



# COMPRENDRE LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

*La traduction du projet de  
territoire*





# TABLE DES MATIÈRES

4	LA DEFINITION DU PLU
5	L'ELABORATION DU PLU
9	LE CONTENU DU PLU
10	LE PROJET PORTE PAR LE PLU
12	LA TRADUCTION DES OBJECTIFS DU PLU
23	LES OAP
24	LE REGLEMENT
25	CE QU'IL FAUT RETENIR

## Objet du guide

Le présent guide a pour ambition d'offrir les principales clés de lecture du PLU de la Métropole :

- En rappelant les grands équilibres issus de ses modalités d'élaboration avec les 71 communes de la Métropole ;
- En mettant en exergue le lien entre le projet porté par le PLU et les dispositions réglementaires qui ont été retenues pour son expression.

## Définition du PLU

### Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document stratégique** et **réglementaire**, qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, **traduit un projet global d'aménagement et de développement du territoire** et fixe, en conséquence, les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Il doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux du droit et **déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.**

### Et le Plan Local d'Urbanisme métropolitain ?

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain, approuvé le 13 février 2020, est le document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de **développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années**. Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un **développement cohérent du territoire, tout en s'efforçant de prendre en compte au mieux les spécificités communales.**

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain s'est substitué aux 69 documents d'urbanisme communaux (51 PLU, 16 POS et 2 cartes communales) qui couvraient le territoire de la Métropole. Elaborés entre 1975 et 2018, ces PLU communaux se caractérisaient par leur hétérogénéité tant par leur nature que leur contenu, ne permettant pas d'afficher un projet, des ambitions et une vision commune partagés.

## Elaboration du PLU

### Un document construit à 71 communes

L'élaboration du PLU métropolitain est le **fruit d'une co-construction avec les 71 communes de la Métropole**. La démarche de co-construction a permis d'aboutir à un projet respectant les intérêts de chacun dans une ambition métropolitaine. Ce travail s'est traduit par des **ateliers territorialisés** (106), réunions informatives et participatives réalisées lors des différentes phases de l'élaboration (diagnostic territorial et environnemental, parti d'aménagement, principes réglementaires).

### Un document concerté

Une démarche volontaire de concertation avec les habitants, les associations locales et l'ensemble des personnes concernées a été mise en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Elle a permis l'expression des idées, la formulation de remarques qui ont enrichies et nourries le projet de PLU au fur et à mesure de son élaboration.

- Une **plateforme web** de participation dédiée au PLU permettant une participation en ligne à travers des forums de discussions, des cartes participatives, des questionnaires et des débats thématiques.
- Des **réunions publiques** (22), planifiées autour des trois grandes étapes (diagnostic territorial et environnemental, parti d'aménagement, principes réglementaires) organisées sur le territoire, selon un format de type « ateliers participatifs » (14) ou de type « réunion d'information » (8) entre juin 2016 et septembre 2018.
- Des **balades métropolitaines** (25) et des **rencontres étudiantes**, etc.

## Elaboration du PLU

### Un projet de territoire

Les réformes successives du Code de l'urbanisme n'ont cessé de tendre à faire des PLU l'expression du projet de territoire (*loi Solidarité et Renouveau Urbain, loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles, loi Grenelle I et II, loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, nouveaux outils réglementaires, ...*).

Elles visent aussi à une meilleure adaptation des PLU aux réalités locales et aux exigences du projet de territoire, tout en répondant aux objectifs du développement durable.

L'élaboration du PLU métropolitain a été l'occasion pour le territoire de s'emparer de ces nouveaux enjeux, outils et objectifs, comme la **préservation des espaces agricoles et naturels**, la **limitation de l'étalement urbain**, la **densification urbaine raisonnée**, le **développement de mesures favorables à la nature en ville**, et **plus globalement une meilleure prise en compte des objectifs de développement durable** :

- réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- préservation et restauration des continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue ;
- limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- amélioration des performances énergétiques ;
- diminution des obligations de déplacements motorisés ;
- développement des transports en commun et des modes alternatifs à la voiture...

