

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

Spécialité : Géomètre et Topographe

par

Isabelle LAPLAIGE

ANNEXES

Stratégies de planification locale et évolutions des zonages dans les documents
d'urbanisme en Ile-de-France

Soutenu le 8 juillet 2013

JURY

PRESIDENT : Monsieur Mathieu BONNEFOND

MEMBRES :

Maître de stage : Monsieur Romain MELOT

Professeur référent : Monsieur Nicolas CHAUVIN

Examinatrice : Madame Elisabeth BOTREL

Contenu

Annexe 1 : description de la grille de données (dictionnaire des variables)	3
Annexe 2 : répartition des secteurs par vocation dans la version actuelle du document d'urbanisme	6
Annexe 3 : répartition des vocations par type de zone dans la version actuelle du document d'urbanisme	7
Annexe 4 : répartition des vocations des zones AU en fonction du calendrier d'urbanisation	9
Annexe 5 : évolution des vocations entre deux versions successives du document d'urbanisme.....	10
Annexe 6 : répartition des justifications par vocation de secteur	13
Annexe 7 : répartition des justifications rencontrées à l'article 1 (occupations du sol interdites)	17
Annexe 8 : exemples de règles et justifications « autres » rencontrées à l'article 1 en zone U	18
Annexe 9 : exemples de règles et justifications rencontrées à l'article 1 en zone A.....	19
Annexe 10 : exemples de règles et justifications rencontrées à l'article 1 en zone N.....	21
Annexe 11 : répartition des justifications rencontrées à l'article 2 (occupations du sol soumises à condition)	23
Annexe 12 : répartition des justifications rencontrées à l'article 5 (superficie minimale des terrains). 25	
Annexe 13 : exemples de règles et justifications singulières rencontrées à l'article 5.....	26
Annexe 14 : répartition des justifications rencontrées à l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).....	27
Annexe 15 : répartition des justifications rencontrées à l'article 8 (implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).....	28
Annexe 16 : répartition des justifications rencontrées à l'article 9 (coefficient d'emprise au sol)	29
Annexe 17 : répartition des justifications rencontrées à l'article 10 (hauteur maximale des constructions)	30
Annexe 18 : répartition des justifications rencontrées à l'article 14 (coefficient d'occupation du sol) 31	
Annexe 19 : répartition des règles rencontrées aux articles relatifs à l'implantation des constructions (art. 7 et 8) selon la justification.....	32
Annexe 20 : types de règles rencontrées aux articles dits de densité (art. 9, 10 et 14).....	34
Annexe 21 : répartition des coefficients et des hauteurs par rapport à leur valeur médiane dans les zones U	36
Annexe 22 : densités rencontrées dans les secteurs d'habitat en fonction de leur nature.....	38

Annexe 1 : description de la grille de données (dictionnaire des variables)

La feuille « secteurs » de la grille contient un certain nombre de colonnes permettant de récolter de manière uniforme les informations contenues dans les documents d'urbanisme. La grille, d'abord renseignée sous Excel, a été exploitée sous Access.

Identifiant	Nom de la commune	Numéro INSEE	Document 2	Date d'approbation	Document 1	Champ7	Type de procédure	Zone document 2	Nbre de zones document 2	Secteur document 2
1	Achères	78005	PLU	27/06/2007	POS		1999 Révision générale	U	1	UA1
2	Achères	78005	PLU	27/06/2007	POS		1999 Révision générale	U	1	UA2
3	Achères	78005	PLU	27/06/2007	POS		1999 Révision générale	U	1	UA3
4	Achères	78005	PLU	27/06/2007	POS		1999 Révision générale	U	1	UA4
5	Achères	78005	PLU	27/06/2007	POS		1999 Révision générale	U	1	UB
6	Achères	78005	PLU	27/06/2007	POS		1999 Révision générale	U	1	UC
7	Achères	78005	PLU	27/06/2007	POS		1999 Révision générale	U	1	UW

Le tableau ci-dessous décrit le type de contenu renseigné dans chacune des colonnes. Certaines colonnes ont été doublées car l'information, très hétérogène (formulations diverses), a été uniformisée au sein de catégories. C'est ce qui a été fait pour les vocations (la colonne « Vocation générale » est une liste simplifiée de la colonne « Vocation du secteur ») et pour les justifications (création de grandes catégories permettant une classification par thème).

Intitulé des colonnes	Description	Type d'entrée
Identifiant	Numéro individuel de la ligne et par conséquent de chaque secteur	Numérique
Nom de la commune	Nom administratif de la commune	Texte
Numéro INSEE	Numéro INSEE de la commune	Numérique
Document 2	Type du document actuel analysé : POS/PLU	Liste de choix
Date d'approbation	Date d'approbation du document d'urbanisme actuel	Date
Document 1	Type du document antérieur à celui analysé : POS/PLU	Liste de choix
Date d'approbation	Date d'approbation du document d'urbanisme antérieur	Date
Type de procédure	Elaboration / Révision générale / Révision simplifiée / Modification	Liste de choix
Zone document 2	Catégorie de zone à laquelle appartient le secteur : U, AU, A ou N	Liste de choix
Nbre de zones document 2	Nombre de secteurs ayant une même origine dans la version antérieure du document	Numérique
Secteur document 2	Nom du secteur tel qu'indiqué dans le document d'urbanisme	Texte
Surface (ha)	Surface actuelle du secteur	Numérique
Cas surface sous-secteurs inconnue	Surface actuelle du secteur	Numérique
Vocation générale doc 2	Liste de vocations, uniformisée à l'ensemble des documents	Liste de choix
Vocation du secteur doc 2	Terme exact utilisée pour la vocation, tel qu'indiqué dans le rapport de présentation	Texte
Nombre de secteurs	Nombre de périmètres distincts portant le même nom de secteur	Numérique

