

1. Précautions d'emploi

La base de données CartoPLU+ a été réalisée à des fins d'analyse territoriale et statistiques. Elle n'a aucune valeur juridique et ne saurait en aucun cas se substituer aux documents d'urbanisme locaux opposables. Les informations fournies n'ont qu'une valeur indicative.

Une utilisation à une échelle macro est vivement conseillée car l'application du droit des sols à l'échelle micro (la parcelle) appelle une prise en considération de règles parfois complexes qui n'ont pas pu être synthétisées (vocation des bâtiments, cônes de vue, largeur des voiries par exemple). Par ailleurs, l'application du droit de sol comprend une dimension qualitative laissée à la discrétion des pétitionnaires et des collectivités. Il est également nécessaire de rappeler que les règles d'urbanisme ont une valeur limitative et n'appellent pas une obligation de réalisation.

La base CartoPLU+ est éditée par année calendaire. Pour une commune, l'information disponible relève du document opposable ou devenu opposable au cours de cette année. Par exemple, dans la base CartoPLU+ 2015, l'information disponible pour une commune ayant délibéré en faveur d'un nouveau document opposable le 1er décembre 2015 sera issue de ce document. Pour connaître le droit des sols antérieurement opposable, il faudra se référer au millésime 2014 de CartoPLU+.

À l'heure de l'urbanisme de projet, le droit des sols est en évolution constante. La base précise la date d'approbation du nouveau PLU, de la révision ou de la version modifiée du document analysé. Une vérification, et le cas échéant une modification, de la géométrie des zones réglementaires a été effectuée pour garantir la concordance entre le plan de zonage du règlement analysé et le plan numérisé.

CartoPLU+ a été réalisé pour améliorer la connaissance des règles applicables au logement. Les indicateurs diffusés relèvent ainsi des règles applicables au logement et, lorsqu'il est autorisé, au logement collectif plutôt qu'au logement individuel. Dans les zones dont la vocation mixte est indiquée, les indicateurs propres à chaque article du règlement ne reflètent donc pas les règles applicables aux bâtiments dédiés aux activités ou à d'autres usages.

2. Présentation de CartoPLU+

Afin d'améliorer la connaissance des documents d'urbanisme, une analyse des règlements de chaque zone des PLU a été réalisée pour relever les règles encadrant la constructibilité des parcelles. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'un enrichissement de la base CartoPLU déjà constituée par les services de l'État et visant à numériser les contours des zones réglementaires des documents d'urbanisme.

Pour ce faire, un certain nombre d'article a été analysé :

- Article 5 : Minimum parcellaire
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voiries
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : COS (anciennement réglementés)

Alors que les règles d'urbanisme définies par les collectivités sont complexes, l'analyse a procédé par interprétation et synthèse des règles inscrites dans les règlements. Ces informations ont été adjointes sous la forme d'une table attributaire à chaque zone réglementaire numérisée selon ses coordonnées spatiales..

Il devient ainsi possible d'accéder à une information synthétique et spatialisée permettant une amélioration de la connaissance des territoires. Cette information peut être croisée spatialement avec d'autres couches d'information géographique (parcellaire, transaction, BD Topo, ect.).

3. CartoPLU+ : Méthode d'analyse des règlements

- Étape 1 : Comparaison la géométrie du zonage numérisé dans Carto_PLU et de celui du plan de zonage du document analysé.
 - En cas d'incohérence : modification pour assurer la concordance entre le règlement interprété et le plan de zonage spatialisant les règles
- Étape 2 : Analyse du PLU zone par zone et, indépendamment de la géométrie des zonages, vérification de la concordance entre l'intitulé des zones du règlement et du plan de zonage.
- Étape 3 : Interprétation et synthèse des règles

Pour l'analyse du règlement plusieurs facteurs ont été posés comme guides communs :

- L'interprétation des règles se fera dans le sens d'une évaluation de la constructibilité maximale possible (sauf pour l'article 8 relatif à la distance minimale entre constructions sur une même parcelle où, le cas échéant, la règle applicable aux bâtiments ayant des baies principales en vis-à-vis prévaudra sur celle applicable aux bâtiments sans baie principale en vis-à-vis).
- Dans les zones mixtes où des spécificités sont introduites selon l'usage des bâtiments (habitat, commerce, bureau, artisanat) : l'interprétation des règles se fera pour celles applicables aux logements.
- Pour l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions : l'expression d'une hauteur maximale exprimée en nombre de niveaux est privilégiée à celle exprimée en mètres lorsque les deux sont mentionnées.

4. Méthode d'estimation du potentiel constructible

Les couches parcellaires (shapefile) sont partagées à l'échelle des départements.