# Elaboration du PLU

## Chiffres clés



664km<sup>2</sup>  
Surface de la  
Métropole



498 448  
Population de la  
Métropole



751  
habitants par km<sup>2</sup>



242 433  
logements

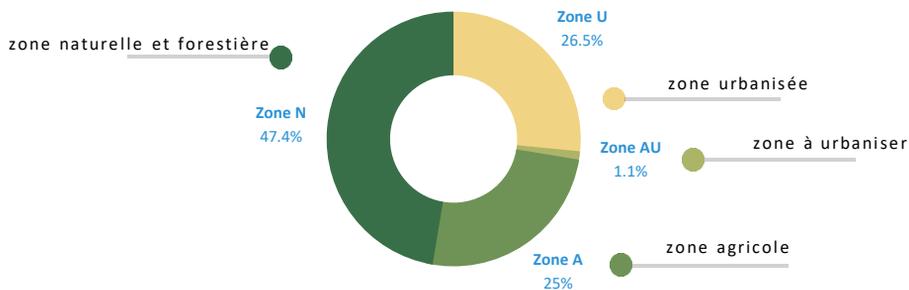


5768  
commerces &  
services



25 846  
entreprises

## Les grands équilibres

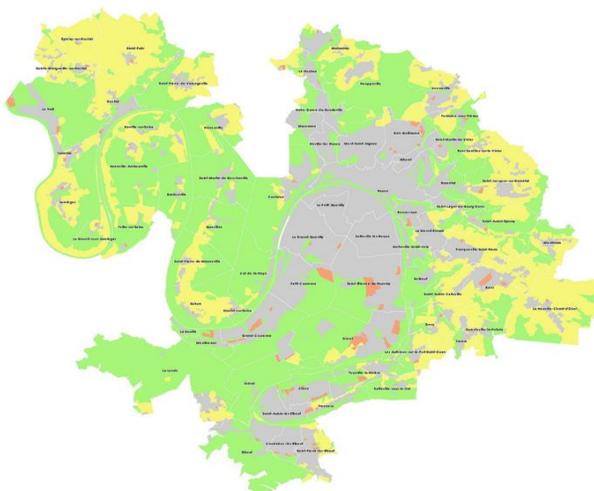


## Elaboration du PLU

### Le zonage du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme traduit le territoire autour de 4 grandes fonctionnalités, correspondant au zonage du PLU métropolitain.

*Au sein de ces 4 grandes zones, les droits à construire sont différents.*



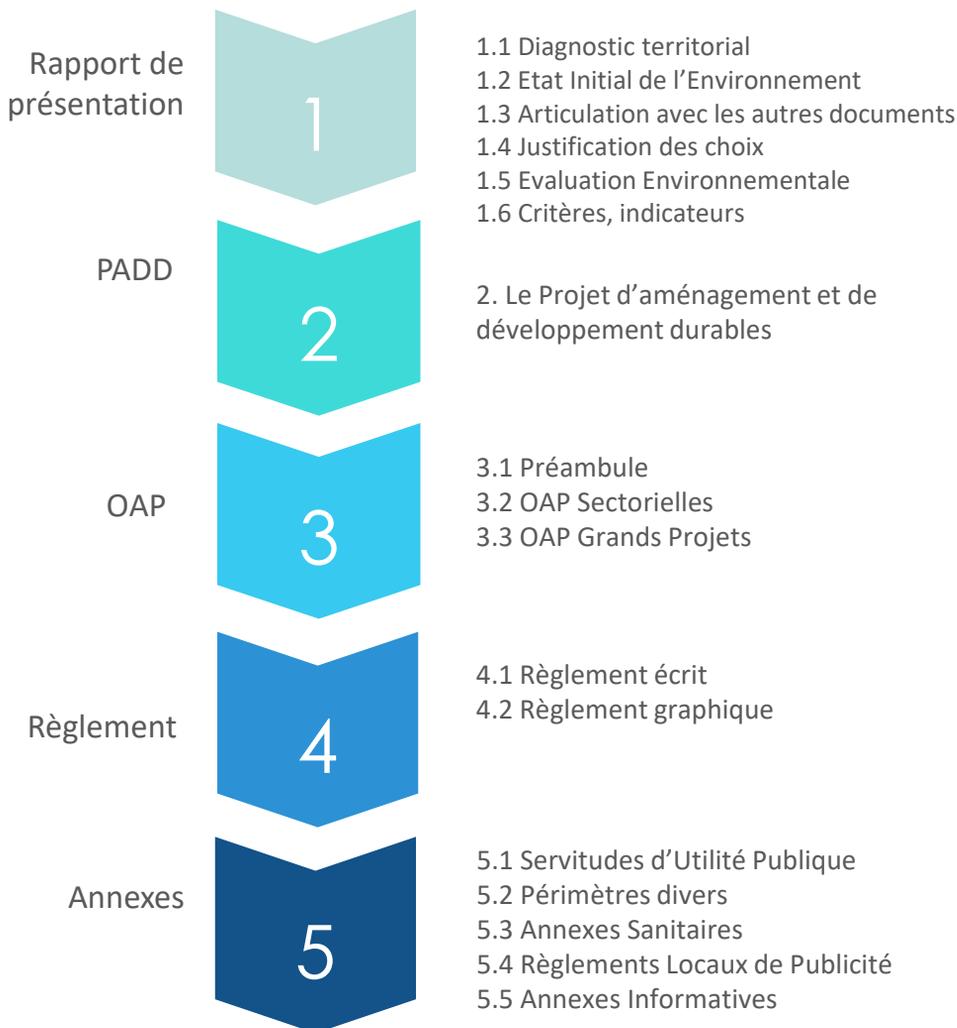
### Les quatre grandes catégories de zone du PLU métropolitain

