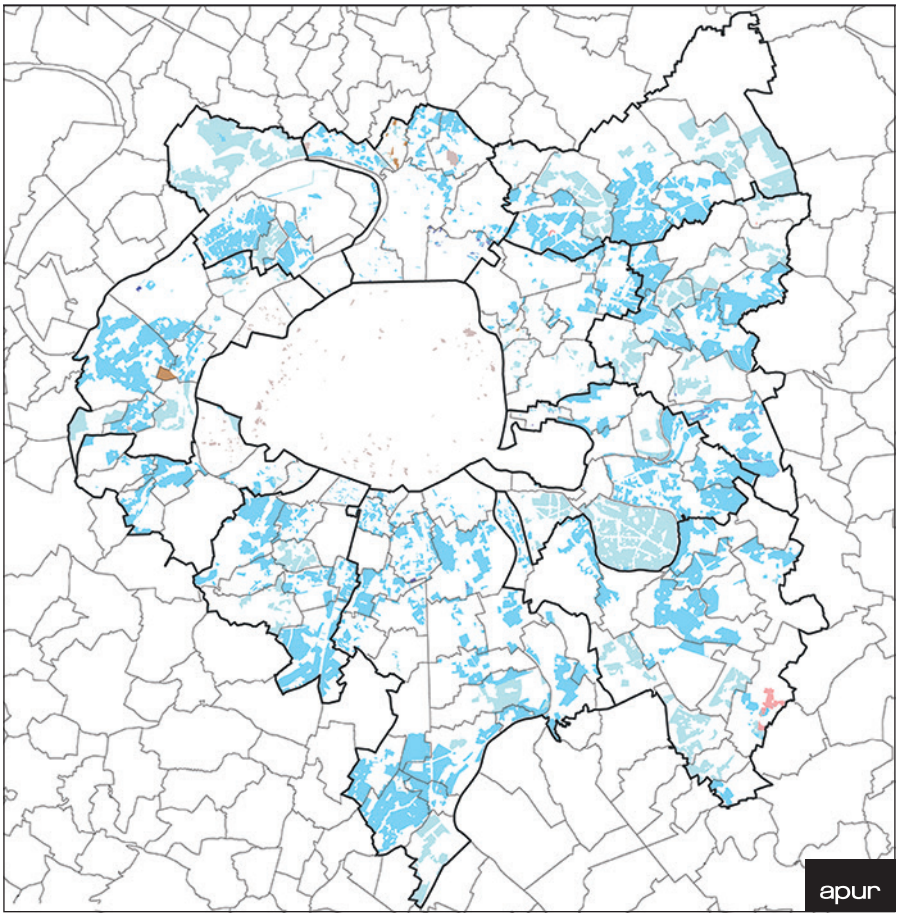
Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017



RÉCOLEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES DES PLU DES ZONES PAVILLONNAIRES

- Hauteur < ou égale à 9 m
- Hauteur de 10 m à 15 m
- Hauteur de 16 m à 24 m
- Selon hauteur des bâtiments existants ou voisins
- Hauteur définie selon plan
- Hauteur non réglementée
- EPT

