

# Révision du PLU – Glossaire

**Le PLU – Plan local d’urbanisme** est un document d’urbanisme obligatoire et réglementaire qui permet de mettre en œuvre un projet d’aménagement à l’échelle d’une commune ou d’un groupement de communes (PLUi). Ce document est ensuite une référence pour analyser et accepter ou non les demandes de permis de construire ou de travaux.

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU)

**Le PADD – Projet d’aménagement et de Développement Durable** fixe les objectifs du projet de développement de la ville. Il devient ainsi la colonne vertébrale du PLU et apporte de nombreuses informations sur les orientations qui seront appliquées notamment en matière d’architecture, de développement économique et agricole, d’habitat, d’énergie.

**Le zonage ou plan de zonage** est un outil de réglementation et de contrôle de l’utilisation du sol. Il permet de déterminer à quel endroit et à quelles conditions certaines activités peuvent être réalisées sur son territoire. Ce plan divise le territoire communal en zones et définit les règles d’usage autorisées dans chacune d’entre elles. Il se compose d’une cartographie et d’un règlement.

**La Zone A**, comme agricole, 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, se définit comme les espaces de biodiversité, boisés continus ou épars, les bords de cours d’eau et les plans d’eau majeurs, les marais.

**La Zone U**, comme urbaine, 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 (l’eau, l’assainissement ou l’électricité) et où se concentrent l’habitat, les activités économiques et commerciales, les équipements et les services.

**La Zone UA** est une sous-division de la zone U. Elle concerne le secteur ancien de la commune, le plus souvent, le centre-ville historique au cœur duquel se trouve le patrimoine bâti

**La Zone UB** est également une sous-division de la zone U correspondante aux quartiers plus récents de la ville.

**La Zone AU**, c’est-à-dire zone à urbaniser 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.

**Le ZAN – zéro artificialisation nette** - c’est-à-dire un objectif de ne plus artificialiser d’espaces naturels, agricoles et forestiers ou en cas d’extension urbaine une obligation à dé-urbaniser un quartier ou une friche économique d’une surface égale.

L'OAP – opération d'aménagement programmée est une composante du PLU. Elle vise à définir les intentions et orientations qualitative d'un aménagement. Une OAP peut

- Porter sur un secteur géographique ou un quartier donné – C'est une OAP dite sectorielle – exemple : OAP de l'ilot Gendarmerie / Les Prises
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique – C'est une OAP dite thématique – exemple : OAP paysages
- Croiser ces deux approches – C'est une OAP thématique sectorisée – exemple : OAP des Prés Neufs.

Le STECAL est un secteur délimité au sein d'une zone inconstructible du PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée dans le PLU en vue d'une affectation prédéterminée. Nous identifions notamment des emplacements réservés pour créer des cheminements piétonniers et/ou cyclables par exemple. Cette servitude, en cas de vente de la parcelle concernée, permet à la commune d'acquérir l'emprise délimitée pour réaliser le projet inscrit au PLU.

Les PPA – personnes publiques associées – sont les administrations qui vont rendre un avis sur le projet de PLU de la commune. Elles se composent des services de l'Etat, des chambres consulaires (Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat) et des collectivités territoriales (Conseil Régional, Conseil Départemental, Sud Retz Atlantique Communauté et communes voisines).

L'enquête publique est le moment où le projet de PLU est rendu public et soumis aux remarques, avis et propositions de la population. Elle se déroule une fois les avis des PPA rendus et avant la délibération définitive du conseil municipal qui approuve le PLU et le rend exécutif.