- la **zone U** (dite urbaine) : zone urbanisée et déjà équipée
- la **zone AU** (dite à urbaniser) : zone d'urbanisation immédiate ou différée, dont la grande majorité en extension urbaine
- la **zone A** (dite agricole) : zone à vocation agricole à préserver
- la **zone N**, (dite naturelle) : zone à vocation naturelle et forestière à préserver

*NB : A chacun des zonages sont fixées des règles spécifiques détaillées dans le règlement écrit du PLU (Livre 2).*

## Contenu du PLU

### La structure et la composition du PLU métropolitain



# Le projet porté par le PLU

## Le rapport de présentation

1

2

3

4

5

### 1. Le rapport de présentation

- 1.1 Diagnostic territorial
- 1.2 Etat Initial de l'Environnement
- 1.3 Articulation avec les autres documents
- 1.4 Justification des choix
- 1.5 Evaluation Environnementale
- 1.6 Critères, indicateurs

### La justification des choix

---

Au sein des différentes pièces du rapport de présentation, la **justification des choix** est une pièce essentielle pour comprendre les dispositions du règlement écrit.

- Cette pièce permet d'avoir un éclairage sur l'objectif de la règle et sert d'appui à l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment par l'explicitation et l'illustration de certaines dispositions par des schémas et des exemples.
- En cas de contentieux, la justification des choix peut également servir à éclairer la décision du juge.

# Le projet porté par le PLU

## Le projet d'aménagement et de développement durables

1

2

3

4

5

### 2. Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

1

Pour une  
Métropole  
rayonnante et  
dynamique

- Orientation 1.1 « Soutenir la dynamique de projets ».
- Orientation 1.4 « Créer les conditions du développement économique ».

Orientation 2.1 « Inscrire l'évolution de la Métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière ».

Orientation 2.2 « Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires ».

2

Pour une  
Métropole  
garante des  
équilibres et  
des solidarités

3

Pour un  
environnement  
de qualité et de  
proximité pour  
tous

- Orientation 3.2 « Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire ».
- Orientation 3.3 « Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie ».

# La traduction des objectifs du PLU



Pour une Métropole rayonnante et dynamique

**Orientation 1.1** « Soutenir la dynamique de projets ».

**Zoom sur orientation 1.1.1** « Renforcer les centralités et la "mise en Seine" du territoire ».

L'objectif du PLU est de placer la Seine au cœur de la dynamique métropolitaine et en tant que « levier de développement territorial fort et cohérent ».

## Les dispositions règlementaires traduisant les objectifs du PLU

Le **projet « Seine Cité »** permet de redynamiser les espaces urbains des bords de Seine par :

- La **création d'OAP Grands Projets** qui permettent d'inscrire des intentions d'aménagement. Par exemple : les OAP « Quartiers Ouest de Rouen » et « Saint-Sever nouvelle gare ».
- La **création de secteur de projet** (zones URP, UR, URX ou encore 1AUR, 1AUXR). Exemple : L'OAP « Quartiers Ouest de Rouen » dont fait partie l'éco-quartier « Luciline » est en zone UR n°6 (création de quartiers mixtes à dominante habitat).



Le classement de la Seine en **zone Naturelle Aquatique** (NA) met en avant la protection de cet axe fort tout en permettant certains usages (activités touristiques, de loisirs, portuaires, etc.) en lien avec celle-ci.