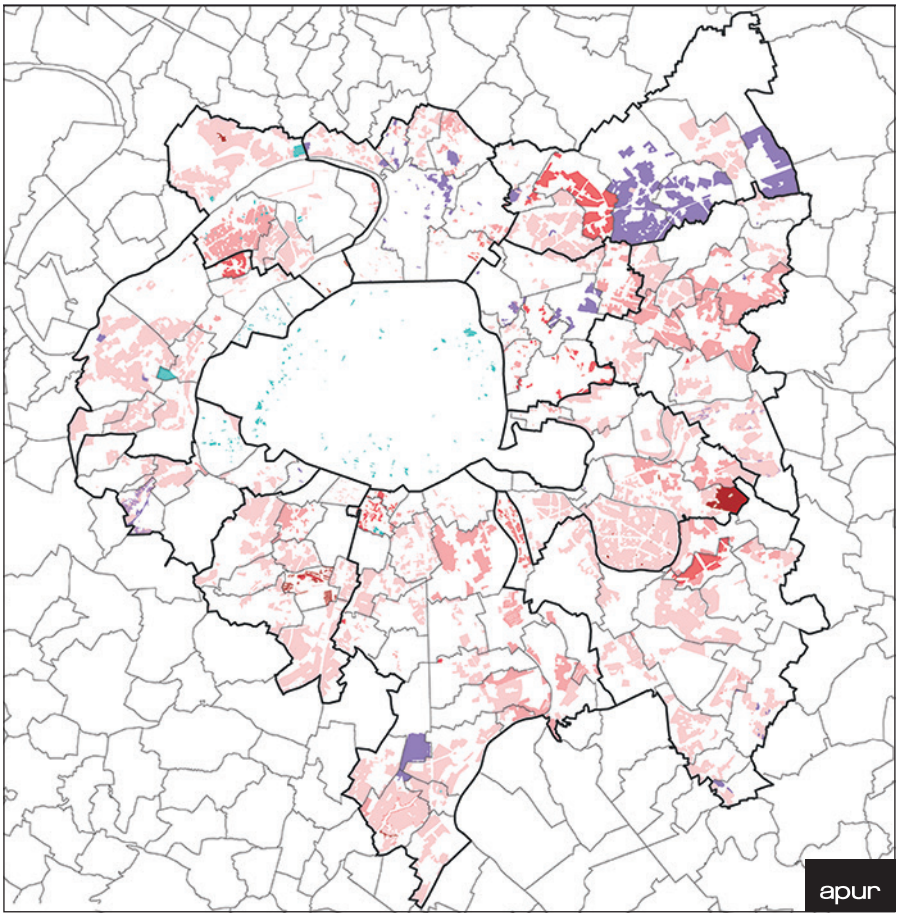
Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017



RÉCOLEMENT DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES PLU DES ZONES PAVILLONNAIRES

- Jusqu'a 40 %
- 50 %
- 60 %
- Entre 70 et 80 %
- Entre 90 et 100 %
- Emprise non réglementée
- Emprise définie selon plan
- EPT

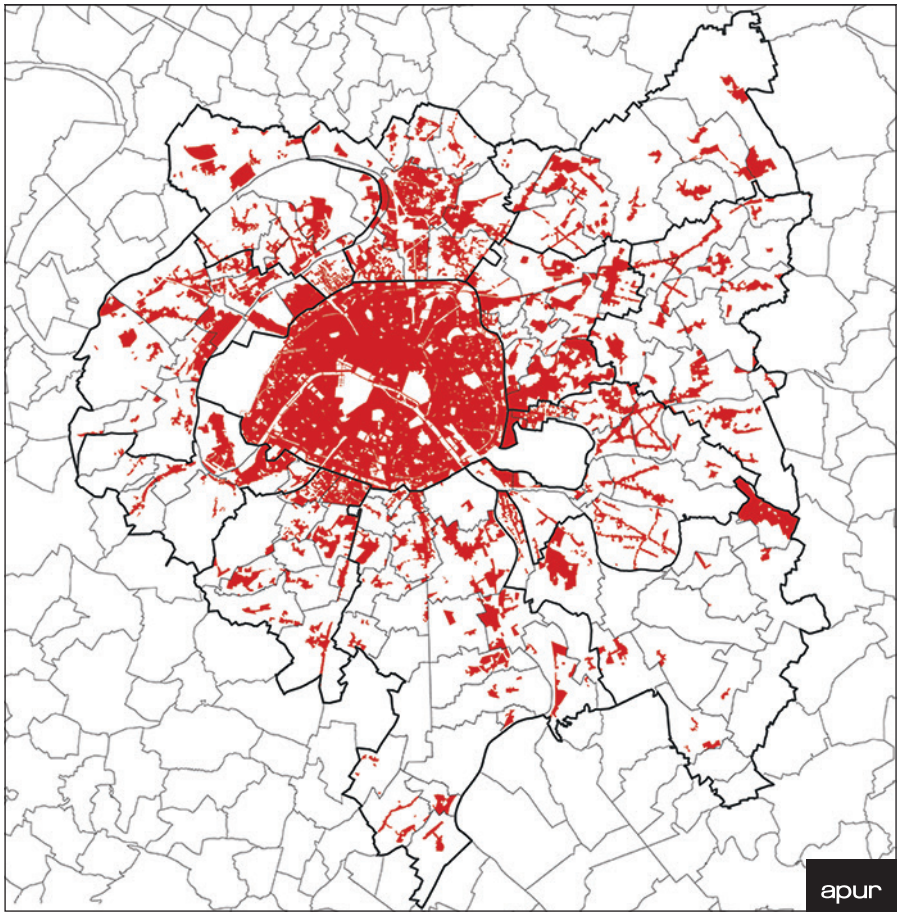
Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017



