

## LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

- **Zone N** : zones naturelles (forêts, prairies, zones humides, etc.) où il est interdit de construire sauf exceptions (équipement d'intérêt général)
- **Zone U** : zones urbaines (villes, villages) où les constructions et les extensions sont autorisées, selon des règles spécifiques (protection du patrimoine, développement des logements, implantation de commerces ou de services, etc.).
- **Zone AU** : zones à urbaniser c'est-à-dire qui vont pouvoir accueillir des aménagements comme des logements, des routes ou des commerces, qui n'existent pas encore.
- **Zone A** : zones agricoles où les constructions et les évolutions sont limitées aux besoins des activités agricoles.

## OUTILS DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- **Bonus de constructibilité** : Règle qui autorise, pour une nouvelle construction, une emprise au sol (= surface au sol) et/ou une hauteur plus importante si elle répond à des objectifs précis comme le respect de l'environnement (bonne isolation, matériaux écologiques, utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments), le respect de l'intérêt général (hôtel ou équipement public situé à proximité d'une station de transports en commun, commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, etc.) ou encore la diversité des logements (présence de logements aidés dans un quartier, etc.).
- **Aspect des constructions** : Le PLU peut définir la hauteur, la position sur la parcelle et la surface au sol d'une construction. Il peut aussi indiquer les couleurs autorisées pour les façades et les toitures, la forme des toits et, s'il y en a, la manière de construire les clôtures délimitant la parcelle. Le PLU peut aussi encourager l'utilisation de matériaux précis (bois, brique, etc.) pour respecter l'identité architecturale ou l'environnement mais c'est au propriétaire de choisir quels matériaux il souhaite utiliser pour sa construction.
- **Les règles d'implantation** : Le PLU peut définir la position sur la parcelle des constructions. Plusieurs règles peuvent alors être utilisées : le bâtiment peut être en alignement (=au bord) ou en retrait (=recul) par rapport à au trottoir ou à la voie de circulation sur lesquels il se trouve, à proximité ou éloigné des bâtiments voisins situés sur les autres parcelles. Ces règles dessinent alors la forme des quartiers : alignements de maisons

ou d'immeubles, retrait des voies de circulation avec des jardins ou des garages en façade, jardins en fond de parcelles, etc.

- **Secteur de diversité commerciale** : espace défini au sein d'un quartier ou d'une zone d'activité pour permettre le maintien et le développement du commerce. Cela permet de préserver le commerce de proximité dans les centres-villes et de le développer, parfois, au sein des quartiers résidentiels.
- **Linéaires commerciaux** : Outil qui permet de repérer et de préserver le commerce, principalement ceux situés en rez-de-chaussée des constructions, au sein des centres-villes ou des quartiers. Le changement d'affectation du local commercial, pour y faire un logement par exemple, y est interdit.
- **Emplacements réservés** : Outil qui permet de délimiter des espaces dédiés où ne pourront être construits que des logements, un équipement, une voie de transport en commun, etc. utiles à l'intérêt général. Toute autre construction y est proscrite.
- **Secteur de mixité sociale** : espace défini au sein d'un quartier dans lequel le PLU définit un pourcentage de présence de logements aidés pour tout nouveau projet de construction à destination d'habitat.
- **Secteurs spécifiques pour le logement** : Le PLU peut définir, pour certaines zones d'habitat, des règles particulières permettant de diversifier l'offre de logements présente : pourcentage de présence différentes tailles de logement (T1, T2, T3, T4, etc.), pourcentage de présence de différentes catégories de logements (logements privés, logements aidés, logements individuels, logements collectifs, etc.), autorisation de la construction d'un étage supplémentaire ou d'une surface au sol plus importante pour un bâtiment de logements aidés. Ces règles permettent de disposer d'une offre de logements.
- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Outil du PLU grâce auquel la collectivité peut définir la manière dont elle souhaite mettre en valeur, réhabiliter, aménager ou restructurer certains quartiers ou secteurs sur son territoire. En pratique, l'OAP va définir les principes d'aménagement qui devront être respectés lors d'un projet sur le secteur déterminé (présence d'habitat, de commerces, de transports, cheminements doux, espaces verts, lien avec le reste du territoire, etc.). Lorsque la réalisation du projet sera entreprise, l'aménageur devra traduire les principes qui ont été définis par le PLU dans un plan de construction adapté.
- **Densité** : La densité mesure le degré de concentration, sur un même espace, d'habitants, de bâtiments et d'activités. Cette unité de mesure est