# La traduction des objectifs du PLU

1

Pour une Métropole rayonnante et dynamique

**Orientation 1.1** « Soutenir la dynamique de projets »

**Zoom sur orientation 1.1.2** « Conforter les lieux remarquables contribuant à la richesse de l'offre culturelle, sportive et de loisirs »

L'objectif du PLU est de poursuivre la mise en valeur du territoire, tout en affirmant le rayonnement touristique à travers ses équipements emblématiques et ses éléments patrimoniaux reconnus.

## Les dispositions règlementaires traduisant les objectifs du PLU

De nombreux parcs emblématiques de rayonnement intercommunal, comme le Jardin des Plantes de Rouen, le parc Champ des Bruyères à Saint-Etienne-du-Rouvray ou encore le parc de l'Abbaye de Jumièges, sont classés en **zone urbaine paysagère** (UP). L'existence de la zone UP s'appuie sur la qualité paysagère, la fonction écologique, les vocations récréatives, culturelles ou sportives à préserver et mettre en valeur. L'objectif est de préserver ces espaces tout en permettant la réalisation de constructions complémentaires au fonctionnement de ces zones.

## La traduction des objectifs du PLU

### 1 Pour une Métropole rayonnante et dynamique

**Orientation 1.4** « Créer les conditions du développement économique ».

**Zoom sur orientation 1.4.1** « Conforter la vocation industrielle, logistique et portuaire du territoire au service de l'économie productive métropolitaine ».

L'objectif du PLU est de répondre aux caractéristiques des zones d'activités économiques existantes à travers un zonage spécifique, afin d'affirmer leur positionnement, leur développement et d'assurer ainsi leur pérennité.

### Les dispositions réglementaires traduisant les objectifs du PLU

La création d'un zonage particulier a permis de distinguer **cinq grandes zones économiques** avec des règles adaptées en fonction de leur vocation, et également selon leur incompatibilité avec l'habitat (nuisances, risques, etc.).

Les zones à vocation économique (dites UX) disposent pour la plupart, de **grandes emprises foncières libres de construction** et constituent donc un potentiel important de densification des zones d'activités : zones mixtes (UXM), artisanales (UXA), industrielles (UXI), tertiaires (UXT), commerciales (UXC).

Certains sites à vocation économique sont dotés d'OAP afin d'encadrer leur aménagement  
Exemple : Port Angot à Cléon, Route de Rouen à Yainville, Croix St Marc à Grand-Couronne

# La traduction des objectifs du PLU

## 1 Pour une Métropole rayonnante et dynamique

**Orientation 1.4** « Créer les conditions du développement économique ».

**Zoom sur orientation 1.4.7** « Valoriser l'agriculture et la forêt en tant qu'activités économiques ».

L'objectif du PLU est de protéger les espaces agricoles et forestiers, permettant ainsi la pérennisation des exploitations agricoles et des activités sylvicoles du territoire.

### Les dispositions réglementaires traduisant les objectifs du PLU

—○ **Les espaces naturels, agricoles et boisés** sont protégés pour leurs diverses sources de richesse.

- La **zone A (Agricole)** correspond aux secteurs qui bénéficient d'une protection en raison du potentiel agronomique et économique. Cette zone est vouée au développement et à la pérennisation des activités agricoles sous toutes ses formes et l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole y est autorisée.
- La **zone NB (Naturelle Boisée)** correspond aux secteurs forestiers où sont autorisées les constructions liées à l'exploitation forestière.

## La traduction des objectifs du PLU

2

Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités

**Orientation 2.1** « Inscrire l'évolution de la Métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière »

**Zoom sur orientation 2.1.1** « Maintenir l'équilibre entre les espaces agricoles, les espaces forestiers, et les espaces urbanisés »

L'objectif du PLU est de préserver les atouts et la diversité du territoire, en veillant à maintenir les grands équilibres entre les espaces urbains et naturels.

### Les dispositions réglementaires traduisant les objectifs du PLU

Les **zones agricoles (A), naturelles et boisées (N)** couvrent 70% de la surface totale du territoire. Ces zones sont protégées et leur constructibilité limitée.