La zone mixte dense, un outil de densification contrôlée

Dans le récolement des PLU, la zone mixte dense correspond à la fois aux centres-villes, mais également à des zones de structuration urbaine situées le long des axes principaux ou même parfois à des secteurs spécifiques de projets prévoyant des programmes mixtes et denses. Elle représente plus de 17 000 hectares soit près de 22 % du territoire métropolitain. Dans ces zones, les règles relatives à la hauteur des bâtiments et à l'emprise au sol des constructions sont les plus élevées. L'implantation des bâtiments se fait généralement à l'alignement de la voie.

Mais ces règles peuvent être très différentes d'un PLU à l'autre, également au sein d'un même PLU. En règle générale, la densification y est permise, voire encouragée. Les obligations en matière de végétalisation des espaces libres sont moindres, excepté lorsqu'il existe des bandes de constructibilité, permettant de favoriser la densité en bordure de rue et la végétalisation en cœur d'îlot.



LES ZONES MIXTES DENSES

Zone mixte dense

EPT

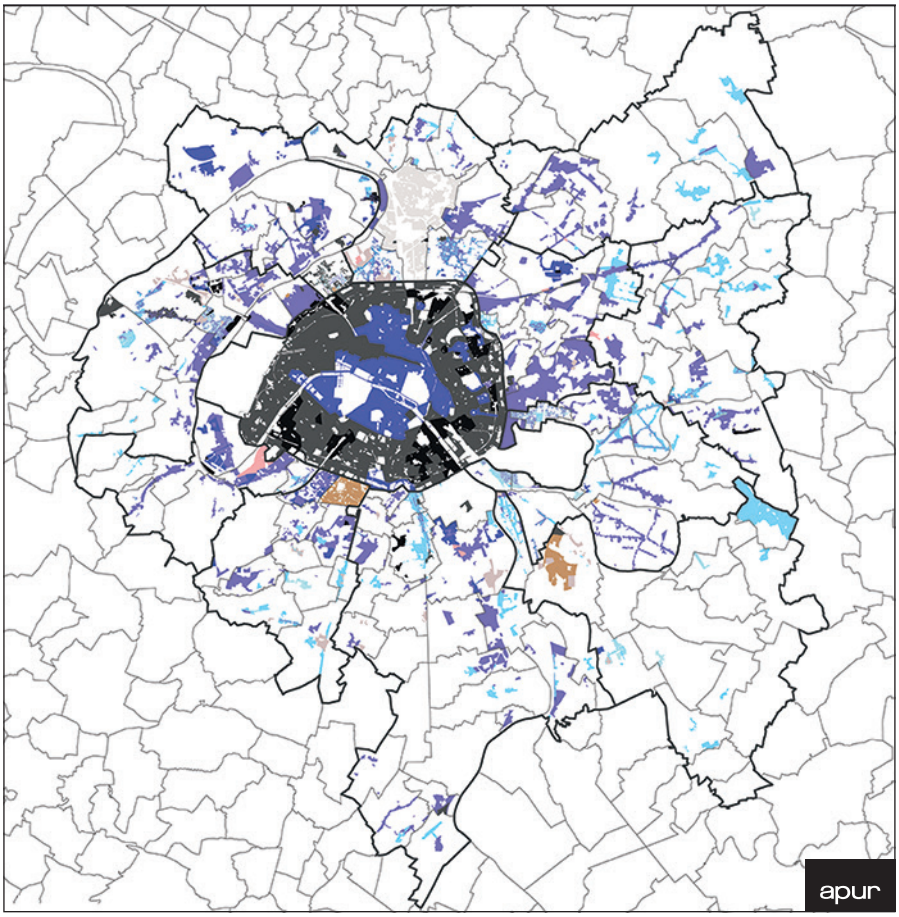
Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

RÉCOLEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES DES PLU DES ZONES MIXTES DENSES