utilisée pour comprendre le fonctionnement des villes et des territoires et pour adapter l'aménagement en conséquence : la densité peut être faible ou forte, elle peut concerner les logements, la population, les activités, etc. En urbanisme, afin de permettre un développement durable des villes, on privilégie l'augmentation de la densité, en veillant au respect du cadre de vie, pour éviter l'étalement urbain sur des espaces naturels et agricoles. Au sein du PLU, la densité peut être favorisée par des règles d'implantation particulières : proximité des maisons, nombre de logements plus importants pour une même surface de bâtiment, etc. Les OAP peuvent également définir des niveaux de densité (x logements/hectare construits).

## OUTILS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Coefficient de biotope** : Sur une parcelle, c'est le pourcentage dédié à la présence d'espaces verts sous différentes formes (pleine terre, végétalisation des toits ou des murs, etc.).
- **Trame de protection** : outil qui permet de préserver les espaces verts et la végétation au sein des villes et villages en les protégeant par des règles particulières (interdiction d'abattage, nouvelles plantations, etc.). Cela permet de développer la biodiversité en ville.
- **Zone U paysagère** : zonage spécifique dans le PLU pour protéger des espaces verts comme des jardins publics en limitant voire en interdisant les nouvelles constructions
- **Bande végétale** : Espace planté d'arbres ou de végétation entre la rue et les bâtiments
- **Secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcées** : zones où des règles plus exigeantes de construction et d'aménagement encouragent la présence et l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petite éolienne, raccordement à un réseau de chaleur), la lutte contre les déperditions énergétiques (isolation, matériaux écologiques), la présence d'itinéraires de déplacements doux (vélo, marche), la bonne gestion des eaux pluviales (bassins de récupération, etc.)
- **Bioclimatisme** : Principes de construction d'un bâtiment dont le confort thermique est assuré en tirant partie du rayonnement solaire et de la circulation de l'air. Pour favoriser les constructions selon ce principe, le PLU peut définir, sur certains secteurs, des règles d'implantation particulières permettant de profiter de l'ensoleillement ou de l'exposition au vent des parcelles. Par la suite, le PLU peut autoriser pour

les bâtiments respectant les principes du bioclimatisme, la construction d'un étage supplémentaire ou une surface au sol plus importante.

### OUTILS DU PATRIMOINE

- **Ensembles bâtis homogènes** : espace dans un quartier composé de bâtiments partageant un même style architectural ou urbain et qui sont souvent représentatifs d'une période de l'histoire. Ex : cités jardins, maisons ouvrières
- **Inventaire du patrimoine** : repérage de tous les éléments, naturels et construits, qui ont de la valeur sur le territoire (historique, architecturale, paysagère, environnementale) afin de les protéger et de contrôler leur évolution. Le repérage du patrimoine participe à préserver l'identité du territoire. La suppression d'un élément inventorié est interdite ou soumise à autorisation.

### OUTILS DES DÉPLACEMENTS ET DU STATIONNEMENT

- **Emplacements réservés sur les voiries à destination des transports en commun ou des transports actifs (vélo, marche)** : espace réservé sur une route ou un chemin pour tracer une voie dédiée aux transports en commun ou au vélo.
- **Le stationnement** : Le PLU peut définir le nombre de places minimal et maximal qui doivent être aménagées pour les différentes catégories de véhicules (voiture, motos, vélos, etc.) pour les logements, les commerces et équipements. Il est obligatoire, à proximité des transports en commun de réduire le nombre de places de stationnement disponibles. Le PLU définit également les matériaux utilisés pour aménager les places de stationnement (bitume, gazon, terre, etc.). Il prévoit aussi la réalisation des aires de livraison ainsi que l'organisation des démarches de mutualisation des stationnements (utilisation d'un parking à la fois pour du stationnement privé et du stationnement public).