Intitulé des colonnes (suite)	Description des colonnes de la feuille « secteurs »	Type d'entrée
Secteur enclavé	Réponse oui/non : permet de détecter le mitage par enclavement d'un secteur dans un autre	Oui/Non
Zone document 1	Catégorie de zone à laquelle appartenait le secteur dans la version antérieure du document (U, AU/NA, A/NC ou N/ND)	Liste de choix
Nbre de zones document 1	Nombre de secteurs différents ayant conduit à la création du secteur actuel	Numérique
Secteur document 1	Nom du secteur dans la version antérieure du document	Texte
Surface	Surface du/des secteur(s) d'origine	Numérique
Vocation générale doc 1	Liste de vocations, uniformisée à l'ensemble des documents	Liste de choix
Vocation du secteur doc 1	Terme exact utilisée pour la vocation, tel qu'indiqué dans le rapport de présentation	Texte
Nombre de secteurs	Nombre de périmètres distincts portant le même nom de secteur	Numérique
Secteur enclavé	Réponse oui/non : permet de détecter le mitage par enclavement d'un secteur dans un autre	Oui/Non
Inchangé	Réponse oui/non : savoir si le périmètre de la zone a subi des modifications	Oui/Non
Rezonage	Réponse oui/non : savoir si le secteur a subi des modifications	Oui/Non
Rezonage par division	Réponse oui/non : secteur issu de la division d'un ou plusieurs autres	Oui/Non
Rezonage par fusion	Réponse oui/non : secteur issu de la fusion d'un ou plusieurs autres	Oui/Non
Catégorie de justification	Liste de justifications uniformisée à l'ensemble des secteurs	Liste de choix
Justification	Expression exacte de la justification de la délimitation du secteur telle qu'indiquée dans le rapport de présentation	Texte
Servitude d'utilité publique	Mentionner l'existence d'une servitude d'utilité publique grevant le secteur	Texte
Règle supracommunale	Lorsque le rapport de présentation fait référence à l'application d'une règle supra-communale	Texte
Zone à urbaniser : court ou long terme	Classer les zones à urbaniser selon le calendrier d'urbanisation	Liste de choix
Notes	Champ de commentaires divers	Texte

La même méthode a été employée pour la mise en place de la **feuille « règlement »**. Là aussi, les justifications ont fait l'objet d'une simplification sous la forme de catégories, qui sont propres à chaque article codé du règlement, afin de prendre en compte les thématiques qui les caractérisent.

Identifiant	Identifiant c	Nom de la c	Numéro INS	Secteur doc	Objet du règlement	Règle introduite	Règle antérie
1	1	Achères	78005 UA	1 - Constructions interdites	Locaux commerciaux et artisanaux >60	Locaux commerciaux et	
2	5	Achères	78005 UA	8 - Implantation des constructions les un	Recul de 4m à 8m en fonction de la ha	Recul de 4m à 8m en fo	
3	1	Achères	78005 UA1	9 - Emprise au sol	50% maxiMajoration +20% pour les loc	Non réglementé	
4	2	Achères	78005 UA2	9 - Emprise au sol	50% maxi	Non réglementé	
5	3	Achères	78005 UA3	9 - Emprise au sol	50% maxi	Non réglementé	
6	4	Achères	78005 UA4	9 - Emprise au sol	50% maxi	Non réglementé	
7	5	Achères	78005 UB	9 - Emprise au sol	30% maxi pour les immeubles collecti	30% maxi pour les imm	
8	6	Achères	78005 UC	9 - Emprise au sol	Augmentation	?	
9	8	Achères	78005 UX	9 - Emprise au sol	idem CES ZAC		
10	7	Achères	78005 UW	9 - Emprise au sol	idem CES ZAC		

Intitulé des colonnes	Description des colonnes de la feuille « règlement »	Type d'entrée
Identifiant	Numéro de la ligne	Numérique
Identifiant du secteur	Numéro individuel du secteur commun à celui de la feuille "secteurs"	Numérique
Nom de la commune	Nom administratif de la commune	Texte
Numéro INSEE	Numéro INSEE de la commune	Numérique
Secteur document 2	Nom du secteur tel qu'indiqué dans le document d'urbanisme	Texte
Objet du règlement	Numéro et nature de l'article renseigné	Liste de choix
Règle introduite	Description de la règle telle qu'indiquée dans le document actuel	Texte
Règle antérieure	Description de la règle telle qu'indiquée dans la version antérieure du document	Texte
Catégorie de justification	Liste de justifications, uniformisée article par article	Liste de choix
Justification	Expression exacte de la justification telle qu'indiquée dans le rapport de présentation	Texte
Règle supracommunale	Lorsque le rapport de présentation fait référence à l'application d'une règle supra-communale	Texte
Notes	Champ de commentaires divers	Texte

Annexe 2 : répartition des secteurs par vocation dans la version actuelle du document d'urbanisme

Vocation générale doc 2	Effectif	%
Habitat individuel	238	14,4
Mixité fonctionnelle	209	12,7
Zone naturelle et forestière	121	7,3
Équipements publics ou d'intérêt collectif	119	7,2
Zone agricole	94	5,7
Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	92	5,6
Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	91	5,5
Zone naturelle bâtie	71	4,3
Habitat : autre (type exact non précisé)	69	4,2
Activités (nature exacte non précisée)	66	4,0
Activités dépourvues de caractère industriel	57	3,5
Zone à urbaniser (vocation d'activités)	56	3,4
Zone à urbaniser (vocation non précisée ou autre)	57	3,5
Habitat collectif	52	3,2
Habitat mixte	48	2,9
Autre	46	2,8
Activités comprenant des industries	36	2,2
Zone à urbaniser (vocation mixte)	32	1,9
Jardins familiaux et/ou vergers	19	1,2
Zone à urbaniser (vocation d'équipements)	17	1,0
Bâti isolé en zone A	15	0,9
Activités de restauration, de loisirs et hôtelières	11	0,7
Aire d'accueil des gens du voyage	9	0,5
Vocation non précisée en zone U	9	0,5
Camping	6	0,4
Vocation non précisée en zone N	5	0,3
Vocation non précisée en zone A	3	0,2
TOTAL	1648	100,0

Annexe 3 : répartition des vocations par type de zone dans la version actuelle du document d'urbanisme

Type de zone	Vocation générale document en vigueur	Effectif	%
U	Habitat individuel	227	26,0
	Mixité fonctionnelle	207	23,7
	Équipements publics ou d'intérêt collectif	75	8,6
	Habitat : autre (type exact non précisé)	64	7,3
	Activités (nature exacte non précisée)	63	7,2
	Habitat collectif	52	6,0
	Activités dépourvues de caractère industriel	51	5,8
	Habitat mixte	48	5,5
	Activités comprenant des industries	35	4,0
	Autre	22	2,5
	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	12	1,4
	Activités de restauration, de loisirs et hôtelières	6	0,7
	Aire d'accueil des gens du voyage	1	0,1
	Jardins familiaux et/ou vergers	1	0,1
	Vocation non précisée en zone U	9	1,0
AU	Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	93	35,4
	Zone à urbaniser (vocation non précisée ou autre)	58	22,1
	Zone à urbaniser (vocation d'activités)	57	21,7
	Zone à urbaniser (vocation mixte)	33	12,5
	Zone à urbaniser (vocation d'équipements)	19	7,2
	Aire d'accueil des gens du voyage	2	0,8
	Jardins familiaux et/ou vergers	1	0,4
A	Zone agricole	94	75,8
	Bâti isolé en zone A	15	12,1
	Équipements publics ou d'intérêt collectif	5	4,0
	Autre	3	2,4
	Jardins familiaux et/ou vergers	2	1,6
	Camping	1	0,8
	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	1	0,8
	Vocation non précisée en zone A	3	2,4