Une **limitation forte de la consommation d'espaces A et N** a été permise par la **réduction des zones d'extension urbaine** (zone à urbaniser) inscrites dans les PLU communaux. Les zones à urbaniser (AU), urbanisables à moyen ou long terme, représentaient 800 hectares dans les PLU communaux. **Dans le PLU métropolitain, les zones AU couvrent 330 hectares**, dont 129 ha (37%) sont classés en zone « 2AU », c'est-à-dire des secteurs urbanisables à plus long terme, et dont l'urbanisation sera possible une fois que les zones à urbaniser (1AU) et à densifier auront été mobilisées.



**Diminution de 50%** de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour **l'habitat** par rapport aux 15 dernières années.

## La traduction des objectifs du PLU

**2** Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités

**Orientation 2.1** « Incrire l'évolution de la Métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière ».

**Zoom sur orientation 2.1.3** « Prioriser la reconversion des friches pour optimiser le foncier à usage d'activités ».

L'objectif du PLU est de développer les activités économiques en s'appuyant sur le réinvestissement des sites d'activités existants et en mobilisant les secteurs de friches apparues ces dernières décennies. Cette orientation s'appuie sur la mise en œuvre de projets d'échelle métropolitaine et d'échelle locale.

### Les dispositions réglementaires traduisant les objectifs du PLU

—○ Les friches situées dans les **zones à dominante d'activités économiques** ont été retenues comme potentiel pour le **renouvellement urbain à vocation d'activités économiques**.

Sont identifiés comme potentiel foncier mobilisable pour le développement d'activités économiques sur le temps du PLU : environ **290 hectares de friches** (45% du potentiel foncier) et environ **180 hectares en densification** des zones existantes (28% du potentiel foncier).

## La traduction des objectifs du PLU

2 Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités

**Orientation 2.2** « Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires ».

**Zoom sur orientation 2.2.2** « Favoriser l'accès aux services et aménagement pour tous ».

L'objectif du PLU est de construire la métropole de proximité en privilégiant une ville compacte et mixte, favorable aux transports alternatifs à l'automobile.

### Les dispositions réglementaires traduisant les objectifs du PLU

Concernant le volet « **Aménagement pour tous** », dans le règlement graphique sont délimités des terrains sur lesquels sont institués, au bénéfice de la Métropole, d'une commune ou d'une autre personne publique, des **emplacements réservés** pour la réalisation de projets d'intérêt général. Sont identifiés plus de 200 emplacements réservés dont l'objet peut être la voirie, l'environnement, l'habitat, les équipements etc.



Concernant le volet « **accès aux services** », les zones urbaines de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages sont également destinées à accueillir une pluralité de fonctions : économiques, culturelles, sociales, transports... L'objectif est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions urbaines.

## La traduction des objectifs du PLU

### 2 Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités

**Orientation 2.2** «Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires»

**Zoom sur orientation 2.2.3** «Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire»

L'objectif du PLU est de permettre une évolution différenciée du tissu urbain en fonction de l'armature urbaine du territoire (cœurs d'agglomération, espaces urbains, pôles de vie, bourgs et villages), permettant ainsi d'adapter le développement urbain aux spécificités locales.

### Les dispositions réglementaires traduisant des objectifs du PLU

—○ Des **zonages adaptés à l'armature urbaine du territoire**. Par exemple : les zones **UBA2** et **UBB2** sont deux zones différentes pour prendre en compte les tissus d'habitat individuel plus ou moins denses dans les bourgs et villages.

—○ L'insertion des projets en fonction du « **contexte urbain** » par des adaptations sur les hauteurs, les implantations, l'emprise au sol, les clôtures, les accès.

—○ Pour orienter l'évolution de la forme urbaine vers **davantage de « compacité »**, le PLU métropolitain utilise deux outils :

➤ **Une bande de constructibilité renforcée** (fictive) d'une largeur de 15 ou 20 mètres **en bordure des voies** publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique, dans laquelle les dispositions du règlement favorisent une urbanisation en continuité du bâti existant (front bâti), tout en favorisant la formation de cœurs d'îlots au-delà de cette bande.

➤ **L'emprise au sol** des constructions est majorée de 10% afin de favoriser une densité résidentielle à proximité des terrains bien desservis par les transports en communs.

