

# COMPRENDRE LES NOUVELLES règles d'urbanisme

Après avoir arrêté les grands enjeux et les orientations de l'aménagement du territoire communal (voir Regards janvier/février et mars/avril 2024) il reste maintenant à attribuer aux différents secteurs des usages. C'est ce que l'on appelle le zonage.

## À QUOI CORRESPONDENT LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU ?

À chaque type de zonage, correspondront des règles particulières qu'il sera obligatoire de suivre pour tous les projets à venir.

### PAR EXEMPLE :

Quelle est la hauteur des habitations qui pourront s'implanter à côté de chez vous ? Est-ce que votre future maison aura l'assainissement collectif ou une fosse septique ? Que faire des arbres déjà présents sur la parcelle etc. ?



Ce zonage se décompose en quatre grandes catégories – Agricole (A), Naturel (N), Urbain (U) et À Urbaniser (AU) – chacune pouvant elle-même se scinder en sous-secteurs, notamment la zone U qui va se subdiviser en vocations attribuées aux secteurs concernés (habitat, commerce, économie, équipements, services).



### Le zonage – quelques définitions



#### • LA ZONE A, COMME AGRICOLE.

Elle concerne tous les espaces qui ne seront pas classés en zone N ou U ou AU. Le territoire communal étant délimité, cette zone est donc particulièrement impactée par l'extension des trois autres. Plus elles s'étendent et plus la zone A diminue.



#### • LA ZONE N, COMME NATURELLE.

Elle se définit comme les espaces boisés continus ou épars, les bords de cours d'eau et les plans d'eau majeurs, les marais.

»» Dans ces deux zones, les constructions sont restreintes aux extensions et aux annexes des habitations existantes, aux bâtiments agricoles et aux équipements publics compatibles avec le caractère agricole ou naturel de la zone.

#### • LA ZONE U, COMME URBAINE.

Elle correspond quant à elle, à la zone déjà urbanisée (ou en cours d'urbanisation, comme le quartier des Bancs). C'est la zone qui bénéficie des voies publiques et des réseaux publics (comme l'eau, l'assainissement ou l'électricité) et où se concentrent l'habitat, les activités économiques et commerciales, les équipements et les services.

Elle se subdivise en :

- Le secteur urbain ancien (UA) correspondant aux centres bourgs au sein desquels les règles peuvent être plus strictes pour préserver le patrimoine et maintenir l'alignement des constructions sur la rue. Dans ce secteur, sont autorisés les habitations, commerces, les services et équipements.
- Le secteur urbain récent (UB) correspond aux zones d'habitat plus récentes au sein desquelles il est possible d'implanter des habitations individuelles ou collectives, des commerces, des services, des équipements et de l'artisanat du bâtiment.
- Le secteur urbain à vocation économique (Uz) comprend, entre autres, des secteurs à vocation commerciale (Uzc) où les habitations sont interdites.

#### • LA ZONE AU, C'EST-À-DIRE ZONE À URBANISER.

Elle correspond à un secteur non encore urbanisé (en zone A ou N) mais ayant un intérêt stratégique pour le développement de la commune. Elle vient donc « manger » de la terre agricole ou naturelle pour les deux vocations principales que sont l'habitat et l'économie.

## DOSSIER

# COMMENT CONCILIER ENVIRONNEMENT ET ACTIVITÉS HUMAINES ?

**La loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 a fait de la protection de la biodiversité, du climat et de la vie terrestre en général une priorité nationale.**

Dans ce contexte, le maintien et la protection des espaces agricoles et naturels (zones A et N) deviennent des enjeux majeurs. Ainsi, l'État fixe comme objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, c'est-à-dire de ne plus artificialiser d'espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est le ZAN.

**D'ICI LÀ, LA LOI IMPOSE À TOUS DE RÉDUIRE SA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES. CONCRÈTEMENT, CETTE MESURE SE TRADUIT PAR :**



► Le calcul de la surface urbanisée entre 2011 et 2021 soit à Machecoul-Saint-Même, 35 ha



► Le résultat de ce calcul est divisé par 2 pour obtenir la surface que la commune pourra urbaniser entre 2021 et 2031 soit pour la commune 17 ha à potentiellement urbaniser



► Cette surface est un maximum : sont déduits tous les projets de construction, qu'ils soient publics ou privés, à vocation d'habitat ou d'économie qui s'implantent dans une zone A, N ou U non artificialisée (parcelles en vert sur la carte).

C'est dans ce contexte réglementaire contraignant que la définition des futurs zonages s'inscrit ; **AINSI, LA COMMUNE EST LIMITÉE DANS SA CAPACITÉ À CRÉER DE NOUVELLES ZONES À URBANISER.** D'autant que plusieurs projets « consommateurs » sont engagés.