Suite de l'Annexe 3 :

Type de zone	Vocation générale document en vigueur	Effectif	%	
N	Zone naturelle et forestière	121	31,2	
	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	78	20,1	
	Zone naturelle bâtie	71	18,3	
	Équipements publics ou d'intérêt collectif	38	9,8	
	Autre	21	5,4	
	Jardins familiaux et/ou vergers	15	3,9	
	Habitat individuel	11	2,8	
	Aire d'accueil des gens du voyage	6	1,5	
	Activités dépourvues de caractère industriel	6	1,5	
	Activités de restauration, de loisirs et hôtelières	5	1,3	
	Camping	5	1,3	
	Habitat : autre (type exact non précisé)	3	0,8	
	Activités (nature exacte non précisée)	2	0,5	
	Activités comprenant des industries	1	0,3	
	Vocation non précisée en zone N	5	1,3	
	Total		1648	

Annexe 4 : répartition des vocations des zones AU en fonction du calendrier d'urbanisation

Zone à urbaniser : court ou long terme	Vocation générale doc 2	Effectif	Pourcentage
Urbanisation à court terme	Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	40	15,2
	Zone à urbaniser (vocation d'activités)	29	11,0
	Zone à urbaniser (vocation non précisée ou autre)	24	9,1
	Zone à urbaniser (vocation mixte)	11	4,2
	Zone à urbaniser (vocation d'équipements)	7	2,7
	Aire d'accueil des gens du voyage	2	0,8
Urbanisable à long terme / réserve foncière	Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	36	13,7
	Zone à urbaniser (vocation non précisée ou autre)	29	11,0
	Zone à urbaniser (vocation d'activités)	14	5,3
	Zone à urbaniser (vocation mixte)	8	3,0
	Zone à urbaniser (vocation d'équipements)	2	0,8
Calendrier non précisé	Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	17	6,5
	Zone à urbaniser (vocation d'activités)	14	5,3
	Zone à urbaniser (vocation mixte)	14	5,3
	Zone à urbaniser (vocation d'équipements)	10	3,8
	Zone à urbaniser (vocation non précisée ou autre)	5	1,9
	Jardins familiaux et/ou vergers	1	0,4
EFFECTIF TOTAL		263	100%

Annexe 5 : évolution des vocations entre deux versions successives du document d'urbanisme

Vocation générale doc 2	Vocation générale doc 1	Effectif
Activités (nature exacte non précisée)	Activités (nature exacte non précisée)	10
	Activités comprenant des industries	1
	Autre	1
	Zone naturelle bâtie	1
	Vocation non précisée	52
Activités comprenant des industries	Activités (nature exacte non précisée)	2
	Autre	2
	Activités comprenant des industries	1
	Zone à urbaniser (vocation d'activités)	1
	Vocation non précisée	30
Activités de restauration, de loisirs et hôtelières	Activités de restauration, de loisirs et hôtelières	2
	Habitat	1
	Vocation non précisée	8
Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	5
	Zone naturelle et forestière	4
	Autre	2
	Zone naturelle bâtie	2
	Équipements publics ou d'intérêt collectif	1
	Vocation non précisée	77
Activités dépourvues de caractère industriel	Activités dépourvues de caractère industriel	8
	Habitat	3
	Activités comprenant des industries	2
	Activités (nature exacte non précisée)	1
	Autre	1
	Zone naturelle bâtie	1
	Vocation non précisée	41
Aire d'accueil des gens du voyage	Équipements publics ou d'intérêt collectif	1
	Zone naturelle et forestière	1
	Vocation non précisée	7
Autre	Autre	2
	Zone agricole	2
	Activités (nature exacte non précisée)	1
	Équipements publics ou d'intérêt collectif	1
	Vocation non précisée	40
	Bâti isolé en zone A	Bâti isolé en zone A
	Zone agricole	1
	Vocation non précisée	13
Camping	Vocation non précisée	6

Suite de l'Annexe 5 :

Vocation générale doc 2	Vocation générale doc 1	Effectif
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Équipements publics ou d'intérêt collectif	7
	Activités comprenant des industries	2
	Autre	2
	Zone agricole	2
	Zone naturelle bâtie	2
	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	1
	Habitat	1
	Zone naturelle et forestière	1
	Vocation non précisée	100
	Habitat : autre (type exact non précisé)	Habitat
Mixité fonctionnelle		4
Zone naturelle bâtie		1
Vocation non précisée		49
Habitat collectif	Habitat	13
	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	1
	Mixité fonctionnelle	1
	Vocation non précisée	37
Habitat individuel	Habitat	47
	Mixité fonctionnelle	4
	Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	4
	Zone naturelle et forestière	4
	Équipements publics ou d'intérêt collectif	1
	Zone agricole	1
	Zone naturelle bâtie	1
	Vocation non précisée	176
Habitat mixte	Habitat	20
	Autre	1
	Vocation non précisée	27
Jardins familiaux et/ou vergers	Zone naturelle et forestière	2
	Vocation non précisée	17
Mixité fonctionnelle	Mixité fonctionnelle	28
	Habitat	13
	Zone naturelle bâtie	2
	Vocation non précisée	164
Zone à urbaniser (vocation d'activités)	Zone à urbaniser (vocation non précisée)	3
	Zone à urbaniser (vocation d'activités)	2
	Zone agricole	2
	Activités (nature exacte non précisée)	1
	Vocation non précisée	49

Suite de l'Annexe 5 :