- Étape 1 : Utilisation du fichier MAJIC2014, afin de récupérer la géométrie des parcelles.
- Étape 2 : Calcul de la surface géométrique des parcelles.
- Étape 3 : Jointure avec la couche CartoPLU+ 2015, pour disposer des règles d'emprise au sol et de hauteur (convertie en étage lorsque c'est nécessaire, un étage étant estimé à 3m)
- Étape 5 : Calcul dans un nouveau champ du potentiel constructible en multipliant :

Coefficient d'emprise au sol (ART_9) * Surface de la parcelle * Nombre de niveaux

5. Fiche métadonnées

5.1. Métadonnées CartoPLU+

CartoPLU+

Date de situation : 2015

Crédits : @cdc,ddt,driea,epfif,iau-îdf,orf

Récapitulatif

Indicateurs de synthèse sur les principaux articles réglementaires des zones des PLU

Processus de création de la donnée

Analyse des règlements des documents d'urbanisme. Enrichissement de la donnée CartoPLU.

Unité de représentation

Zone réglementaire, une couche régionale

Mise à jour

Date de création : 31.08.2016

Date de mise à jour : 2016-01-01T00:00:00

Projections et étendue

Résolution de l'échelle : 10000

Résolution de la distance : 1

Ouest : 1.514794

Est : 3.414934

Nord : 49.163558

Sud : 48.127440

Projection : RGF93_Lambert_93

CHAMP	BANDE	INTITULE	UNITE
Object_ID		Identifiant du polygone	
INSEE		Code de la commune	
DEP		Numéro de département	
Libelle_Zo		Identifiant national de la zone	Ex : 77513UAa
Statut_DUL		Statut du document	0 : approuvé ; 1 = arrêté (historique)
Date_DUL		Date d'approbation du document analysé	
ANNEE		Année d'approbation	
LIBELLE_DE		Intitulé de la zone dans Carto_PLU+	
LIBELLE__1		Intitulé de la zone sur le plan de zonage analysé	
B1_FONCT	1 ^{ère} BANDE DE CONSTRUCTIBILITE	Vocation de la zone	0 : logements uniquement ; 1 : Mixte ; 2 : exclusivement activités
B1_TOP_ZAC		Présence d'une ZAC	0 : NON 1 : OUI
B1_ZON_COR		Indicateur de modification du zonage de CartoPLU	
B1_T_BANDE		Information concernant l'existence d'une bande principale ou secondaire	0 : pas de bande // 1 : principale // 2 : secondaire
B1_BANDE		Profondeur de la bande principale	x > 0 profondeur de la bande par rapport à la voirie
B1_ART_5		Minimum parcellaire	En mètre carré (m²)
B1_ART_6		Distance minimale des constructions par rapport à la voirie	En mètre (m)

B1_ART_71	Implantation en limite séparative	0 : non, retrait imposé (cf.72) // 1 : Oui // 2 : Oui, mais sur un côté seulement
B1_ART_72	Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives imposée en mètre	88= non renseignable, 99= non réglementé
B1_ART_73	Distance minimale des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle	88= non renseignable, 99= non réglementé
B1_ART_74	Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives relative à la hauteur du bâtiment	1 = retrait de H ; 2 = retrait de H/2 etc.
B1_ART_8	Distance minimale des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	En mètre (m)
B1_ART_9	Coefficient d'emprise au sol maximum	Ratio de 0 à 1
B1_ART_10T	Unité de mesure de la hauteur du bâtiment	1 : en nombre de niveaux 2 : en mètre du sol au faitage 3 : hauteur plafond 4 : du sol au point le plus haut 5 : hauteur de façade à l'égout 6 : hauteur NGF hors édifices 7 : hauteur à la côte du trottoir 8 : point le plus haut hors cheminées 9 : point le plus haut hors cheminées, ouvrages techniques 10 : du sol à l'acrotère 11 : point le plus haut, tout inclus 88 : non renseignable, 99 : non réglementé
B1_ART_10	Hauteur maximale autorisée	Cf. ART_10_TOP
B1_ART_12	Nombre de places de stationnement par logement	En nombre par logement
B1_ART_13	Part minimale d'espaces libres de toute construction exprimée par rapport à la surface totale de la parcelle	Ratio de 0 à 1
B1_ART_14	Coefficient d'occupation du sol	Ratio de 0 à x
B2_FONCT	Vocation de la zone	0 : logements uniquement ; 1 : Mixte ; 2 : exclusivement activités
B2_TOP_ZAC	Présence d'une ZAC	0 : NON 1 : OUI
B2_ZON_COR	Indicateur de modification du zonage de CartoPLU	
B2_T_BANDE	Information concernant l'existence d'une bande principale ou secondaire	0 : pas de bande // 1 : principale // 2 : secondaire
B2_BANDE	Profondeur de la bande principale	x > 0 profondeur de la bande par rapport à la voirie
B2_ART_5	Minimum parcellaire	En mètre carré (m²)
B2_ART_6	Distance minimale des constructions par rapport à la voirie	En mètre (m)
B2_ART_71	Implantation en limite séparative	0 : non, retrait imposé