En conséquence, dans le nouveau PLU, peu voire aucune parcelle, actuellement en zone A ou N ou 2AU se verra transformée en zone U, et certains secteurs, actuellement en zone 1AU seront repositionnés en zone A ou N.

**Et les opérations d'aménagement programmées dans tout ça, à quoi ça sert ? Ce sera pour le prochain épisode !**



**POUR ALLER PLUS LOIN :**



En savoir plus  
(glossaire, cartes...)



[revisionplu@machecoul.fr](mailto:revisionplu@machecoul.fr)



**DES TEMPS D'ÉCHANGES**

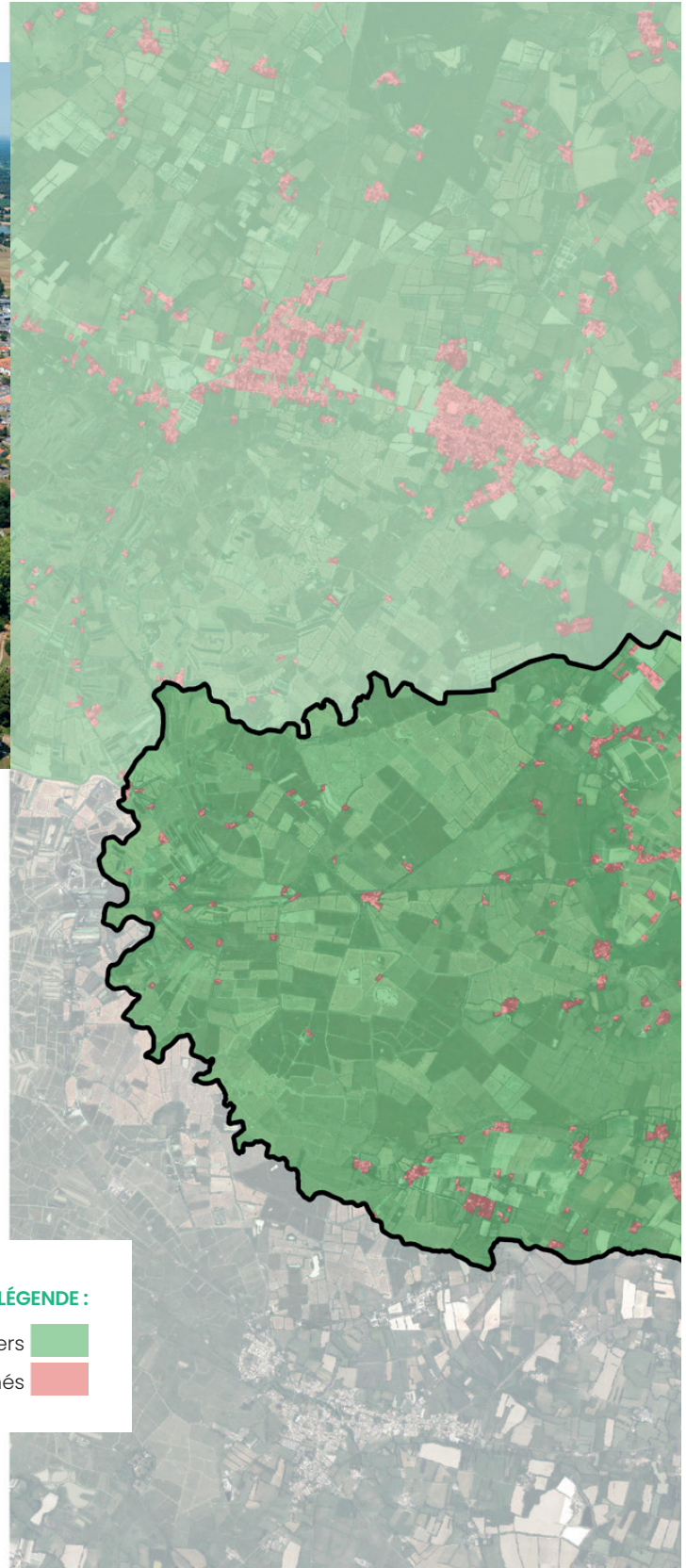


**UNE ENQUÊTE PUBLIQUE  
EN 2025**

---

## DOSSIER



---



### CARTE CONSOMMATION FONCIÈRE

Toutes les parcelles en vert sont considérées comme non urbanisées. En cas de projet de construction, l'emprise du projet sera déduite du droit à consommer de la commune.

#### LÉGENDE :

- Espaces naturels, agricoles et forestiers 
- Espaces consommés 

Auran, janvier 2024  
Sources Auran, BDMOS Loire-Atlantique, BD ortho IGN



---

## DOSSIER

---