Vocation générale doc 2	Vocation générale doc 1	Effectif
Zone à urbaniser (vocation d'équipements)	Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	1
	Zone à urbaniser (vocation non précisée)	1
	Vocation non précisée	16
Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	7
	Zone agricole	2
	Zone à urbaniser (vocation non précisée)	1
	Vocation non précisée	83
Zone à urbaniser (vocation mixte)	Zone à urbaniser (vocation mixte)	2
	Zone à urbaniser (vocation non précisée)	1
	Zone agricole	1
	Vocation non précisée	30
Zone à urbaniser (vocation non précisée ou autre)	Zone à urbaniser (vocation non précisée)	3
	Autre	2
	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	1
	Zone agricole	1
	Vocation non précisée	50
Zone agricole	Zone agricole	20
	Autre	2
	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	1
	Habitat	1
	Vocation non précisée	70
Zone naturelle bâtie	Zone naturelle et forestière	8
	Zone naturelle bâtie	2
	Zone agricole	1
	Vocation non précisée	60
Zone naturelle et forestière	Zone naturelle et forestière	17
	Équipements publics ou d'intérêt collectif	5
	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	1
	Zone à urbaniser (vocation mixte)	1
	Zone à urbaniser (vocation non précisée)	1
	Vocation non précisée	96
TOTAL		1648

Annexe 6 : répartition des justifications par vocation de secteur

Catégorie de justification	Activités (nature exacte non précisée)	Activités comprenant des industries	Activités de restauration, de loisirs et hôtelières	Activités de sport et loisirs, culturelles et/ou touristiques	Activités dépourvues de caractère industriel
Absence de raccordement à l'assainissement collectif					
Autre justification	1				1
Contraintes liées à des risques (naturels...)					1
Densification, renouvellement urbain, réhabilitation de l'existant	3	1		1	
Développer les activités existantes, favoriser l'installation et l'évolution des entreprises	15	8	1		13
Emprise "sur mesure" (ex : résidence, ancienne ZAC, entreprises, etc.)	1	3		2	1
Encourager la mixité fonctionnelle habitat/activités	2		1		
Permettre des activités ou aménagements spécifiques			2	19	5
Permettre une évolution modérée du bâti existant			2	2	2
Préserver une forme urbaine clairement identifiable, un environnement paysagé	3		1	2	
Privilégier l'insertion paysagère				4	1
Programme de logements					
Protection des exploitations et des terres pour leur valeur agricole					
Protection du paysage, préservation de la qualité des sites		1	1	9	2
Protéger de toute urbanisation, lutter contre le mitage des espaces agricoles ou naturels				2	1
Risques de nuisances, accueil d'activités incompatibles avec le tissu urbain	7	2			2
Secteur délimité au regard de sa vocation	3	3			7
Urbanisation à long terme (réserve foncière)					
Total	35	18	8	41	36

Catégorie de justification	Aire d'accueil des gens du voyage	Autre	Bâti isolé en zone A	Camping	Équipements publics ou d'intérêt collectif	Habitat : autre (type exact non précisé)
Absence de raccordement à l'assainissement collectif						2
Autre justification					1	
Contraintes liées à des risques (naturels...)		1			1	
Densification, renouvellement urbain, réhabilitation de l'existant		2			2	4
Développer les activités existantes, favoriser l'installation et l'évolution des entreprises					1	
Emprise "sur mesure" (ex : résidence, ancienne ZAC, entreprises, etc.)	1	2	1		9	
Encourager la mixité fonctionnelle habitat/activités					1	7
Permettre des activités ou aménagements spécifiques	1	5		2	26	1
Permettre une évolution modérée du bâti existant			1		1	2
Préserver une forme urbaine clairement identifiable, un environnement paysagé		2			4	25
Privilégier l'insertion paysagère					1	3
Programme de logements						
Protection des exploitations et des terres pour leur valeur agricole		2	6		1	
Protection du paysage, préservation de la qualité des sites	1	8		1	9	2
Protéger de toute urbanisation, lutter contre le mitage des espaces agricoles ou naturels		1	2	1	4	
Risques de nuisances, accueil d'activités incompatibles avec le tissu urbain	1	1			1	
Secteur délimité au regard de sa vocation	1	1			2	
Urbanisation à long terme (réserve foncière)						
Total	5	25	10	4	64	46

Catégorie de justification	Habitat collectif	Habitat individuel	Habitat mixte	Jardins familiaux et/ou vergers	Mixité fonctionnelle	Zone à urbaniser (vocation d'activités)
Absence de raccordement à l'assainissement collectif		5				
Autre justification	1	3		1	3	4
Contraintes liées à des risques (naturels...)		5			3	
Densification, renouvellement urbain, réhabilitation de l'existant	5	16	11		27	4
Développer les activités existantes, favoriser l'installation et l'évolution des entreprises			1		1	16
Emprise "sur mesure" (ex : résidence, ancienne ZAC, entreprises, etc.)	4	4			3	1
Encourager la mixité fonctionnelle habitat/activités	6	22	8		56	
Permettre des activités ou aménagements spécifiques		1		2	3	3
Permettre une évolution modérée du bâti existant		4			1	
Préserver une forme urbaine clairement identifiable, un environnement paysagé	24	113	16		73	1
Privilégier l'insertion paysagère	1	8				1
Programme de logements	1		2		1	1
Protection des exploitations et des terres pour leur valeur agricole						
Protection du paysage, préservation de la qualité des sites	1	9		3		
Protéger de toute urbanisation, lutter contre le mitage des espaces agricoles ou naturels		1		1		
Risques de nuisances, accueil d'activités incompatibles avec le tissu urbain						
Secteur délimité au regard de sa vocation		1	1	1		2
Urbanisation à long terme (réserve foncière)						7
Total	43	192	39	8	171	40

Catégorie de justification	Zone à urbaniser (vocation d'équipements)	Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	Zone à urbaniser (vocation mixte)	Zone à urbaniser (vocation non précisée ou autre)	Zone agricole	Zone naturelle bâtie	Zone naturelle et forestière
Absence de raccordement à l'assainissement collectif							
Autre justification	1	5	2	6	2		2
Contraintes liées à des risques (naturels...)							
Densification, renouvellement urbain, réhabilitation de l'existant		1	1	5			
Développer les activités existantes, favoriser l'installation et l'évolution des entreprises	1			3			
Emprise "sur mesure" (ex : résidence, ancienne ZAC, entreprises, etc.)							
Encourager la mixité fonctionnelle habitat/activités				1			
Permettre des activités ou aménagements spécifiques	3	2	1	2	2	7	1
Permettre une évolution modérée du bâti existant						11	1
Préserver une forme urbaine clairement identifiable, un environnement paysagé	2	4					
Privilégier l'insertion paysagère		2	1	1			
Programme de logements		30	9	6			
Protection des exploitations et des terres pour leur valeur agricole					61		1
Protection du paysage, préservation de la qualité des sites					9	12	67
Protéger de toute urbanisation, lutter contre le mitage des espaces agricoles ou naturels					5	10	18
Risques de nuisances, accueil d'activités incompatibles avec le tissu urbain							1
Secteur délimité au regard de sa vocation					1		6
Urbanisation à long terme (réserve foncière)	2	29	4	25			
Total	9	73	18	49	80	40	97