- Hauteur < ou égale à 9 m
- Hauteur de 10 m à 15 m
- Hauteur de 16 m à 24 m
- Hauteur de 25 m à 30 m
- Hauteur de 31 m à 36 m
- Hauteur de 37 m et +
- Selon hauteur des bâtiments existants ou voisins
- Hauteur définie selon plan
- Hauteur non réglementée

EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

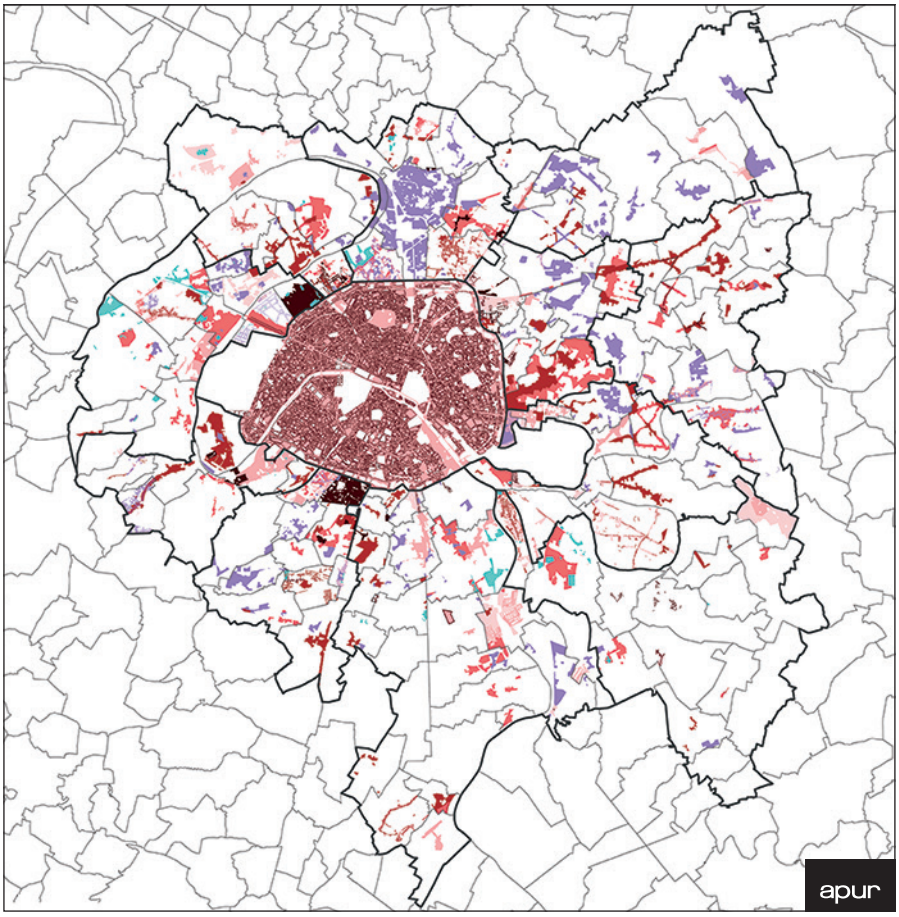


RÉCOLEMENT DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES PLU DES ZONES MIXTES DENSES

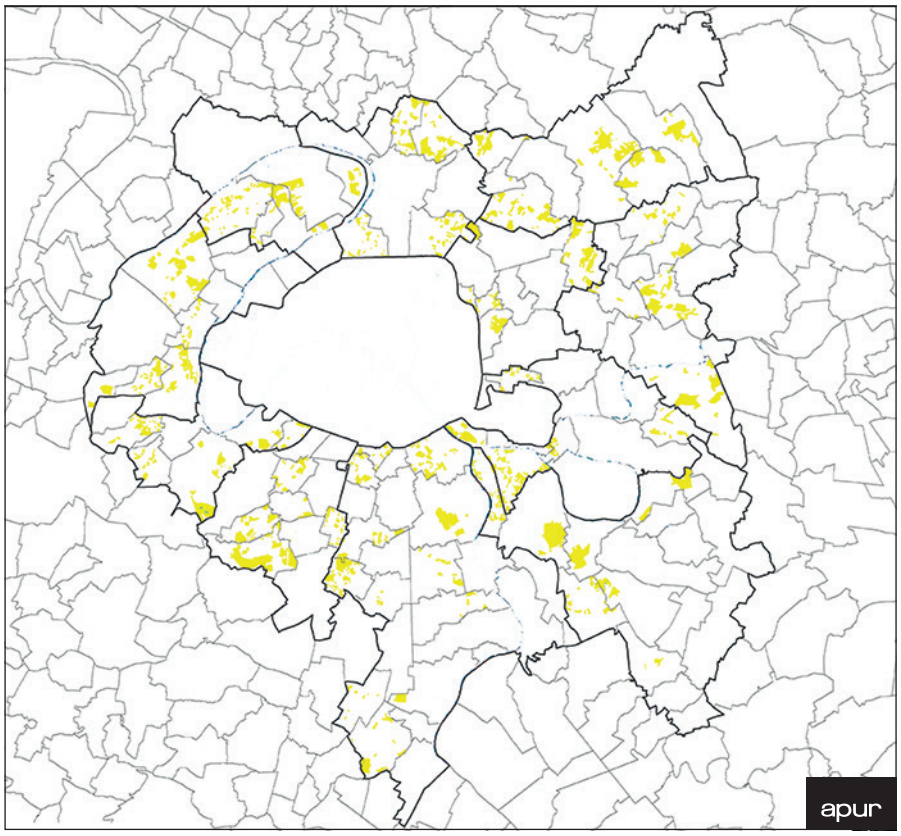
- Jusqu'a 40 %
- 50 %
- 60 %
- Entre 70 et 80 %
- Entre 90 et 100 %
- Emprise non réglementée
- Emprise définie selon plan

EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017