2ème BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

		(cf.72) // 1 : Oui // 2 : Oui, mais sur un côté seulement
B2_ART_72	Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives imposée en mètre	88= non renseignable, 99= non réglementé
B2_ART_73	Distance minimale des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle	88= non renseignable, 99= non réglementé
B2_ART_74	Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives relative à la hauteur du bâtiment	1 = retrait de H ; 2 = retrait de H/2 etc.
B2_ART_8	Distance minimale des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	En mètre (m)
B2_ART_9	Coefficient d'emprise au sol maximum	Ratio de 0 à 1
B2_ART_10T	Unité de mesure de la hauteur du bâtiment	1 : en nombre de niveaux 2 : en mètre du sol au faîtage 3 : hauteur plafond 4 : du sol au point le plus haut 5 : hauteur de façade à l'égout 6 : hauteur NGF hors édifices 7 : hauteur à la côte du trottoir 8 : point le plus haut hors cheminées 9 : point le plus haut hors cheminées, ouvrages techniques 10 : du sol à l'acrotère 11 : point le plus haut, tout inclus 88 : non renseignable, 99 : non réglementé
B2_ART_10	Hauteur maximale autorisée	Cf. ART_10_TOP
B2_ART_12	Nombre de places de stationnement par logement	En nombre par logement
B2_ART_13	Part minimale d'espaces libres de toute construction exprimée par rapport à la surface totale de la parcelle	Ratio de 0 à 1
B2_ART_14	Coefficient d'occupation du sol	Ratio de 0 à x
B1_HAUT_MT	Hauteur maximale autorisée en mètre	Hauteur en mètre. 88 : non renseignable 99 : non règlementé : zone urbaine 999 : non règlementé : zone naturelle / zone agricole
B1_ART_9_T	Coefficient d'emprise au sol maximum	Ratio de 0 à 1 88 : non renseignable 99 : non règlementé : zone urbaine 999 : non règlementé : zone naturelle / zone agricole

5.2. Métadonnées BD Potentiel constructible

CartoPLU+ potentiels constructibles

Date de situation : 2015

Crédits : ©cdc,ddt,driea,epfif,iau-idf,orf

Récapitulatif

Indicateurs de synthèse sur les principaux articles réglementaires applicables aux parcelles (centroïdes) et estimation du potentiel constructible

Processus de création de la donnée

Analyse des règlements des documents d'urbanisme. Enrichissement de la donnée CartoPLU.

Estimation du potentiel constructible à partir des règles d'emprise, de hauteur (1^{ère} bande) et de la surface de la parcelle selon la formule suivante :

*Coefficient d'emprise au sol (ART_9) * Surface de la parcelle * Nombre de niveaux*

Unité de représentation

Parcelle cadastrale, une couche par département

Mise à jour

Date de création : 31.08.2016

Date de mise à jour : 2016-01-01T00:00:00

Projections et étendue

Résolution de l'échelle : 10000

Résolution de la distance : 1

Ouest : 1.514794

Est : 3.414934

Nord : 49.163558

Sud : 48.127440

Projection : RGF93_Lambert_93

CHAMP	BANDE	INTITULE	UNITE
Object_ID		Identifiant du polygone	
idpar		Identifiant de la parcelle	Ex : 95018000AN0175
INSEE		Code de la commune	
DEP		Numéro de département	
Libelle_Zo		Identifiant national de la zone	Ex : 77513UAa
Statut_DUL		Statut du document	0 : approuvé ; 1 = arrêté (historique)
Date_DUL		Date d'approbation du document analysé	
ANNEE		Année d'approbation	
LIBELLE_DE		Intitulé de la zone dans Carto_PLU+	
LIBELLE__1		Intitulé de la zone sur le plan de zonage analysé	
B1_FONCT	1 ^{ère} BANDE DE CONSTRUCTIBILITE	Vocation de la zone	0 : logements uniquement ; 1 : Mixte ; 2 : exclusivement activités
B1_TOP_ZAC		Présence d'une ZAC	0 : NON 1 : OUI
B1_ZON_COR		Indicateur de modification du zonage de CartoPLU	
B1_T_BANDE		Information concernant l'existence d'une bande principale ou secondaire	0 : pas de bande // 1 : principale // 2 : secondaire
B1_BANDE		Profondeur de la bande principale	x > 0 profondeur de la bande par rapport à la voirie

B1_ART_5	Minimum parcellaire	En mètre carré (m²)
B1_ART_6	Distance minimale des constructions par rapport à la voirie	En mètre (m)
B1_ART_71	Implantation en limite séparative	0 : non, retrait imposé (cf.72) // 1 : Oui // 2 : Oui, mais sur un côté seulement
B1_ART_72	Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives imposée en mètre	88= non renseignable, 99= non réglementé
B1_ART_73	Distance minimale des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle	88= non renseignable, 99= non réglementé
B1_ART_74	Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives relative à la hauteur du bâtiment	1 = retrait de H ; 2 = retrait de H/2 etc.
B1_ART_8	Distance minimale des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	En mètre (m)
B1_ART_9	Coefficient d'emprise au sol maximum	Ratio de 0 à 1
B1_ART_10T	Unité de mesure de la hauteur du bâtiment	1 : en nombre de niveaux 2 : en mètre du sol au faîtage 3 : hauteur plafond 4 : du sol au point le plus haut 5 : hauteur de façade à l'égout 6 : hauteur NGF hors édifices 7 : hauteur à la côte du trottoir 8 : point le plus haut hors cheminées 9 : point le plus haut hors cheminées, ouvrages techniques 10 : du sol à l'acrotère 11 : point le plus haut, tout inclus 88 : non renseignable, 99 : non réglementé
B1_ART_10	Hauteur maximale autorisée	Cf. ART_10_TOP
B1_ART_12	Nombre de places de stationnement par logement	En nombre par logement
B1_ART_13	Part minimale d'espaces libres de toute construction exprimée par rapport à la surface totale de la parcelle	Ratio de 0 à 1
B1_ART_14	Coefficient d'occupation du sol	Ratio de 0 à x
B2_FONCT	Vocation de la zone	0 : logements uniquement ; 1 : Mixte ; 2 : exclusivement activités
B2_TOP_ZAC	Présence d'une ZAC	0 : NON 1 : OUI
B2_ZON_COR	Indicateur de modification du zonage de CartoPLU	
B2_T_BANDE	Information concernant l'existence d'une bande principale ou secondaire	0 : pas de bande // 1 : principale // 2 : secondaire
B2_BANDE	Profondeur de la bande principale	x > 0 profondeur de la bande par rapport à la voirie
B2_ART_5	Minimum parcellaire	En mètre carré (m²)

2^{ème} BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

B2_ART_6	Distance minimale des constructions par rapport à la voirie	En mètre (m)
B2_ART_71	Implantation en limite séparative	0 : non, retrait imposé (cf.72) // 1 : Oui // 2 : Oui, mais sur un côté seulement
B2_ART_72	Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives imposée en mètre	88= non renseignable, 99= non réglementé
B2_ART_73	Distance minimale des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle	88= non renseignable, 99= non réglementé
B2_ART_74	Distance minimale des constructions par rapport aux limites séparatives relative à la hauteur du bâtiment	1 = retrait de H ; 2 = retrait de H/2 etc.
B2_ART_8	Distance minimale des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	En mètre (m)
B2_ART_9	Coefficient d'emprise au sol maximum	Ratio de 0 à 1
B2_ART_10T	Unité de mesure de la hauteur du bâtiment	1 : en nombre de niveaux 2 : en mètre du sol au faîtage 3 : hauteur plafond 4 : du sol au point le plus haut 5 : hauteur de façade à l'égout 6 : hauteur NGF hors édifices 7 : hauteur à la côte du trottoir 8 : point le plus haut hors cheminées 9 : point le plus haut hors cheminées, ouvrages techniques 10 : du sol à l'acrotère 11 : point le plus haut, tout inclus 88 : non renseignable, 99 : non réglementé
B2_ART_10	Hauteur maximale autorisée	Cf. ART_10_TOP
B2_ART_12	Nombre de places de stationnement par logement	En nombre par logement
B2_ART_13	Part minimale d'espaces libres de toute construction exprimée par rapport à la surface totale de la parcelle	Ratio de 0 à 1
B2_ART_14	Coefficient d'occupation du sol	Ratio de 0 à x
B1_HAUT_MT	Hauteur maximale autorisée en mètre	Hauteur en mètre. 88 : non renseignable 99 : non règlementé : zone urbaine 999 : non règlementé : zone naturelle / zone agricole
B1_ART_9_T	Coefficient d'emprise au sol maximum	Ratio de 0 à 1 88 : non renseignable 99 : non règlementé : zone urbaine 999 : non règlementé :

			zone naturelle / zone agricole
B1_HAUT_MT		Hauteur maximale	En mètre
B1_ART9_T		Coefficient d'emprise au sol	
Surf_Parc		Surface de la parcelle	En mètre carré
H_NIV		Hauteur maximale autorisée	En nombre de niveaux
CONS		Potentiel constructible sur la parcelle	En mètre carré

A noter que l'ensemble des attributs de CartoPLU2015 se trouve dans les couches parcellaires par département livrées.