Annexe 7 : répartition des justifications rencontrées à l'article 1 (occupations du sol interdites)

Zone doc 2	Catégorie de justification	Effectif	Effectif par zone
A	préserver et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages	1	11
	protéger du mitage	1	
	préservation des espaces agricoles, du caractère rural	5	
	limiter les occupations ou utilisations du sol génératrices de nuisances diverses	1	
	(justification non renseignée)	3	
AU	conserver les caractéristiques du bâti, la qualité de vie, éviter les occupations ou utilisations du sol non compatibles	9	23
	ne pas obérer les opérations d'aménagement futures, urbanisation subordonnée à une modification du PLU (cf. zones AU)	4	
	occupations ou utilisations non compatibles avec la vocation d'activités ou d'équipements	3	
	autres	2	
	limiter les occupations ou utilisations du sol génératrices de nuisances diverses	2	
	(justification non renseignée)	1	
	favoriser la mixité des fonctions urbaines, renforcer les fonctions de centralité	1	
répondre aux besoins des propriétaires, des entreprises (pas de nouvelles constructions mais aménagements possibles)	1		
N	préserver et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages	5	17
	(justification non renseignée)	4	
	préservation des espaces agricoles, du caractère rural	4	
	protéger du mitage	3	
	répondre aux besoins des propriétaires, des entreprises (pas de nouvelles constructions mais aménagements possibles)	1	
U	limiter les occupations ou utilisations du sol génératrices de nuisances diverses	32	102
	favoriser la mixité des fonctions urbaines, renforcer les fonctions de centralité	22	
	conserver les caractéristiques du bâti, la qualité de vie, éviter les occupations ou utilisations du sol non compatibles	15	
	autres	10	
	occupations ou utilisations non compatibles avec la vocation d'activités ou d'équipements	8	
	(justification non renseignée)	5	
	garantir l'implantation et l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général	3	
	limiter le flux de circulation	2	
	limiter l'exposition aux risques naturels (inondation)	2	
	ne pas obérer les opérations d'aménagement futures, urbanisation subordonnée à une modification du PLU (cf. zones AU)	1	
	préservation des espaces agricoles, du caractère rural	1	
	répondre aux besoins des propriétaires, des entreprises (pas de nouvelles constructions mais aménagements possibles)	1	
Total			153

Annexe 8 : exemples de règles et justifications « autres » rencontrées à l'article 1 en zone U

Règle introduite	Règle antérieure	Justification	Catégorie de justification
commerces		urbanisme resserré et faiblesse des espaces publics	autres
maisons individuelles		secteur réservé à la construction de petits collectifs ou de maisons de ville	autres
changement de destination des locaux commerciaux, hébergements hôteliers et activités artisanales existants en RdC		interdiction pour pérenniser l'attractivité commerciale de Montfort l'Amaury	autres
installations de camping et caravaning		objectif de sécurité	autres
habitations non intégrées au volume principal à usage d'équipements		restriction rendue nécessaire par le constat que les habitations non attenantes aux équipements sont assez rapidement occupées par des tiers dont la présence limite l'évolution de la zone	autres
constructions à usage commercial et artisanal		éviter la dispersion de ce type de commerces, excepté dans le secteur UCa	autres
toutes hors activités liées au secteur de la Défense et aux équipements publics		tenir compte de possibilités de cessions de terrains à la commune dans ce secteur	autres
stationnement de caravanes constituant un habitat permanent		ne répond pas aux vocations de chacun des secteurs	autres
constructions nouvelles à usage agricoles, constructions à vocation d'industrie, stationnement de caravanes isolées, camping, carrières, dépôts de matériaux et déchets	constructions nouvelles à usage agricoles, constructions à vocation d'industrie, stationnement de caravanes isolées, camping, carrières	pouvoir favoriser le renforcement des tissus urbains, par exemple des constructions accolées il n'est pas opportun d'interdire les constructions groupées	autres
entrepôts, campings, caravaning	bureaux, activités artisanales, hôtels, commerces, entrepôts, campings, caravaning	PLU moins strict que le POS	autres

Annexe 9 : exemples de règles et justifications rencontrées à l'article 1 en zone A

Nom de la commune	Règle introduite (interdictions)	Justification	Catégorie de justification
Bailly	Eoliennes Toutes autres construction sauf celles de l'art.2		(justification non renseignée)
Bailly	Eoliennes Toutes autres construction sauf celles de l'art.2		(justification non renseignée)
Bazoches-sur-Guyonne	Toutes sauf constructions nécessaires à l'activité agricole		(justification non renseignée)
Brueil-en-Vexin	aucune construction n'est admise	assurer le maintien des éléments de paysage et la protection des cônes de vue remarquables	préservation des espaces agricoles, du caractère rural
Elancourt	toutes hors services publics ou d'intérêt collectif	répondre à l'objectif de préservation des espaces agricoles	préservation des espaces agricoles, du caractère rural
Monfort l'Amaury	toutes hors travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes	implantation dans la continuité d'une zone agglomérée afin d'éviter tout mitage	protéger du mitage
Thoiry	toute activité autre qu'agricole, inconstructibilité	reconnaître et maintenir la valeur et l'intérêt agronomique des terres agricoles de la commune, assurer une gestion durable des sols, le devenir des fermes et sièges d'exploitation doit être étudié	préservation des espaces agricoles, du caractère rural

Doie	bureaux, commerces, artisanat, activités industrielles, hôtels et hébergements, installations classées > 500m ² , aire de stockage en plein air de matériaux, carrières et décharges, terrains de camping	pérenniser l'activité agricole en préservant le site de toutes autres constructions non compatibles avec le développement de cette activité	préservation des espaces agricoles, du caractère rural
Nonville	toute activité est interdite, à l'exception du commerce lié à l'activité agricole et à condition que toutes installations, aménagements liés à cette dernière soient démontables	site des serres de liaison paysagère à préserver où l'urbanisation est très limitée	préserver et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages
Villeneuve-Saint-Denis	habitat, commerces, artisanat, bureaux, hôtels et services non liés à l'activité agricoles	éviter la création de zones monofonctionnelles, laisser la possibilité de constructions et aménagements accessoires à l'exploitation agricole (ex : gîtes ruraux)	préservation des espaces agricoles, du caractère rural

Annexe 10 : exemples de règles et justifications rencontrées à l'article 1 en zone N

Nom de la commune	Règle introduite (interdictions)	Justification	Catégorie de justification
Bailly	Toutes sauf art.2		(justification non renseignée)
Bazemont	Toutes	espaces réputés inconstructibles	préservé et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages
Brueil-en-Vexin	inconstructibilité (sauf art.2)	préservé et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages	préservé et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages
Elancourt	Toutes hors entretien des constructions existantes et extensions limitées	préservation des espaces naturels	préservé et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages
Galluis	toutes hors activités de sports et de loisirs	protéger ces secteurs d'un mitage	protéger du mitage
Guyancourt	toutes nouvelles constructions	préservé les qualités paysagères du site et les vues éloignées sur la plaine agricole	préservation des espaces agricoles, du caractère rural
Jouy-en-Josas	nouvelle implantation	protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt esthétique, historique ou écologique des espaces naturels	préservation des espaces agricoles, du caractère rural
Monfort l'Amaury	toutes hors travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes (<50m ²)	éviter le mitage des espaces naturels	protéger du mitage
Montigny-le-Bretonneux	toutes hors exceptions dans les secteurs N*	permettre d'assurer les fonctions qui peuvent être nécessaires en zone N*	répondre aux besoins des propriétaires, des entreprises (pas de nouvelles constructions mais aménagements possibles)
Orgeval	toutes hors constructions strictement liées aux exploitations forestières ou aux activités de loisirs	préservé le caractère naturel de la zone	préservé et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages

Villepreux	extensions des constructions existantes		(justification non renseignée)
Boissy-le-Chatel	bureaux, commerces, artisanat, industries, hôtels, entrepôts, activités agricoles, constructions nouvelles en lisière, camping, carrières	valoriser le caractère naturel du secteur et de le préserver de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage	préservation des espaces agricoles, du caractère rural
Carnetin	constructions et installations de toute nature, changement de destination des constructions existantes, caravanes isolées, parc d'attraction, habitations légères de loisirs, dépôts d'ordures, aires de jeux et de sports ouvertes au public	protection absolue en raison de la grande qualité du site et des paysages, de la présence de biotopes particuliers et de ZNIEFF	préservation des espaces agricoles, du caractère rural
Champagnes-sur-Seine	toutes		(justification non renseignée)
Pontcarré	activités industrielles, campings, caravanes isolées constituant un habitat permanent (hors Nj) création de sous-sol, silos, entrepôts	ne sont pas en cohérence avec la vocation naturelle et la valeur paysagère des secteurs	préserver et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages

Annexe 11 : répartition des justifications rencontrées à l'article 2 (occupations du sol soumises à condition)

Zone doc 2	Catégorie de justification	Effectif	Effectif par zone
A	préservation des espaces agricoles, du caractère rural	13	44
	favoriser le tourisme rural/vert, les activités annexes à l'activité agricole	9	
	prendre en compte le bâti existant sans accroître le mitage	7	
	autres	1	
	particularité des constructions et occupations du sol (équipements, entreprises)	1	
	préserver et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages	1	
	site particulier (carrière, château...)	1	
	(justification non renseignée)	11	
AU	favoriser la mixité, les commerces et services de proximité	12	27
	autres	2	
	justification liée à la question des nuisances	2	
	permettre le développement des activités commerciales, artisanales et/ou industrielles	2	
	proposer une offre diversifiée de logements (dont locatifs sociaux, primo accédants, etc.)	2	
	limiter l'exposition aux risques naturels (inondation)	1	
	particularité des constructions et occupations du sol (équipements, entreprises)	1	
(justification non renseignée)	5		
N	prendre en compte le bâti existant sans accroître le mitage	29	102
	préserver et sauvegarder le caractère naturel des sites et des paysages	17	
	site particulier (carrière, château...)	7	
	limiter l'exposition aux risques naturels (inondation)	2	
	autres	1	
	favoriser la mixité, les commerces et services de proximité	1	
	justification liée à la question des nuisances	1	
	permettre le développement des activités commerciales, artisanales et/ou industrielles	1	
	proposer une offre diversifiée de logements (dont locatifs sociaux, primo accédants, etc.)	1	
	(justification non renseignée)	42	

Suite Annexe 11 :

	favoriser la mixité, les commerces et services de proximité	65	
	maintenir les caractéristiques du bâti, le caractère résidentiel, maîtriser l'urbanisation	28	
	justification liée à la question des nuisances	15	
	proposer une offre diversifiée de logements (dont locatifs sociaux, primo accédants, etc.)	15	
	permettre le développement des activités commerciales, artisanales et/ou industrielles	10	
U	particularité des constructions et occupations du sol (équipements, entreprises)	7	171
	autres	4	
	limiter l'exposition aux risques naturels (inondation)	3	
	prendre en compte le bâti existant sans accroître le mitage	3	
	limiter le flux de circulation	2	
	préservation des espaces agricoles, du caractère rural	1	
	(justification non renseignée)	18	
	Total		344

Annexe 12 : répartition des justifications rencontrées à l'article 5 (superficie minimale des terrains)

Catégorie de justification	Effectif	%
non réglementé car pas de raison de justifier une superficie minimale (lois SRU et UH)	27	16,6
préserver l'intérêt paysager de la zone	27	16,6
(justification non renseignée)	26	16,0
absence de raccordement à l'assainissement collectif/ permettre l'installation d'un assainissement autonome	26	16,0
préservation l'urbanisation traditionnelle	21	12,9
non réglementé pour permettre la densification du tissu/augmenter les droits à construire	16	9,8
autres	9	5,5
non réglementé : les autres règles suffisent à garantir la morphologie urbaine voulue	5	3,1
non réglementé : terrains rendus constructibles par la suppression de la surface minimale (cf. loi SRU)	4	2,5
reprise de la règle du POS	2	1,2
Total	163	100,0

Annexe 13 : exemples de règles et justifications singulières rencontrées à l'article 5

Règle introduite	Règle antérieure	Justification
il est prescrit que toute construction doit pouvoir s'insérer dans des terrains de forme précisément dimensionnés		ne pas tendre à l'aménagement de terrain d'une géométrie trop complexe
les terrains doivent permettre la réalisation des installations autonomes de traitement des eaux	1100m ²	application des principes de l'art. L123-1-12 du code de l'urbanisme
les terrains doivent permettre la réalisation des installations autonomes de traitement des eaux	non réglementé	application des principes de l'art. L123-1-12 du code de l'urbanisme
800m ²		le minimum parcellaire se justifie par le fait qu'il s'agit de fonds de parcelles non construits qui ne peuvent admettre un nombre élevé de logements en raison des accès limités à la RD403
500m ²		à l'instar des zones limitrophes Uaa et Uba
non réglementé	non réglementé	garantir une bonne répartition des espaces : publics, privés, privés collectifs
non réglementé		ne pas introduire de discrimination au regard de la taille des implantations
non réglementé	500m ² et une façade sur voie publique de 15m minimum	il n'est pas autorisé de réglementer la disposition des façades dans l'art. 5

Annexe 14 : répartition des justifications rencontrées à l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Catégorie de justification	Effectif	%
préserver les caractéristiques bâties actuelles, de la morphologie urbaine	104	25,7
préserver ou créer des espaces non bâtis (cœurs d'ilots, cours, jardins) / un paysage urbain aéré / préserver le caractère végétal de la zone	65	16,0
(justification non renseignée)	40	9,9
donner davantage d'aération et d'éclaircissement aux constructions, offrir des circulations adaptées	39	9,6
favoriser le renouvellement et la densification de la zone	32	7,9
garantir un front bâti / préserver des fonds de parcelles végétalisés	30	7,4
densifier modérément, garder des espaces libres	20	4,9
autres	16	4,0
permettre une évolution modérée de l'existant en zones A ou N sans miter les espaces	15	3,7
permettre une certaine souplesse d'implantation / diminuer les contraintes	14	3,5
tenir compte de la spécificité des constructions autorisées dans la zone (équipements, bâtiments d'activités, agricoles...)	13	3,2
limiter les risques de nuisances d'usage	8	2,0
dispositif réglementaire adapté à un projet d'aménagement spécifique	7	1,7
tenir compte de la vocation de la zone	2	0,5
	405	100,0

Annexe 15 : répartition des justifications rencontrées à l'article 8 (implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

Catégorie de justification	Effectif	%
contraintes "techniques" (ensoleillement, vis-à-vis, l'entretien du bâtiment, passage des véhicules de lutte contre les incendies)	45	36,0
limiter la densification / préserver ou créer des espaces non bâtis (cœurs d'ilots, cours, jardins) / un paysage urbain aéré ou paysagé	13	10,4
favoriser le renouvellement et la densification de la zone	11	8,8
(justification non renseignée)	10	8,0
tenir compte de l'implantation des constructions existantes, du parcellaire	9	7,2
permettre une certaine souplesse d'implantation / diminuer les contraintes	8	6,4
autres	7	5,6
permettre une évolution modérée de l'existant en zones A ou N sans miter les espaces	7	5,6
densifier modérément, garder des espaces libres	6	4,8
dispositif réglementaire adapté à un projet d'aménagement spécifique	4	3,2
tenir compte de la spécificité des constructions autorisées dans la zone (équipements, bâtiments d'activités, agricoles...)	4	3,2
densité réglementée par les autres règles	1	0,8
	125	100,0

**Annexe 16 : répartition des justifications rencontrées à l'article 9
(coefficient d'emprise au sol)**

Catégorie de justification	Effectif	%
conservation de la morphologie, maîtriser la densité, préserver le paysage	177	41,7
densification, renouvellement urbain, limitation de l'étalement urbain	64	15,1
(justification non renseignée)	62	14,6
autres	47	11,1
développer un type de vocation en particulier	28	6,6
équipements spécifiques avec contraintes particulières	16	3,8
favoriser la mixité des fonctions	15	3,5
combinaison des autres règles suffisante	10	2,4
extensions des constructions existantes	5	1,2
	424	100,0

**Annexe 17 : répartition des justifications rencontrées à l'article 10
(hauteur maximale des constructions)**

Catégorie de justification	Effectif	%
préservation des caractéristiques existantes et/ou du paysage	221	51,4
faire un compromis entre densification et intégration à l'environnement existant (hauteurs, volumétrie du bâti)	66	15,3
(justification non renseignée)	50	11,6
bâti particulier (bâti agricole, équipements, entreprises)	26	6,0
densification, renouvellement urbain	24	5,6
autres	22	5,1
justification technique sur la formulation de la règle	11	2,6
répondre aux besoins de l'existant tout en limitant le développement du bâti	10	2,3
	430	100,0

**Annexe 18 : répartition des justifications rencontrées à l'article 14
(coefficient d'occupation du sol)**

Catégorie de justification	Effectif	%
conservation de la morphologie, maîtriser la densité, préserver le paysage	99	25,3
(justification non renseignée)	76	19,4
densification, renouvellement urbain, limitation de l'étalement urbain	65	16,6
combinaison des autres règles suffisante	52	13,3
autres	45	11,5
favoriser la mixité des fonctions	18	4,6
développer un type de vocation en particulier	17	4,3
permettre l'extension des constructions existantes et les annexes	10	2,6
équipements spécifiques avec contraintes particulières	9	2,3
	391	100,0

Annexe 19 : répartition des règles rencontrées aux articles relatifs à l'implantation des constructions (art. 7 et 8) selon la justification

Article 7 :

Catégorie de justification	Règle de l'art. 7	
	distance=0	distance>5
autres	7	4
densifier modérément, garder des espaces libres	10	7
dispositif réglementaire adapté à un projet d'aménagement spécifique	5	1
donner davantage d'aération et d'éclairage aux constructions, offrir des circulations adaptées	13	10
favoriser le renouvellement et la densification de la zone	16	9
garantir un front bâti / préserver des fonds de parcelles végétalisés	21	7
limiter les risques de nuisances d'usage	0	4
permettre une évolution modérée de l'existant en zones A ou N sans miter les espaces	7	3
permettre une certaine souplesse d'implantation / diminuer les contraintes	9	3
préserver les caractéristiques bâties actuelles, de la morphologie urbaine	48	37
préserver ou créer des espaces non bâtis (cœurs d'ilots, cours, jardins) / un paysage urbain aéré / préserver le caractère végétal de la zone	6	27
tenir compte de la spécificité des constructions autorisées dans la zone (équipements, bâtiments d'activités, agricoles...)	0	3
tenir compte de la vocation de la zone	0	1
(justification non renseignée)	18	10
Total	160	126

Suite Annexe 19 :**Article 8 :**

Catégorie de justification	Règle de l'art. 8
	Distance entre constructions > 4m
autres	1
densifier modérément, garder des espaces libres	1
dispositif réglementaire adapté à un projet d'aménagement spécifique	1
donner davantage d'aération et d'éclairage aux constructions, offrir des circulations adaptées	7
favoriser le renouvellement et la densification de la zone	1
garantir un front bâti / préserver des fonds de parcelles végétalisés	1
limiter les risques de nuisances d'usage	2
permettre une évolution modérée de l'existant en zones A ou N sans miter les espaces	0
permettre une certaine souplesse d'implantation / diminuer les contraintes	0
préserver les caractéristiques bâties actuelles, de la morphologie urbaine	7
préserver ou créer des espaces non bâtis (cœurs d'ilots, cours, jardins) / un paysage urbain aéré / préserver le caractère végétal de la zone	9
tenir compte de la spécificité des constructions autorisées dans la zone (équipements, bâtiments d'activités, agricoles...)	0
tenir compte de la vocation de la zone	1
(justification non renseignée)	3
Total	34

Annexe 20 : types de règles rencontrées aux articles dits de densité (art. 9, 10 et 14)

1=réglementé;

995= pas d'information ;

997=information mentionnée, mais non reportée car applicable uniquement à des bâtiments autres qu'habitations;

998=règle mentionnée, mais exprimée par des conditions qualitatives;

999=indication explicite suivant laquelle l'article n'est pas ou plus réglementé.

Réglementation des articles 9 (emprise au sol) et 14 (COS)

Catégorie de justification	Emprise au sol				COS		
	1	997	998	999	1	998	999
autres	29	0	3	14	22	10	13
combinaison des autres règles suffisante	0	0	0	10	0	3	49
conservation de la morphologie, maîtriser la densité, préserver le paysage	157	2	11	7	85	9	5
densification, renouvellement urbain, limitation de l'étalement urbain	50	0	2	12	40	2	23
développer un type de vocation en particulier	19	1	3	5	13	1	3
équipements spécifiques avec contraintes particulières	7	1	1	7	2	0	7
favoriser la mixité des fonctions	11	2	1	1	17	1	0
permettre l'extension des constructions existantes et les annexes	3	0	2	0	9	0	1
(justification non renseignée)	44	1	7	9	52	4	17
Total par colonne	320	7	30	65	240	30	118
Pourcentage par colonne	75,8	1,7	7,1	15,4	61,9	7,7	30,4

Suite Annexe 20 :

Réglementation de l'article 10 (hauteur maximale autorisée)

Catégorie de justification	Hauteur maximale			
	1	997	998	999
autres	18	0	2	2
bâti particulier (bâti agricole, équipements, entreprises)	20	4	2	0
densification, renouvellement urbain	18	1	2	3
faire un compromis entre densification et intégration à l'environnement existant (hauteurs, volumétrie du bâti)	56	1	8	1
justification technique sur la formulation de la règle	9	1	1	0
préservation des caractéristiques existantes et/ou du paysage	190	7	17	2
répondre aux besoins de l'existant tout en limitant le développement du bâti	7	2	1	0
(justification non renseignée)	35	4	9	2
Total par colonne	353	20	42	10
Pourcentage par colonne	83,1	4,7	9,9	2,4

Annexe 21 : répartition des coefficients et des hauteurs par rapport à leur valeur médiane dans les zones U

Médiane emprise au sol : 0,4

Médiane COS : 0,4

Catégorie de justification	Emprise au sol (art. 9)		COS (art. 14)	
	Effectif inférieur à la médiane	Effectif supérieur à la médiane	Effectif inférieur à la médiane	Effectif supérieur à la médiane
autres	7	12	7	12
combinaison des autres règles suffisante	0	0	0	0
conservation de la morphologie, maîtriser la densité, préserver le paysage	48	49	37	21
densification, renouvellement urbain, limitation de l'étalement urbain	13	25	10	20
développer un type de vocation en particulier	0	11	1	6
équipements spécifiques avec contraintes particulières	1	2	0	2
favoriser la mixité des fonctions	3	7	1	13
permettre l'extension des constructions existantes et les annexes	1	1	5	2
(justification non renseignée)	8	16	16	17
Total	81	123	87	93

Suite Annexe 21 :**Médiane hauteur maximale : 10 mètres**

Catégorie de justification	Effectif des hauteurs supérieures ou égales à 10m (art. 10)
autres	14
bâti particulier (bâti agricole, équipements, entreprises)	17
densification, renouvellement urbain	15
faire un compromis entre densification et intégration à l'environnement existant (hauteurs, volumétrie du bâti)	40
justification technique sur la formulation de la règle	5
préservation des caractéristiques existantes et/ou du paysage	126
répondre aux besoins de l'existant tout en limitant le développement du bâti	2
(justification non renseignée)	20
Total	239

Annexe 22 : densités rencontrées dans les secteurs d'habitat en fonction de leur nature

Coefficient d'emprise médian : **0,4**

Vocation document actuel	Coefficient d'emprise	Effectif
Habitat : autre (type exact non précisé)	0,15	1
	0,2	2
	0,25	1
	0,3	5
	0,4	5
	0,5	7
	0,6	2
	0,7	2
	0,8	1
Habitat collectif	0,2	1
	0,25	1
	0,3	2
	0,35	3
	0,4	8
	0,5	1
	0,55	1
	0,6	2

Vocation document actuel	Coefficient d'emprise	Effectif
Habitat individuel	0,1	2
	0,15	5
	0,2	11
	0,25	10
	0,3	17
	0,35	4
	0,4	15
	0,45	1
	0,5	11
	0,6	1
Habitat mixte	0,2	1
	0,25	1
	0,3	2
	0,4	2
	0,45	1
	0,5	6
	0,6	9
	0,7	1
	0,75	2

Vocation document actuel	Coefficient d'emprise	Effectif
Zone à urbaniser (vocation d'habitat)	0,2	1
	0,3	5
	0,4	6
	0,5	2
Mixité fonctionnelle	0,15	2
	0,2	2
	0,25	8
	0,3	6
	0,35	1
	0,4	9
	0,45	3
	0,5	18
	0,55	1
	0,6	13
	0,7	6
	0,75	1
	0,8	1
	1	2