

LEXIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Zone urbaine (U)	Zone déjà urbanisée ou qui a les équipements pour recevoir des constructions nouvelles . Ces « équipements » sont les voies d'accès (les rues), et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement. Il y a souvent plusieurs zones urbaines avec des règlements différents dans un PLU, elles sont alors différenciées par une lettre. A Montreuil, il existe ainsi une zone UC, une zone UM, ou encore une zone UH qui ont chacune leurs caractéristiques.
Indice « t »	Secteurs situés à proximité des stations de transports collectifs : dans un rayon de 300m des futures stations du tramway T1 et dans un rayon de 500m des stations de métro existantes ou à créer. Dans ces secteurs, la hauteur autorisée est majorée de 3m (= 1 étage) pour encourager les constructions de logements à proximité des transports.
Bonification d'activité	Dans certaines zones urbaines, si le projet prévoit un rez-de-chaussée destiné à des locaux d'activités (commerciaux, artisanaux, de bureaux ou d'activités de service public ou d'intérêt collectif), la hauteur autorisée est augmentée de 2,7m soit un étage.
Projet d'Aménagement et de Développement Durable	C'est une des parties du PLU : il précise les objectifs généraux et le projet de la Ville en matière d'urbanisme, d'environnement, de développement social et économique. C'est un document de stratégie à 10-20 ans et les autres parties du PLU (le règlement) doivent être cohérente avec les objectifs du PADD. Le PADD de Montreuil affirme notamment que l'existence du tissu pavillonnaire est une richesse et un atout à préserver, il insiste sur la végétalisation de la ville et la préservation des espaces vert existants. Les nouvelles constructions sont bien sûr autorisées, mais avec une préservation des équilibres actuels et en veillant à ne pas chasser de Montreuil les habitants les plus modestes.
Hauteur maximale autorisée	Il s'agit d'un « plafond » de hauteur, qui n'est pas toujours atteint par les projets de constructions, dont les hauteurs sont généralement modulées.
Prospect sur rue	Il définit la hauteur maximale du bâtiment qui se trouve à l'alignement par rapport à la largeur de la rue qui le borde. Par ex. H=L+3 veut dire que la hauteur maximale possible est la largeur de la voie plus 3 mètres. Le long d'une rue de 10m de large, les bâtiments ne peuvent pas dépasser 13m de haut (même si le plafond de hauteur dans la zone est de 16m).
Distance aux limites séparative	C'est la distance à laquelle le bâtiment peut s'implanter par rapport à la limite de parcelle où il est construit. Il peut parfois s'implanter sur la limite de la parcelle (on dit « à l'alignement »). Dans le cas où il est en recul, le règlement précise une distance minimale de recul (3m, 4m, ou 6m) et une autre règle de recul à respecter en fonction de la hauteur du bâtiment. Par exemple on peut écrire que si le bâtiment se recule il doit être à 3m minimum de la limite parcelle et que la distance de recul doit être égale au minimum à un tiers de la hauteur du bâtiment – c'est-à-dire que si le bâtiment fait 12m de haut, il doit se reculer de 4m (s'écrirait en abrégé 3m et $D=H/3$). C'est la règle qui impose le recul le plus important qui prime.
Distance entre les constructions situées sur une même parcelle	Elle est généralement calculée en nombre de mètre minimum (par exemple 6m) et ensuite en fonction de la hauteur des bâtiments considérés (par ex. une distance entre les bâtiments égale à un tiers de leur hauteur s'exprime par $D=H/3$ – soit 6m pour des bâtiments de 18m).
Emprise au sol maximale autorisée et emprise minimum d'espaces verts	La surface au sol du projet est limitée en fonction de la surface de la parcelle sur laquelle il est construit. C'est par exemple 70% - on pourrait donc construire au maximum 700m ² de bâtiments au sol sur une parcelle de 1000m ² . On en déduit dans ce cas qu'il reste au moins 30% d'espaces non construits. En plus, une emprise d'espaces verts minimum est imposée: elle est exprimée en pourcentage de la surface de la parcelle (par exemple 15%). Au sein de ces espaces verts, il doit y avoir un minimum de « pleine terre » (c'est-à-dire des endroits où ils n'y a pas de sous-sols construits). Les espaces verts « complémentaires » c'est-à-dire situés au-dessus des parkings, sur les terrasses, sont aussi comptés, mais avec un coefficient moins important car ils apportent moins pour l'infiltration naturelle des eaux de pluie et la biodiversité.



UN RESUME DES REGLES DE HAUTEUR DANS LES DIFFERENTS ZONAGES DU PLU

Zones	Hauteur de base	Bonus indice « t » près des stations de transports	Bonus activité	Majoration logements sociaux	Hauteur avec tous les bonus
UM mixte	16 mètres : 4 étages au-dessus du rdc (R+4)	+ 3 mètres soit 1 étage	+ 2,7 mètres soit 1 étage	20 à 30% de surface en plus	21 mètres : 6 étages
UH résidentielle	13 mètres : 3 étages au-dessus du rdc (R+3)	+ 3 mètres soit 1 étage	+ 2,7 mètres soit 1 étage	20 à 30% de surface en plus	19 mètres : 5 étages
UHa résidentielle pavillonnaire	7 mètres : 1 étage au-dessus du rdc (R+1)	+ 3 mètres soit 1 étage	+ 2,7 mètres soit 1 étage	20 à 30% de surface en plus	13 mètres : 3 étages
UC centre	16 mètres : 4 étages au-dessus du rdc (R+4)	+ 3 mètres soit 1 étage	+ 2,7 mètres soit 1 étage	20 à 30% de surface en plus	22 mètres : 6 étages
UCa pour Mozinor	24 mètres : 7 étages au-dessus du rdc (R+7)	+ 3 mètres soit 1 étage	+ 2,7 mètres soit 1 étage	20 à 30% de surface en plus	30 mètres : 9 étages

BDIC



**GROUPE D'INITIATIVE CITOYENNE LE BETON DE LA COLERE
ACCOMPAGNE DU MASRTER EN STRATEGIE URBAINE DE SCIENCE PO**

BDIC



GROUPE D'INITIATIVE CITOYENNE LE BETON DE LA COLERE

ACCOMPAGNE DU MASTER EN STRATEGIE URBAINE DE SCIENCE PO