La persistance de zones monofonctionnelles dans les PLU



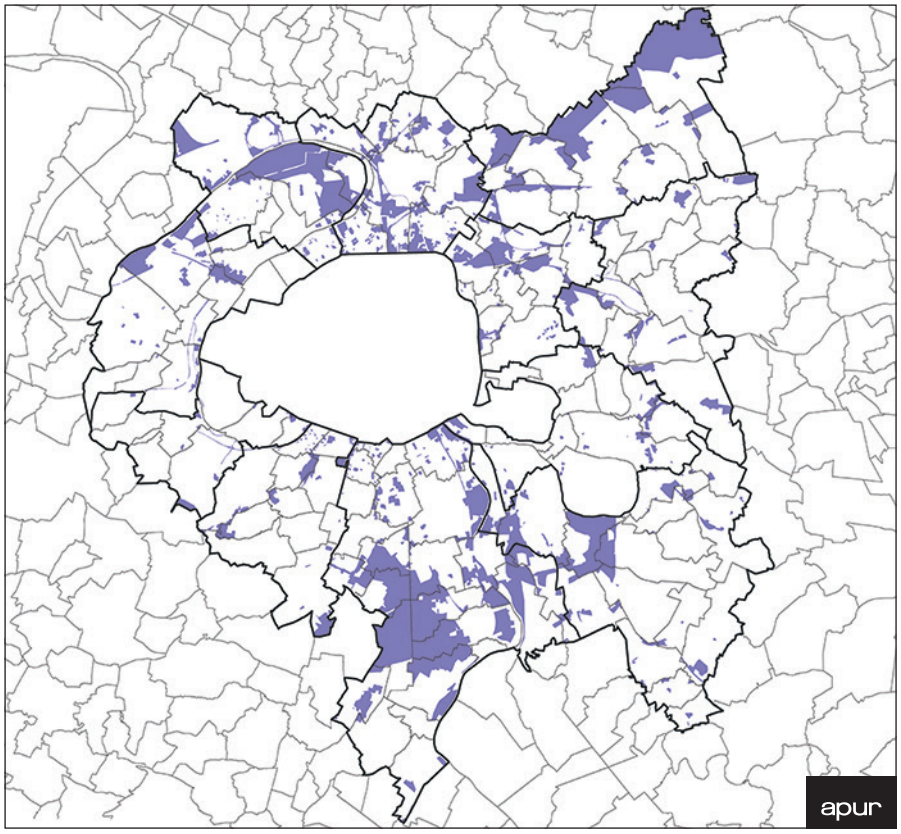
LES ZONES D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU

Habitat collectif discontinu

EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

Les zones d'habitat collectif discontinu ont pour vocation de gérer cette forme urbaine très particulière que sont les plans-masses des grands ensembles de logement édifié il y a trente ou quarante ans. Certains de ces ensembles ne sont pas zonés ainsi, montrant par-là la volonté des communes de les réintégrer dans la ville dense, de les faire évoluer. Ce sont ces ensembles qui sont pour une grande part d'entre eux en projet dans le cadre de l'ANRU.



LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, PORTUAIRES ET AÉROPORTUAIRES

Zone d'activités commerciales, aéroportuaires, portuaires…

EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

Dans les PLU, ces zones d'activités regroupent à la fois des zones industrielles, appelées souvent zones d'activités économiques, des zones de logistique et des ports. Le règlement y est souvent mimétique de l'existant afin de protéger ces zones, qui sont aussi des zones d'emploi et de transformations radicales. Beaucoup de projets sont en cours ou en préparation sur ces zones. La construction de logements n'y est pas autorisée.

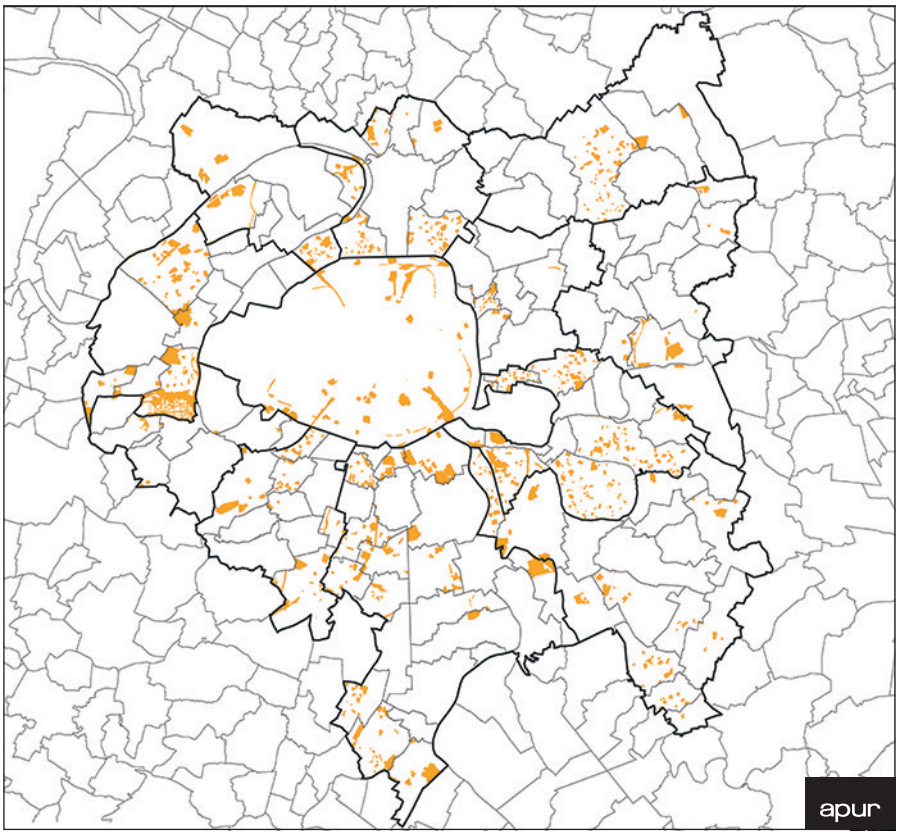
LES ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS D'INTÉRÊT PUBLIC

Zone d'équipement public ou collectif

EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

Les zones d'équipements publics ou collectifs d'intérêt public ont vocation à protéger leurs fonctions. Toutes les communes n'ont pas recours à ce zonage spécifique pour protéger leurs équipements. La zone urbaine de grands services urbains (UGSU) dans le PLU de Paris, qui a vocation à « préserver des zones d'accueil pour les équipements et services nécessaires au fonctionnement de l'agglomération » est classée dans cette zone.