## La traduction des objectifs du PLU

# 3

Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous

**Orientation 3.2** « Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire ».

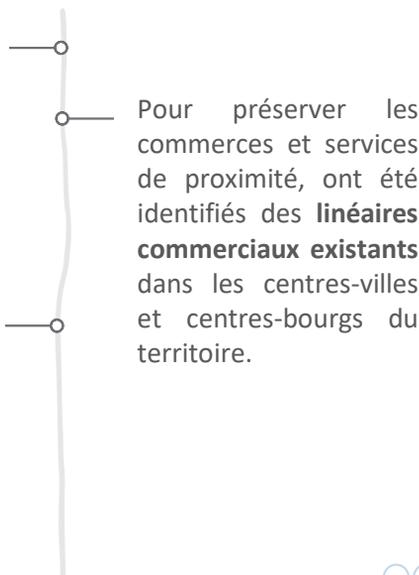
**Zoom sur orientation 3.2.2** « Valoriser les spécificités locales en identifiant et préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel ».

L'objectif du PLU est de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties et naturelles du territoire, témoins de l'histoire, des époques et des procédés constructifs spécifiques, participant ainsi à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales.

### Les dispositions réglementaires traduisant les objectifs du PLU

Outre la **protection de nombreux sites naturels ou bâtis emblématiques** du territoire (comme le site classé de la Vallée de Seine - Boucle de Roumare), près de 3500 bâtiments ont été identifiés en tant que **patrimoine bâti remarquable** et **petit patrimoine**.

Les **OAP** participent également au **maintien et à la valorisation des bâtiments existants**, qui, par leur spécificité architecturale, contribuent à la qualité patrimoniale du site. *Par exemple : Secteur des Alliés à Belbeuf, Rives de Clérette à Malaunay, Secteur République à Saint-Aubin-lès-Elbeuf*



## La traduction des objectifs du PLU

3

Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous

**Orientation 3.2** « Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire ».

**Zoom sur orientation 3.2.3** « Insérer les nouveaux projets d'aménagement dans leur contexte paysager et urbain ».

L'objectif du PLU est de permettre d'intégrer les projets dans le relief et l'environnement, en proposant des formes urbaines permettant des transitions harmonieuses avec les tissus urbains environnants.

### Les dispositions réglementaires traduisant les objectifs du PLU

—○ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP)** constituent un outil principal du PLU pour encadrer les aménagements à venir sur les sites de projets. Inscrites dans un périmètre défini, elles fixent des orientations à respecter en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, en termes d'insertion dans le cadre existant, et fixent des objectifs de densité résidentielle à atteindre dans les projets pour les sites à vocation d'habitat.

## La traduction des objectifs du PLU

### 3

Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous

**Orientation 3.3** « Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie ».

**Zoom sur orientation 3.2.3** « Maintenir et développer la nature en ville ».

L'objectif du PLU est de protéger durablement les cœurs de nature en ville, notamment les grands parcs urbains et d'affirmer un principe d'équilibre entre espaces construits et espaces de respiration au sein même des centres-villes.

### Les dispositions réglementaires traduisant les objectifs du PLU

—○ Les **composantes de la trame verte et bleue** sont les cœurs d'îlots, parcs privés, espaces verts publics, alignements d'arbres, haies, jardins familiaux, mares... *Par exemple, pour les "parcs, cœurs d'îlots et coulées vertes" : au moins 90% de la superficie du terrain non bâti doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, plantés ou non.*

—○ **Maintien des espaces de pleine terre au sein des espaces urbanisés** pour limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales. *Par exemple : un pourcentage minimum d'espace vert est fixé dans chacune des zones. Pour la zone urbaine de centralité UAA, l'article 5.2 énonce que « en dehors des secteurs de biotope, au moins 20% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts »*

—○ De nombreux **espaces de nature en ville** sont identifiés et bénéficient d'une **trame de protection**. Près de 170 hectares de zones urbaines sont couverts par cette trame. *Par exemple : l'alignement d'arbres à préserver Avenue Georges Metayer à Rouen.*

1

2

3

4

5

### 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1 Préambule

3.2 OAP Sectorielles

3.3 OAP Grands Projets

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### Des informations nécessaires à la compréhension du projet :

Il s'agit de préciser la localisation et les caractéristiques du site de projet : courbes de niveau, présence d'équipements, de transports en commun, périmètres de risques à titre informatif... Le contexte d'insertion, les périmètres de contraintes et de risques, le patrimoine à préserver, les principes de gestion des eaux pluviales, le phasage souhaité...

### Des orientations thématiques et des principes d'aménagement spatialisés :

Le volet graphique comprend des principes d'insertion urbaine (emprise du bâti, espaces libres...), le programme retenu (vocation mixte, habitat, activité économique...), la desserte et l'organisation viaire (accès, cheminement doux...) et des éléments sur la qualité paysagère et environnementale (patrimoine bâti à préserver, patrimoine naturel à préserver ou à créer).

### L'articulation entre le règlement et les OAP :

Les OAP et le règlement sont complémentaires. Les schémas et les intentions écrites de l'OAP permettent de formaliser ou prolonger certaines dispositions réglementaires, en prenant en compte les particularités de chaque opération.

### La compatibilité des opérations d'aménagement avec les OAP :

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité aux projets soumis à autorisations d'urbanisme et s'inscrivent en complément des dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

# Le règlement

1

2

3

4

5

## 4.1 Règlement écrit

4.1.1 Livres 1 et 2

4.1.2 Annexes

## 4.2 Règlement graphique

4.2.0 Tableau d'assemblage

4.2.1 Plan de zonage

4.2.1 Plan de la morphologie urbaine

4.2.3 Plan des risques

4.2.4 Annexes

## Le règlement écrit et graphique

- Le règlement écrit et graphique sont des pièces complémentaires qui doivent être consultées simultanément.
- En cas de dispositions graphiques (hauteur, implantation), **ces dernières se substituent au règlement écrit**, comme précisé dans le règlement écrit des zones (Livre 2).

## Le règlement écrit

- Une complémentarité entre le **Livre 1** et le **Livre 2**.
- En cas de contradiction, le Livre 1 l'emporte.
- Définir une base réglementaire dans chaque zone avec des dispositions alternatives en fonction du contexte urbain.
- Des règles « qualitatives » et pas seulement des règles normatives : offrir une plus grande flexibilité.

## Le règlement graphique

### PLANCHE 1 / Délimitation des zones

Contient des inscriptions graphiques avec des dispositions réglementaires qui se superposent au zonage et se substituent au règlement de zone.

### PLANCHE 2 / Morphologie urbaine

Contient des dispositions particulières en termes de hauteur et d'implantation des constructions, afin de limiter le nombre de zones et de secteurs.

### PLANCHE 3 / Plan des risques

Permet d'identifier les différents risques technologiques et naturels à l'échelle du territoire.

# Ce qu'il faut retenir

**ZONE U**  
Urbanisée

26.5 % des parcelles

**11 zones**

**Zone AU**  
A urbaniser

1 % des parcelles

**8 zones**

**ZONE A**  
Agricole

25 % des parcelles

**2 zones**

**ZONE N**  
Naturelle

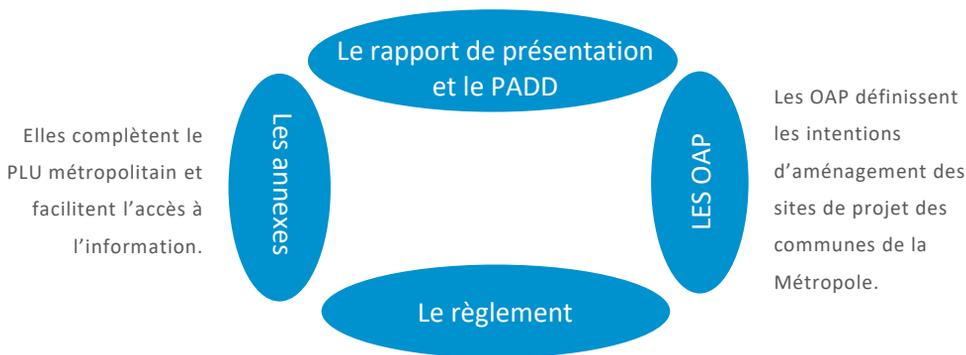
47.3 % des parcelles

**6 zones**

Ces deux documents doivent être parcourus pour comprendre le projet porté par le PLU. Ils sont l'esprit du PLU métropolitain.

**La justification des choix**  
(Tome 4 du Rapport de présentation)

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**



complète

**Livre 1 :** lexique et dispositions communes à toutes les zones

**Livre 2 :** description zone par zone  
Annexes : opposables qui complètent les dispositions réglementaires

Ecrit

Graphique

**Planche 1 :** plan de zonage

**Planche 2 :** plan de la morphologie urbaine

**Planche 3 :** plan des risques

**Annexes :** opposables et complètent les 3 planches du règlement graphiques

complète