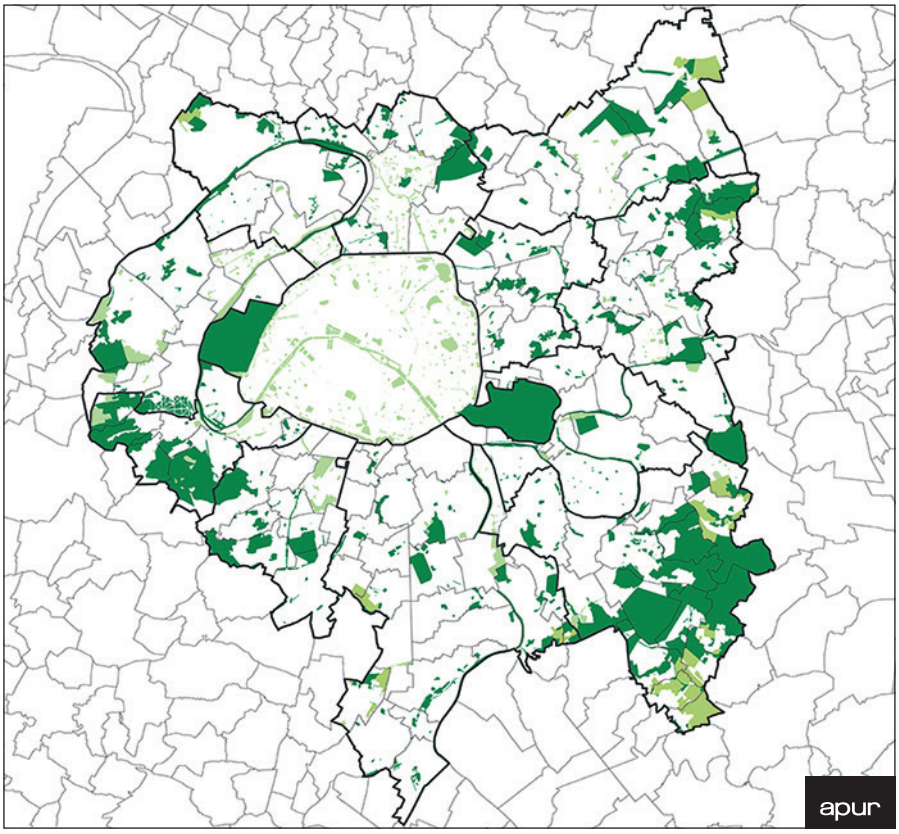
LES ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET URBAINES VERTES

Zone naturelle
Zone agricole
Zone urbaine verte

EPT

Source : PLU des communes
Traitement de données : Apur - décembre 2017

Dans les PLU, les zones naturelles, agricoles et urbaines vertes sont destinées à préserver les espaces existants. Dans les PLUI, ces zones serviront de support à la création de trames vertes et bleues. Leur homogénéisation sur les grands sites naturels est un enjeu.



Le récolement général des PLU des 131 communes de la Métropole

Le récolement des PLU est un outil de connaissance du cadre réglementaire en vigueur dans la MGP et un outil d'appréciation des orientations d'urbanisme dont chaque commune s'est dotée. Le récolement permet de les comparer et d'apprécier l'impact des projets par l'analyse du contexte réglementaire dans lequel ils s'insèrent. Régulièrement mis à jour en fonction des modifications et révisions entreprises par les communes, le récolement permet aussi de mesurer les évolutions récentes de ces documents d'urbanisme sous l'effet des lois (Grenelle II, ALUR, MAPTAM, NOTRe…).

Le récolement porte ici sur le zonage des PLU, les règles morphologiques (hauteur, emprise au sol des constructions). Le récolement des dispositifs en faveur du logement inscrits dans les PLU a fait l'objet d'une étude publiée en décembre 2017 et est disponible sur le site de l'Apur : www.apur.org. Deux autres études seront publiées prochainement : le récolement des emplacements réservés inscrits dans les PLU et le récolement des dispositifs des PLU en faveur de la préservation de l'environnement.

La perspective de transformation des PLU des communes en PLUI territoriaux nécessite de disposer de documents de visualisation et d'analyse des dispositions réglementaires existantes. Le récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de la Métropole du Grand Paris (MGP), réalisé par l'Apur depuis 2013, en agglomérant les données et la connaissance réciproque des PLU des communes, permet d'identifier les incohérences et les disparités, de définir les besoins d'harmonisation, de simplification… Il est un outil pour alimenter le débat sur les PLUI, les diagnostics territoriaux, puis les PADD en relation avec les projets de territoire.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :