PLUm PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

DESSINER LA MÉTROPOLE DE DEMAIN

L'ESSENTIEL DES RÈGLES DU PLUm

LE RÈGLEMENT DU PLUM, UNE PIÈCE RENOUVELÉE P.2

Traduire l'orientation DESSINER LA MÉTROPOLE NATURE P.4

Traduire l'orientation AGIR POUR UNE MÉTROPOLE ATTRACTIVE ET RAYONNANTE P.6

Traduire l'orientation ORGANISER LA MÉTROPOLE RAPPROCHÉE P.8

Synthèse pédagogique
MARS 2020

plum.nantesmetropole.fr

Nantes Métropole

DE L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

La composition du dossier du PLUm

Le PLUm comprend 5 grands ensembles de pièces qui relèvent :

- soit des orientations politiques et de leurs justifications : sont concernés le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et le **rapport de présentation**. Ces documents ne sont pas opposables au tiers mais contribuent à la clarté et au sens du projet territorial ;
- soit de la traduction réglementaire des orientations politiques : il s'agit du **règlement écrit et graphique** et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Ces documents sont opposables lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols.

Le règlement écrit et le règlement graphique : du général au spécifique

Le règlement du PLUm se décompose en deux types de documents à valeur juridique équivalente :

- **le règlement écrit :** il comprend l'ensemble des règles rédigées qui s'appliquent aux 24 communes. Il constitue ainsi le socle réglementaire partagé à l'échelle métropolitaine ;
- **le règlement graphique :** c'est l'ensemble des plans exprimant à l'échelle des parcelles, les règles qui s'appliquent (le zonage, les emplacements réservés, les protections patrimoniales, les hauteurs…). Celles-ci, selon les cas, complètent les règles écrites ou s'y substituent.

Le PLUm favorise une plus grande utilisation de ces règles graphiques qui permettent d'ajuster et d'adapter la règle générale aux spécificités des communes et des quartiers. Une partie du rapport de présentation intègre, dans les cahiers communaux, la justification des choix locaux.

Les pièces du PLUm

Échelle métropolitaine


Le rapport de présentation (comprenant les 24 cahiers communaux)


Le PADD


Les 4 OAP thématiques :

- Trame verte et bleue et paysage


- Climat Air Énergie


- Commerce


- Loire


Le règlement écrit

Échelle communale


Le règlement graphique


Les OAP sectorielles


Les OAP de secteurs d'aménagement

Articulation règlement et OAP

Ces 2 pièces recouvrent des forces d'opposabilité différentes : les outils du règlement sont opposables dans un rapport strict de conformité et les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité.

Dans le respect du PADD, le PLUm recherche un équilibre entre prescription, recommandation et incitation, encadrement strict et souplesse. En fonction des contextes urbains ont pu être privilégié l'un ou l'autre de ces outils ou une combinaison des deux.

UNE NOUVELLE FORME D'ÉCRITURE DES RÈGLES

L'organisation du règlement

Dans un objectif de simplification et de meilleure lisibilité des règles, le règlement écrit est organisé en trois grandes parties.

- Dans une première partie, sont définies toutes les règles qui s'appliquent sur **l'ensemble du territoire** des 24 communes quel que soit le zonage des parcelles.
- Dans une seconde partie, en complément des précédentes, sont détaillées les règles **spécifiques à chaque zonage**.
- Dans une troisième partie, sont mises en avant les règles applicables **au patrimoine** porteur de l'identité territoriale.

L'adaptabilité des règles

Le règlement écrit du PLUm intègre, comme le règlement graphique, la possibilité de s'adapter à la diversité des territoires concernés. Il combine, en effet, en fonction des objectifs recherchés, différentes modalités d'expression de la règle pour éviter le plus possible des traductions « standardisées » du PADD tout en favorisant la créativité architecturale, la diversité des formes urbaines, et le respect des identités culturelles et paysagères locales.

- **La règle quantitative** :
  elle constitue une norme absolue, principalement exprimée sous forme métrique (distances minimales, hauteurs maximales, etc.) pour exprimer une obligation stricte.
- **La règle qualitative** :
  elle constitue une norme relative, rédigée en mentionnant l'objectif à atteindre. C'est le projet qui définira les moyens pour y parvenir.
- **La règle alternative** :
  elle constitue également une norme relative, prévoyant une ou plusieurs **exceptions à une règle générale**, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. Ainsi, les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

L'organisation des règles dans chaque zonage

Afin de mieux traduire le PADD et de gagner en lisibilité, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : comment puis-je construire ?
- les équipements et les réseaux : comment puis-je raccorder la construction ?

De plus, il se recentre sur les règles fondamentales permettant de concentrer l'analyse du projet au regard du contexte urbain dans lequel il s'insère.

Les familles de zones

- **Zone N :**
  Espaces naturels et forestiers – 16 427 ha
- **Zone A :**
  Espaces agricoles – 16 722 ha
- **Zone UM :**
  Espaces urbains mixtes – 13 470 ha
- **Zone US :**
  Espaces de grands équipements – 1 270 ha
- **Zone UE :**
  Espaces économiques – 4 332 ha
- **Zone AU :**
  Espaces d'urbanisation future – 975 ha

Les grands équilibres territoriaux sont respectés avec 62,1 % du territoire en espaces naturels et agricoles, 35,8 % en espaces urbanisés, et 1,8 % en espaces d'urbanisation future.

Comment utiliser la règle alternative ?

- Son utilisation peut être proposée par le pétitionnaire, ou imposée par la commune ou Nantes Métropole dans le cadre de la pré-instruction.
- Elle doit être justifiée dans le dossier d'autorisation du droit des sols.

Renforcer l'examen concerté préalable au dépôt d'une autorisation du droit des sols

L'application de la règle alternative implique une nouvelle façon de travailler le projet avec une plus grande part de négociation et de dialogue, pour partager les moyens mis en œuvre par chaque projet pour atteindre les objectifs fixés par les collectivités.

TRADUIRE L'ORIENTATION:

DESSINER LA MÉTROPOLE NATURE

Rappel des orientations du PADD

La métropole nature se caractérise par l'existence d'une armature naturelle verte et bleue composée des continuités écologiques qui structurent le territoire. Cette armature encadre le développement urbain et garantit un cadre de vie de qualité aux habitants.

L'un des objectifs du PADD est de **conforter la trame verte et bleue** composée d'une diversité de paysages reflets de l'identité des territoires, d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de nature en ville, de cours d'eau, de zones humides et de champs d'expansion des crues.

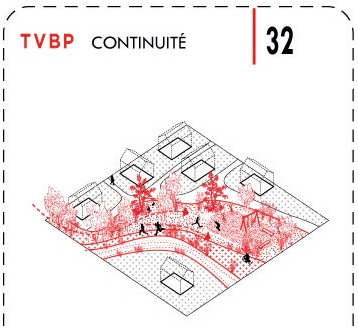
La consolidation de cette trame doit permettre à la population de bénéficier des bienfaits de la métropole nature et de répondre au défi de la transition écologique. Elle passe notamment par la préservation de la biodiversité terrestre et aquatique, la valorisation du réseau hydrographique, la prévention des risques naturels comme les inondations, et l'adaptation au changement climatique.

Dessiner la Métropole nature - Extrait du PADD



Les préconisations de l'OAP TVBp

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue et paysage (TVBp) a pour vocation d'encadrer les projets d'aménagement et de construction afin qu'ils contribuent au **développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du microclimat et à une meilleure prise en compte de la qualité paysagère** des sites dans lesquels ils s'inscrivent. Cette OAP présente des préconisations d'aménagement générales qui s'appliquent à chaque projet dans l'ensemble de la Métropole. Elle propose également des préconisations particulières spécifiques à certains espaces du territoire pour éviter les ruptures des continuités écologiques, renforcer la nature en ville et permettre aux espèces ainsi qu'à l'homme de se déplacer et de vivre sur un territoire de qualité.



Renforcer la trame verte et bleue et paysage dans les franges et les lisières par des aménagements légers

Des aménagements tels que des équipements publics de plein air ou des cheminements piétons-cycles pourront être développés dans la frange de contact entre les projets, milieux urbains et les espaces naturels dans le respect des fonctionnalités écologiques du site. Leur réalisation participera autant que possible au renforcement et à l'amélioration de la Trame verte et bleue et paysage.

Les prescriptions générales du règlement

Préserver et développer toujours davantage de nature en ville n'est pas une ambition métropolitaine qui date d'hier. Elle s'amplifie avec le PLUm. Par le biais de différents outils réglementaires graphiques, le PLUm assure une augmentation significative de la végétalisation, en pleine terre, en terrasse ou en toiture, par la mise en œuvre du Coefficient de Biotope par Surface (CBS). En UMc, UMd et UMe, il exige notamment un recul des nouvelles constructions par rapport à l'alignement de la rue afin de prendre en compte la végétalisation au droit des façades, et/ou des aménagements paysagers de qualité participant à l'ambiance de la rue.

L'ESSENTIEL À RETENIR POUR LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

Définition des zones et localisation

La **zone A** concerne les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique au sein desquels les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

- **Zone A**
  - Ad : espaces agricoles durables
  - Ao : espaces agricoles ordinaires
  - Ap : espaces agricoles à forte valeur paysagère
- **Zone N :**
  - Ns : espaces naturels remarquables d'intérêt supra-métropolitain
  - Nn : Espaces et milieux naturels de qualité
  - Nf : espaces naturels forestiers
  - Ne : espaces naturels en eau
  - Nl : espaces naturels de loisirs

À noter qu'en complément de la zone A, le PLUm permet à l'agriculture urbaine de se développer dans les zones urbaines mixtes.
La **zone N** correspond à des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites et des milieux naturels soit de l'existence ou du développement des exploitations forestières. Zone spécialisée, elle permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, tout en autorisant les équipements d'intérêt collectif et de services publics permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.

Les objectifs recherchés

Réduire de 50 % le rythme de consommation annuel des espaces naturels, agricoles et forestiers
Nantes Métropole mène depuis longtemps une politique de soutien et de développement de l'agriculture, composante forte de son identité et activité économique importante. Elle dispose également d'un patrimoine naturel exceptionnel, une mosaïque d'espaces où vivent faune et flore remarquables et ordinaires.
Le classement de ces espaces en zones A et N du PLUm permet de les pérenniser, en limitant leur consommation par le développement de l'urbanisation, leur grignotage par de l'habitat ou des activités isolées, la dégradation des paysages et la destruction des milieux favorables à la biodiversité.

Les principales règles proposées pour atteindre ces objectifs

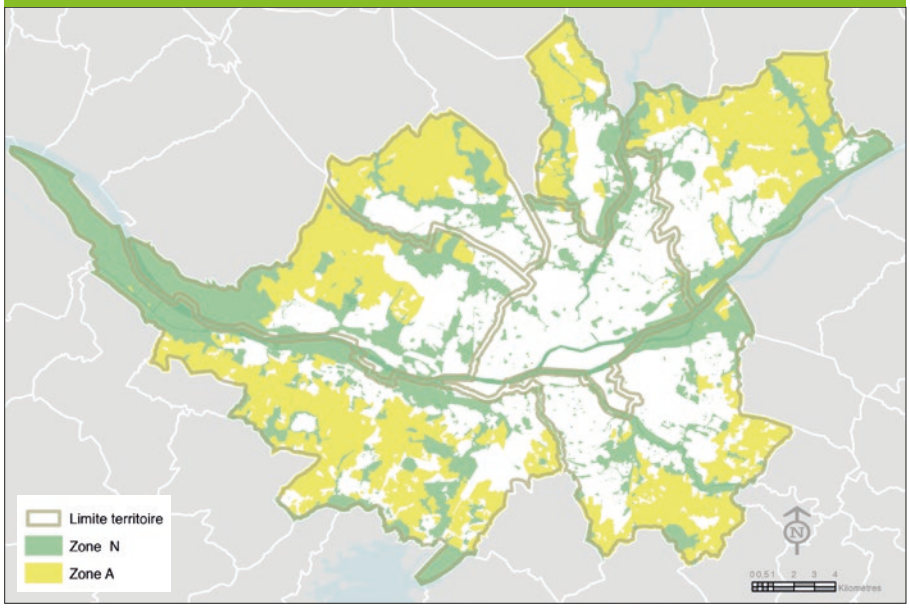
Depuis la loi pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt de 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015, les habitations existantes dans les zones A et N peuvent bénéficier d'extension et de construction d'annexes sans être identifiées dans un zonage spécifique dans le règlement graphique du PLUm. Les extensions et annexes doivent toutefois être très limitées. Seuls les exploitants agricoles peuvent faire construire leur logement si leur présence est indispensable à proximité de l'exploitation.

En dehors des habitations, la constructibilité est autorisée à titre exceptionnel dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour :

- les activités économiques existantes en zones A, existantes ou nouvelles en zones N pour permettre notamment les activités liées au tourisme (par ex. gîtes, guinguettes) ;
- l'accueil des gens du voyage ;
- les équipements d'intérêts collectifs et de services publics.

Enfin, pour permettre un usage du patrimoine bâti qui favorise sa pérennité dans le temps, certaines constructions repérées au règlement graphique pour leur caractère patrimonial peuvent changer exceptionnellement de destination.

Les zones naturelles, agricoles et forestières - Avril 2019



TRADUIRE L'ORIENTATION:

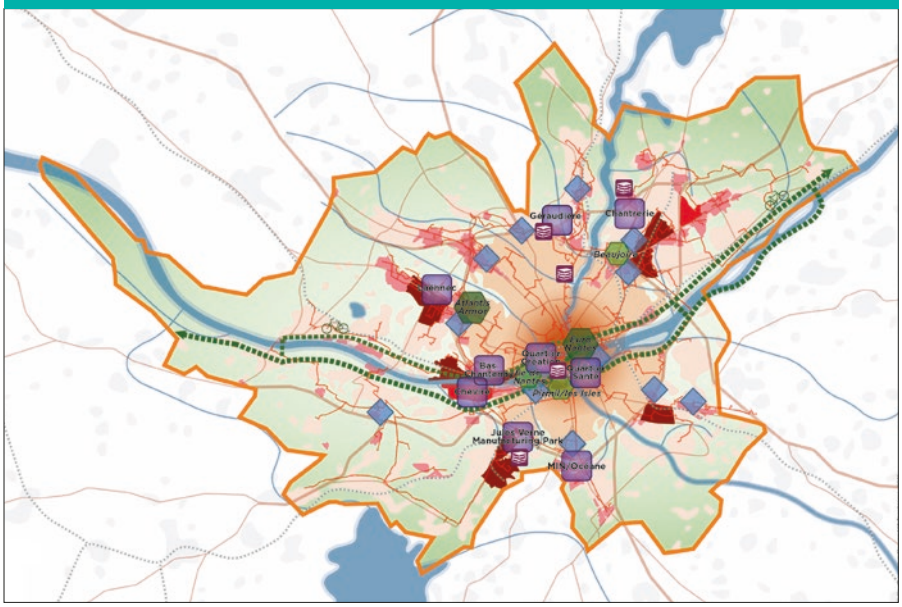
AGIR POUR UNE MÉTROPOLE ATTRACTIVE ET RAYONNANTE

Rappel des orientations du PADD

Agir pour une métropole attractive et rayonnante c'est, en priorité:

- définir les conditions du maintien et du développement des zones d'activités économiques en préservant:
  - la **place de l'industrie et de la logistique** dans la métropole, moteur du développement économique;
  - la diversité des activités économiques et des emplois;
- inscrire les **sites universitaires** et de recherche dans la dynamique de développement urbain en facilitant leur intégration dans les tissus urbains;
- encourager le **développement de l'économie de proximité**, à travers le rôle renforcé des centralités, au premier rang desquelles la centralité métropolitaine, et les polarités économiques de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle (cf. page 9 Mixité des fonctions);
- trouver un équilibre entre le rayonnement des grandes polarités commerciales existantes, et la réponse aux besoins de proximité et d'animation urbaine au quotidien. Ainsi le développement des grands pôles commerciaux doit être maîtrisé et l'offre de proximité renforcée.

Agir pour une métropole attractive et rayonnante - Extrait du PADD



Les préconisations de l'OAP Commerce

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique propre au commerce a pour vocation de traduire la stratégie commerciale de la Métropole basée sur le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial. Cette OAP fixe les grandes orientations de renouvellement des polarités commerciales majeures, intermédiaires et de proximité à l'horizon 2030 dans le respect des orientations du PADD.

Les prescriptions générales du règlement pour le commerce

Le développement des commerces de proximité est encadré par les règlements écrit et graphique. Les nouveaux commerces de proximité doivent en priorité se développer dans les polarités commerciales de proximité de la zone UM et dans les pôles de services du secteur UEm délimités au règlement graphique.

Anticiper: un dispositif amont de repérage des projets

La métropole nantaise s'est dotée de relais territoriaux (responsables territoriaux de développement économique de Nantes Métropole) permettant d'avoir une veille sur les projets commerciaux quelle que soit leur taille et de les ré-orienter vers les secteurs d'accueil les plus opportuns au vu de la stratégie commerciale métropolitaine exprimée dans l'OAP commerce. En outre, un dispositif de préinstruction des projets avant dépôt du permis de construire est mis en place.

Articuler règlement et OAP Commerce

Le développement des commerces, à toutes les échelles, est donc encadré par les règlements écrit et graphique d'une part, et par l'OAP commerce d'autre part qui constitue, pour les polarités majeures et intermédiaires, l'outil de régulation des projets dans un rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme avec l'OAP.

L'ESSENTIEL À RETENIR POUR LES ZONES ÉCONOMIQUES

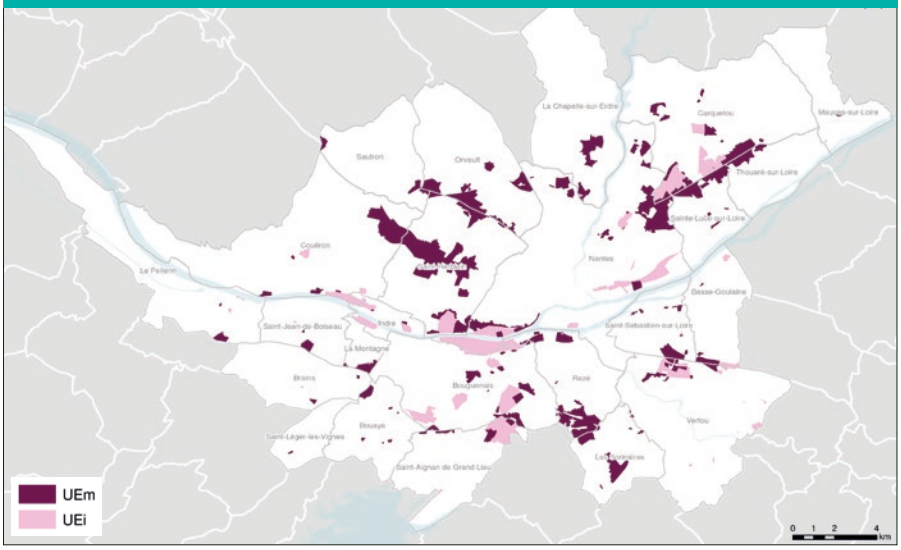
Définition des zones et localisation

La zone UE est une zone dédiée à l'accueil d'activités économiques, dans laquelle la mixité avec la fonction habitat n'est pas souhaitée. Cela permet de préserver ces sites de toute autre occupation et favorise le maintien et le développement des activités de production dans la métropole.

Cette zone comprend 2 secteurs correspondant à la structuration du tissu économique métropolitain :

- Le **secteur UEi** : Il identifie les sites dans lesquels les conditions de maintien et de développement du socle industriel, logistique et commerce de gros sont renforcées en interdisant toutes les autres destinations économiques concurrentielles. Pour limiter le nombre de personnes potentiellement exposées à un risque technologique, sont également interdites les constructions susceptibles de générer un apport de population supplémentaire.
- Le **secteur UEm** : Il identifie les sites d'activités dans lesquelles la diversité des activités économiques est recherchée mais doit être, pour certaines, finement encadrée, pour donner la priorité aux activités de production.

Les zones économiques - Avril 2019



Les objectifs recherchés

Encadrer la nature des activités à développer dans ces zones

- Favoriser le maintien des activités de production et de transformation en limitant les possibilités de mutation vers d'autres destinations économiques type bureaux ou commerces.
- Favoriser l'implantation de nouveaux services nécessaires aux salariés (restauration, structures d'accueil de petite enfance, salles de sport…), aux entreprises (sous-traitance, nettoyage, entretien, maintenance), et la mise en commun de services (déchets, énergie, stationnement, ressources numériques…).

Permettre la densification de ces zones et améliorer leurs qualités urbaine et environnementale

- Permettre l'optimisation du foncier en vue d'une densification des usages et des occupations.
- Développer leurs qualités environnementales (présence de la nature et limitation de l'imperméabilisation des sols), paysagères et architecturales.

Les principales règles proposées pour atteindre ces objectifs

- **Pour favoriser l'optimisation des parcelles,** les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont peu contraignantes laissant la capacité aux entreprises de se développer sur site.
- **Pour améliorer la qualité environnementale,** les projets devront intégrer une part de surfaces éco-aménagées (Coefficient de Biotope par Surface - CBS-0,3) (cf. p. 12).
- **Pour favoriser la mutualisation de certains espaces/équipements** et économiser le foncier, il est prévu des règles alternatives pour la réalisation des surfaces éco-aménagées et des aires de stationnement mutualisées en cas d'OAP sectorielle ou de secteur d'aménagement le mentionnant.

Destinations interdites en UEi et UEm

- Les logements
- Les hébergements dans des résidences ou foyers avec services
- Les hébergements hôteliers et touristiques

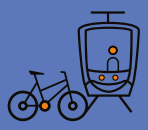
Activités autorisées sous conditions en UEm

Dans les pôles de services:

- les nouveaux restaurants (hors restaurants d'entreprises)
- Les activités de services aux particuliers et les activités de loisirs
- Les nouveaux commerces de détail

Dans les périmètres tertiaires:

- les bureaux non rattachés à une activité présente dans la zone



TRADUIRE L'ORIENTATION:

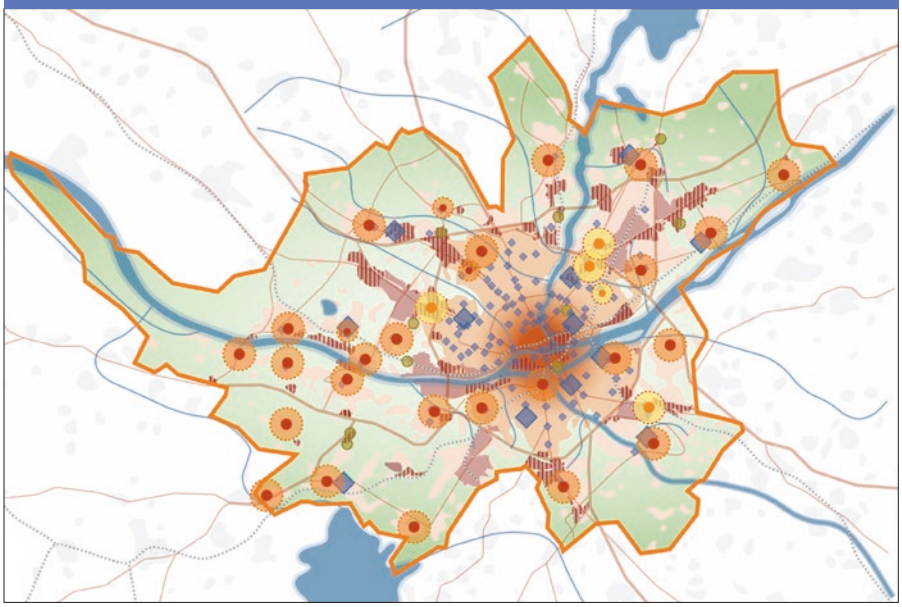
ORGANISER LA MÉTROPOLE RAPPROCHÉE

Rappel des orientations du PADD

D'une commune à l'autre, d'un quartier à l'autre, la chance de la métropole, c'est la diversité de ses formes d'habitat et de ses tissus urbains. C'est aussi la proximité à l'emploi, à la formation, à l'éducation, aux services publics, aux commerces et aux loisirs, aux parcs et aux jardins.

Le développement urbain de la métropole doit donc **tendre vers davantage de mixité fonctionnelle et sociale**, tant pour améliorer le fonctionnement urbain que pour enrichir le cadre de vie de chacun: mixité des populations, des fonctions urbaines et des occupations de l'espace.

Organiser la métropole rapprochée - Extrait du PADD



Les objectifs recherchés

En favorisant le développement de la mixité des usages au sein d'une même construction ou d'un même quartier, le PLUm propose une meilleure qualité de vie, en offrant des services plus nombreux et plus accessibles aux citoyens par des déplacements de proximité qui permettent d'éviter l'utilisation de l'automobile et donc de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La mixité des usages a des effets concrets sur le dynamisme d'un quartier et la manière dont les citoyens s'approprient l'espace. Elle encourage la consommation locale, les déplacements actifs et des aménagements variés favorisant la vie de quartier. Cette proximité permet de faciliter la vie des habitants.

Les principales règles générales pour atteindre ces objectifs

Cette recherche de qualité de ville se voit conservée, valorisée et renforcée par le PLUm. Elle s'exprime dans toute la zone UM, et en particulier dans les centralités urbaines existantes ou en devenir.

La zone UM correspond à la majorité des tissus urbanisés de la métropole. Elle a pour objectif de favoriser:

- la mixité des fonctions urbaines (habitat, bureaux, commerces, artisanat et services, agriculture urbaine);
- la mixité sociale;
- la mise en valeur du patrimoine local;
- la nature en ville;
- les déplacements au quotidien;
- la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains.

L'ESSENTIEL À RETENIR POUR LA ZONE URBAINE MIXTE

Définition des zones et localisation

La zone urbaine mixte UM se décline en 5 secteurs :

- **UMa:** secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir;
- **UMb:** quartiers de grands ensembles ou de projet urbain à la morphologie spécifique;
- **UMc:** secteurs de développement autour des centralités actuelles ou aux abords des axes de mobilités structurants;
- **UMd:** secteurs pavillonnaires;
- **UMe:** village et hameaux.

Renforcer la mixité des fonctions

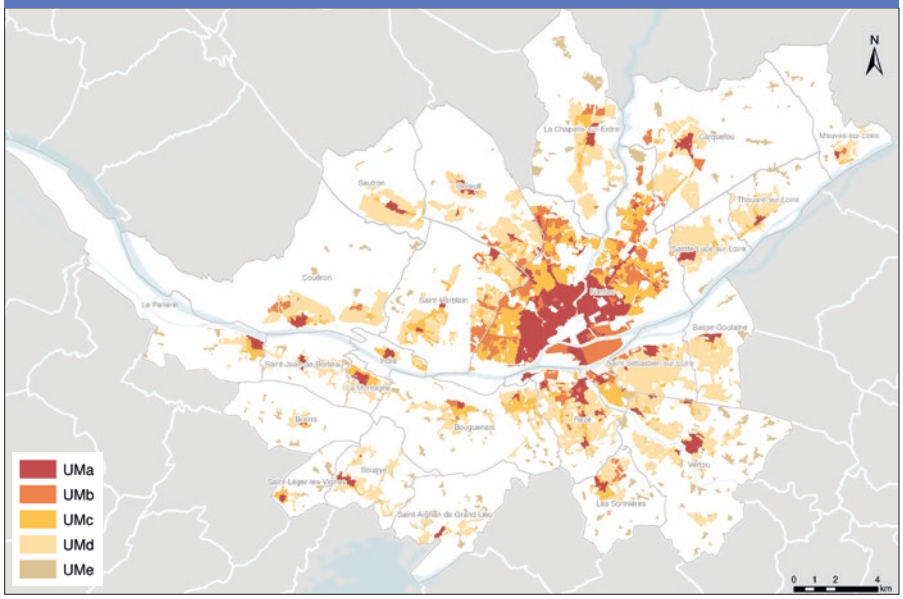
Pour favoriser le développement de la mixité urbaine et permettre une diversification et une intensification du tissu urbain existant, toutes les destinations sont autorisées dans la zone urbaine mixte, notamment le développement des bureaux, de l'artisanat et de l'agriculture urbaine. Seules sont exclues les activités générant des risques ou nuisances de type industriel.

Conforter la vie de quartier autour des polarités de proximité

La présence des commerces de détail et de services à la personne dans un quartier participe à l'animation urbaine et au lien social. Le règlement graphique identifie les périmètres dans lesquels les commerces de détail doivent s'implanter, sans limite de surface de plancher.
Au sein de ces périmètres peuvent être précisés les linéaires commerciaux qui ont pour objectifs :

- dans les **linéaires « souples »**, de préserver les continuités marchandes. Les bureaux, les logements et le stationnement y sont interdits dans les rez-de-chaussée des constructions en façade sur rue;
- dans les **linéaires « stricts »**, de réserver les meilleurs emplacements aux commerces de détail. Les services, les bureaux, les logements et le stationnement y sont interdits dans les rez-de-chaussée des constructions en façade sur rue.

Les zones urbaines mixtes - Avril 2019



Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations selon le code de l'urbanisme

Des règles différenciées sont prévues selon les cinq destinations et les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

- **Exploitation agricole et forestière :**
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière
- **Habitation :**
  - Logement
  - Hébergement
- **Commerce et activités de service :**
  - Artisanat et commerce de détail
  - Restauration
  - Commerce de gros
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Cinéma
- **Équipement d'intérêt collectif et services publics :**
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
  - Industrie
  - Entrepôt
  - Bureau
  - Centre de congrès et d'exposition

Cf. annexes du règlement écrit (pièce 4-1-2-1)

DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE

Rappel des orientations du PADD

L'un des objectifs du PADD est de **développer un parc de logements diversifié** pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel. Cette diversité permet d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat et de mode de financement (libre, abordable, social) tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur tout le territoire.
Au 1er janvier 2017, Nantes Métropole affiche un taux de logements sociaux de 22,11 %. Chacune des 24 communes de l'agglomération contribue à développer le logement social et avec lui, la mixité sociale.

Les objectifs recherchés

Le parc résidentiel doit proposer une **répartition spatiale équilibrée** afin de favoriser la mixité sociale.
Il peut s'agir de répondre à un besoin de rééquilibrage de la présence des différentes catégories socioprofessionnelles dans un quartier ou d'introduire une offre manquante correspondant davantage aux nouveaux parcours résidentiels générés par les évolutions de la société.
Pour développer le logement social tout en favorisant la mixité sociale et l'accession abordable pour les classes moyennes, le PLUm offre trois outils principaux qui permettent d'agir sur la répartition des logements à l'échelle de la métropole et sur leur programmation.

Les principaux outils pour atteindre ces objectifs

L'élargissement des « secteurs de renforcement de la mixité sociale »
Dans les secteurs de renforcement de la mixité sociale, un pourcentage minimal de la surface de plancher des programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation doit être affecté à des logements locatifs sociaux et/ou des logements abordables en accession ou en location. Il s'agit d'une « obligation de faire » opposable à toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitation à partir d'un certain seuil, exprimé en surface de plancher.

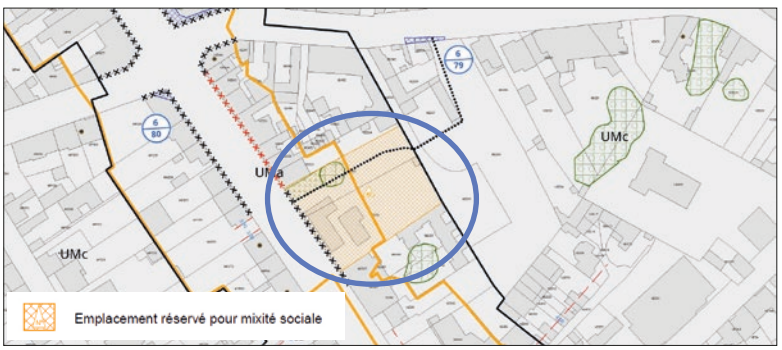
L'emplacement réservé pour mixité sociale
Cet emplacement réservé permet de réserver un ou plusieurs terrains dans l'optique d'y réaliser un programme de logements, comprenant une part minimale de 35 % de logements locatifs sociaux et jusqu'à 100 % pour les petites opérations inférieures à 20 logements. Pour les opérations plus importantes, l'objectif est de s'assurer de la réalisation minimale de 15 logements sociaux en immeuble collectif et de 7 à 8 logements en individuels.

L'OAP sectorielle
Elle doit proposer une programmation à 35 % de logement social minimum avec des adaptations possibles selon les sites :
- pour les secteurs plus éloignés de la centralité, elle privilégie une programmation d'accession abordable ;
- pour les secteurs déjà fortement pourvus en logement social, elle consacre prioritairement la programmation au logement abordable dans le but de diversifier l'offre.

Définition du logement abordable

Logement locatif abordable :
logement destiné à la location en résidence principale et qui bénéficie d'un financement de type PLS (Prêt Locatif Social) ou tout autre financement qui lui serait substitué, ou d'un agrément de la Métropole dans le cadre d'un conventionnement du programme.

Logement en accession abordable :
logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur et qui bénéficie d'un financement de type PSLA (Prêt Social Location-Accession) ou tout autre financement qui lui serait substitué, ou d'un agrément de la Métropole dans le cadre d'un conventionnement du programme.



METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LOCAL

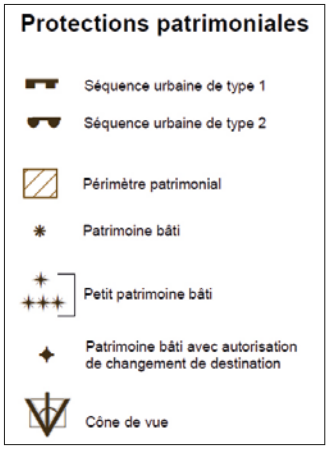
Rappel des orientations du PADD

Au-delà des paysages naturels et agricoles, la qualité du cadre de vie de la métropole nantaise repose également sur la richesse de son patrimoine bâti, témoignage de l'histoire nationale mais aussi locale.

Cette richesse patrimoniale s'étend du patrimoine historique déjà répertorié et protégé (sites et monuments historiques classés ou inscrits) au patrimoine plus ordinaire, développant une forme urbaine spécifique (centre historique, cités ouvrières, cités jardins, cités castors...) ou témoin d'une époque (quartier de la reconstruction, village expo...) ou d'usages particuliers (industriels, maritimes, agricoles ou viticoles...).

Les objectifs recherchés

Il s'agit de rendre davantage lisibles, complémentaires et cohérents les différents aspects du patrimoine (patrimoine architectural et archéologique, patrimoine végétal et paysager, patrimoine industriel et portuaire, patrimoine fluvial et maritime) et de les inscrire dans la dynamique du renouvellement urbain de la métropole.



Il s'agit également de mettre en valeur les identités culturelles locales à travers la diversité du patrimoine bâti, de prendre en compte les caractéristiques du patrimoine existant, qui aide à structurer ou à ancrer le projet urbain, de préserver et mettre en valeur la qualité urbaine, architecturale et environnementale des éléments repérés.

Les principales règles générales proposées pour atteindre ces objectifs

Le patrimoine fait l'objet d'un chapitre dédié du règlement, le chapitre 3.

- Différents outils de protection du patrimoine sont utilisés pour répondre à la diversité des patrimoines présents sur le territoire. Les règles associées à chacun d'eux diffèrent selon la nature de l'élément et sa sensibilité, pour encadrer les travaux/modifications dont il pourrait faire l'objet.
- Par ailleurs, en cas de projet de construction à proximité de l'élément repéré, une implantation différente est possible pour permettre la préservation et la mise en valeur de l'élément du patrimoine.

Les différents outils de protection du patrimoine

À l'échelle d'un ensemble bâti, sont protégés :

- **Les secteurs patrimoniaux et les séquences urbaines :** Les bourgs historiques, les hameaux traditionnels, les cités-jardins, etc., qualifiés de secteurs patrimoniaux ainsi que certaines rues qualifiées de séquences urbaines, font l'objet de règles spécifiques, permettant leur évolution dans le respect de leur identité, notamment par les règles sur la hauteur des constructions, l'implantation dans la parcelle, ou le traitement paysager (clôtures).

- **Le périmètre patrimonial :** ensemble composé d'éléments bâti et végétal de qualité, dont la cohérence doit être préservée. La qualité de ces ensembles s'appuie sur le rapport établi entre les éléments bâtis, les composantes végétales et le paysage : composition des édifices bâtis entre eux, éléments architecturaux et de décor, mise en scène des éléments végétaux, etc.

À l'échelle d'un bâtiment ou d'un élément bâti sont protégés :

- **Le patrimoine bâti :** dans toutes les zones, ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire.
- **Le petit patrimoine :** élément ponctuel, pittoresque (calvaire, muret, fontaine, etc.), qui fait partie du paysage et de l'identité des quartiers.
- **Le patrimoine en zone A et N, avec changement de destination :** permet le changement d'usage vers de l'habitation, des services, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier et touristique. Cette identification favorise la préservation du bâti remarquable, mais ne doit pas compromettre la vocation agricole du secteur, ni les caractéristiques patrimoniales.

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

Rappel des orientations du PADD

Le développement de la nature en ville répond aux objectifs de biodiversité, de respect du cycle de l'eau et de régulation du microclimat tout en étant bénéfique aux habitants qui aspirent de plus en plus à une relation quotidienne à la nature.

- Favoriser la nature sous toutes ses formes et notamment la nature en ville, préserver la biodiversité, et renforcer le réseau des continuités écologiques.
- Diminuer l'artificialisation des sols pour préserver leurs qualités écologiques et hydrologiques.
- Mieux respecter le cycle naturel de l'eau : prévenir le risque d'inondation par ruissellement, sortir du « tout tuyau » grâce à une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, préserver les cours d'eau et leurs rives pour une meilleure qualité des milieux aquatiques.
- Contribuer à la régulation du microclimat et plus largement à l'adaptation au changement climatique en accompagnant le développement urbain par une présence accrue de la nature et des formes urbaines bioclimatiques..

Les objectifs recherchés

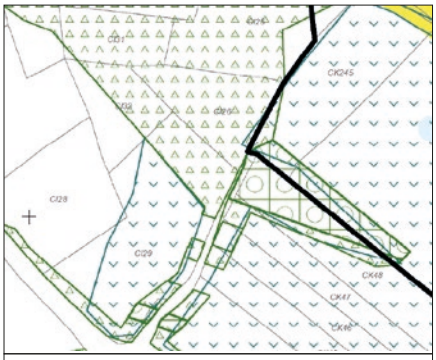
Il s'agit de protéger le capital « vert » métropolitain mais également de permettre son développement en s'appuyant sur son armature verte et bleue composée :

- d'un réseau hydrographique dense et de nombreuses zones humides,
- d'un maillage bocager, un des éléments structurants du territoire, qui contribue au réseau écologique,
- de certains arbres de la métropole, qui, par leur beauté, leur taille, leur rareté botanique, leur âge, sont remarquables et représentatifs de l'histoire et de l'identité des territoires,
- des cœurs d'îlots caractérisés par la présence de pleine terre, végétalisée et parfois boisée, avec un intérêt paysager, et qui correspondent aux jardins publics et privés, aux parcs. Ils sont autant d'espace de nature en ville, d'espaces relais pour la nature ordinaire et de respiration pour la population.

Les principales règles générales proposées pour atteindre ces objectifs

La protection et le développement de la nature en ville se font à travers quatre principaux outils :

- **Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP)** permettent de protéger les zones humides, des boisements, des haies et les cœurs d'îlots existants significatifs et d'intérêt paysager.



Protections environnementales

Espace Boisé Classé (EBC)

Espace Paysager à Protéger (EPP)

Espace Paysager à Protéger Zone humide (EPP)

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** délimitent des sites où sont interdits les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol susceptibles de compromettre la conservation de boisements existants ou à créer. Les boisements concernés sont les massifs, certaines haies très patrimoniales et inscrites dans le réseau des continuités écologiques ainsi que les arbres remarquables.
- **Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** permet d'encadrer la qualité environnementale d'un projet sur une parcelle par le maintien et/ou la création dans certaines conditions d'une part de pleine terre et de surfaces éco-aménagées (exemple : végétalisation des toits, des terrasses, revêtements perméables avec pavés, dalles, béton poreux...).

Valeurs du CBS, selon les secteurs

ZONES ET SECTEURS	CBS	% PLEINE TERRE IMPOSÉE
UMa	0.4	
UMb	0.3	
UMc	0.6	30 %
UMd1	0.5	100 %
UMd2	0.5	100 %
UMe	0.5	100 %
UE	0.3	
US	0.3	

$$CBS = \frac{\text{(Surface de type 1 x coef de pondération type 1) + (Surface de type 2 x coef de pondération type 2) etc...}}{\text{Surface du terrain d'assiette du projet}}$$

- **La bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau aériens**
  Toute construction à moins de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau aériens (hors Loire, Erdre et Sèvre) est interdite.

FACILITER LES DÉPLACEMENTS DU QUOTIDIEN

Rappel des orientations du PADD

Favoriser la ville des courtes distances est l'une des orientations majeures du PADD qui se décline en objectifs incitant à l'usage de modes alternatifs à la voiture:

- Favoriser l'urbanisation à proximité des axes de transports collectifs structurants.
- Créer les conditions propices au développement des modes actifs (piétons, vélos), confortables, agréables et faciles. Lorsque c'est pertinent et possible, le maillage des modes actifs se conjugue avec celui de la trame verte et bleue.
- Améliorer les conditions d'accès au réseau de transports publics collectifs.
- Préserver la capacité à réaliser un franchissement de la Loire à l'ouest de l'île de Nantes.
- Optimiser les usages du périphérique.
- Faciliter le stationnement résidentiel et inciter à la mutualisation et au foisonnement de l'offre de stationnement entre différents usages urbains.

Faciliter l'usage des vélos

- **Obligation, pour tout projet de logement collectif ou de bureaux, de prévoir des emplacements pour les vélos.**

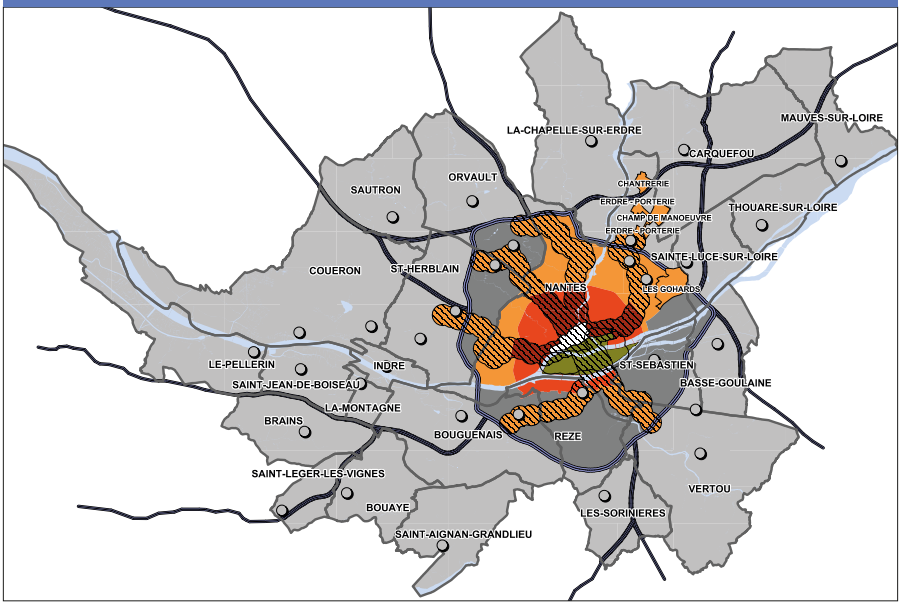
Pour le logement collectif,

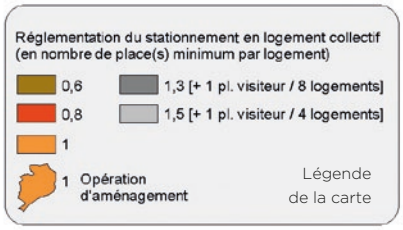
- **› en intra-périphérique: 1 emplacement/log < 50 m², 2 empl/logt > 50 m²**
- **› en extra- périphérique, 1 empl/log. Ils seront de préférence dans le volume construit, facilement accessibles, et de dimensions suffisantes pour permettre un usage aisé.**

Les préconisations de l'OAP TVBp

Le lien entre mobilités et continuités écologiques est affirmé dans l'OAP TVBp. Ainsi, l'aménagement des abords des arrêts de transports collectifs et des liaisons modes actifs sera particulièrement soigné, permettant le développement de la nature en ville, afin d'inciter à leur usage tout en améliorant la qualité écologique des lieux.

Spatialisation de la norme de stationnement pour le logement collectif





Liens entre mobilités douces et nature en ville



Les principales règles pour atteindre ces objectifs

Un principe de maillage généralisé

- Des principes de liaison viaires et de modes actifs figurent dans les documents graphiques, en recherchant le maillage des quartiers, rendant facilement accessibles les équipements, services, arrêts de transports, etc.
- Des emplacements réservés sont identifiés pour aménager de nouvelles voies, pour créer de nouveaux espaces publics ou les élargir.

Des normes de stationnement territorialisées

(cf. carte de spatialisation de la norme)

- Afin de répondre au plus près aux besoins des usagers, tout en limitant la place de la voiture dans le cœur métropolitain, les normes de stationnement ont été territorialisées pour l'habitat collectif et les bureaux.

Des normes pour les véhicules motorisés dans les bureaux

- Afin de favoriser l'usage des transports collectifs structurants, et limiter la consommation d'espace, une norme maximale est imposée pour les constructions à usage de bureaux, avec une faculté d'adaptation de cette norme pour les entreprises situées à proximité des accès au réseau routier majeur de la métropole (A811, A11, N165, N444) et pour celles utilisant une flotte de véhicules professionnels afin de répondre à leur fonctionnement particulier.

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT : UMa ET UMc

Rappel de l'orientation du PADD

Resserrer le développement dans les centralités et aux abords des axes de mobilité structurants en privilégiant la mixité des fonctions et la qualité du cadre de vie.

Cette orientation se traduit par l'instauration de deux secteurs de zone :

- **Le secteur UMa** correspond aux secteurs de développement des centralités actuelles ou en devenir caractérisées par un bâti dense et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et des équipements et services de proximité.
- **Le secteur UMc** correspond à des secteurs de développement de formes urbaines hétérogènes situés autour des centralités actuelles ou aux abords des axes de mobilité structurants.

Objectif commun aux secteurs de développement

Favoriser la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues

L'évaluation des règles des PLU antérieurs a pointé une certaine forme de standardisation des constructions et des paysages. Elle est le résultat d'une recherche de contrôle de la forme urbaine et architecturale. Cela se traduit très souvent par un alignement strict des constructions générant un « effet corridor » peu favorable à l'ensoleillement de la rue, à la qualité de l'air et des constructions qui la bordent, assorti d'une pauvreté architecturale des façades.

Les intentions urbaines en UMa et en UMc

En faveur de la mixité des fonctions :

- Polariser les commerces et services de proximité.
- Favoriser l'installation d'artisans.

En faveur de la qualité urbaine et architecturale :

- Participer à l'amélioration de la qualité d'ambiance de la rue par
  - une diversité des formes bâties associée à la présence du végétal ;
  - une diversité des façades sur rue comprenant des ruptures, des retraits ou des saillies, des variations de hauteurs… ;
  - une répartition des hauteurs sur l'ensemble de la parcelle en tenant compte de la largeur des voies et de l'ensoleillement des logements.
- Favoriser l'innovation et la qualité des constructions, notamment celle des logements
  - en privilégiant le confort des logements, notamment l'ensoleillement ;
  - en favorisant les duplex en rez-de-chaussée et au dernier niveau ;
  - en ciblant la qualité des rez-de-chaussée, leur réversibilité et leur transparence vers les cœurs d'îlot.

En faveur de la qualité environnementale et paysagère :

- Favoriser la biodiversité, l'infiltration des eaux et la régulation du microclimat en privilégiant les espaces plantés.
- Faciliter les mobilités actives en développant le maillage piéton et cyclable.
- Concevoir le bâti comme support de nature en ville.
- Éviter l'imperméabilisation des sols en cœur de parcelles.
- Intégrer au moins 50 % du stationnement dans le volume bâti ou, le cas échéant, prévoir son intégration paysagère et environnementale sur la parcelle.

Principe commun

Ne plus raisonner la constructibilité des parcelles à partir d'une profondeur de bande constructible pour viser plus de souplesse dans les implantations et de richesse dans les projets. Cela implique de distinguer les règles qui concernent les constructions situées sur rue de celles situées sur jardin.

Construction sur rue : construction dont au moins 80 % d'une façade est implantée à une distance inférieure à 8 mètres de la limite d'emprise publique ou de voie.

Rappel sur le principe d'écriture des règles

Une règle générale exprimée dans les zonages (règlement écrit) accompagnée si besoin :

- **d'une règle différente qui s'y substitue si elle est graphique (plan),**
- **ou de la possibilité d'autoriser ou d'imposer une règle différente pour s'adapter au contexte urbain du projet (règle alternative).**

UMa / UMc : LES PRINCIPALES RÈGLES COMMUNES

Implantation

- Le raisonnement se fait à l'échelle de l'ensemble de la parcelle, sans bande constructible.
- L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle doit se faire en tenant compte de l'ensoleillement des logements.

Volumétrie

Couronnement

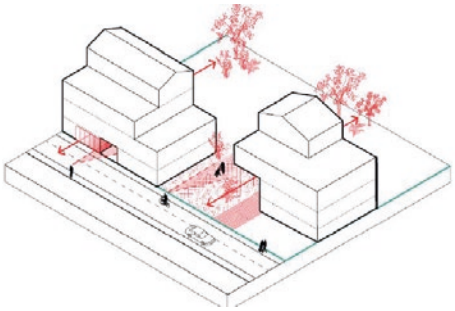
Comble : volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. Le comble n'a pas d'ouvertures dans le plan de façade mais dans la toiture ; la surface de plancher ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.
Attique : dernier niveau de la construction dont la surface de plancher ne peut être supérieure à 70 % de la surface de plancher du dernier étage sous l'attique.

Adaptations des hauteurs maximales

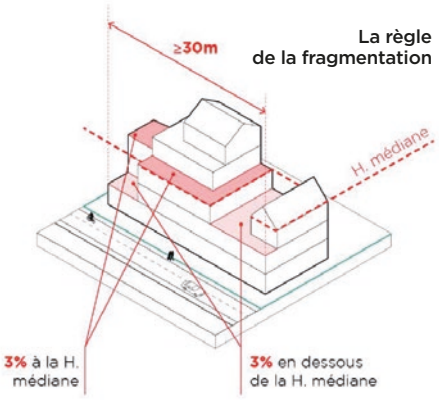
Une adaptation des hauteurs est également prévue pour encourager la mixité des fonctions (accueil d'artisanat de production ou d'agriculture urbaine, rez-de-chaussée à 4 m), ou favoriser la fragmentation des volumes construits.

Qualité urbaine et architecturale

- Les façades sur rue des constructions doivent comporter des ouvertures, y compris dans le cas d'implantation de constructions en peigne.
- Afin de favoriser la diversité des gabarits des constructions sur rue :
  - › les ruptures (césure, transparence, porche) sont obligatoires dans certains cas ;



  - › les retraits ou saillies sont privilégiés, pour éviter l'uniformité des plans de façades.



La règle de la fragmentation

Clôtures

- Sur rue, les clôtures doivent participer à la qualité du paysage urbain et respecter une hauteur maximale de 1,40 m. Si la clôture comporte un muret, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 m.

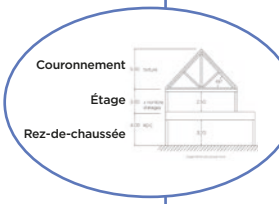
Qualité paysagère

- Un espace de ressourcement (espace commun dont les qualités environnementales sont propices au bien-être) est obligatoire si plusieurs constructions de logements ou de bureaux sont construites sur une même parcelle.

Calcul des hauteurs

La hauteur en UMa et UMc est indiquée graphiquement dans un plan dédié.
Elle se calcule hors tout c'est-à-dire en tenant compte du couronnement* de la construction (sauf plans épannelage spécifique).
Pour les logements, elle s'exprime en **hauteur métrique graphique et en nombre de niveaux maximum pour les logements.**
Elle doit également ne pas dépasser la largeur de la voie augmentée du recul d'implantation. *

	Logements
RDC+C	7 m
R+1+C	10 m
R+2+C	13 m
R+3+C	16 m
R+4+C	19 m
R+5+C	22 m
R+6...+C	25 m

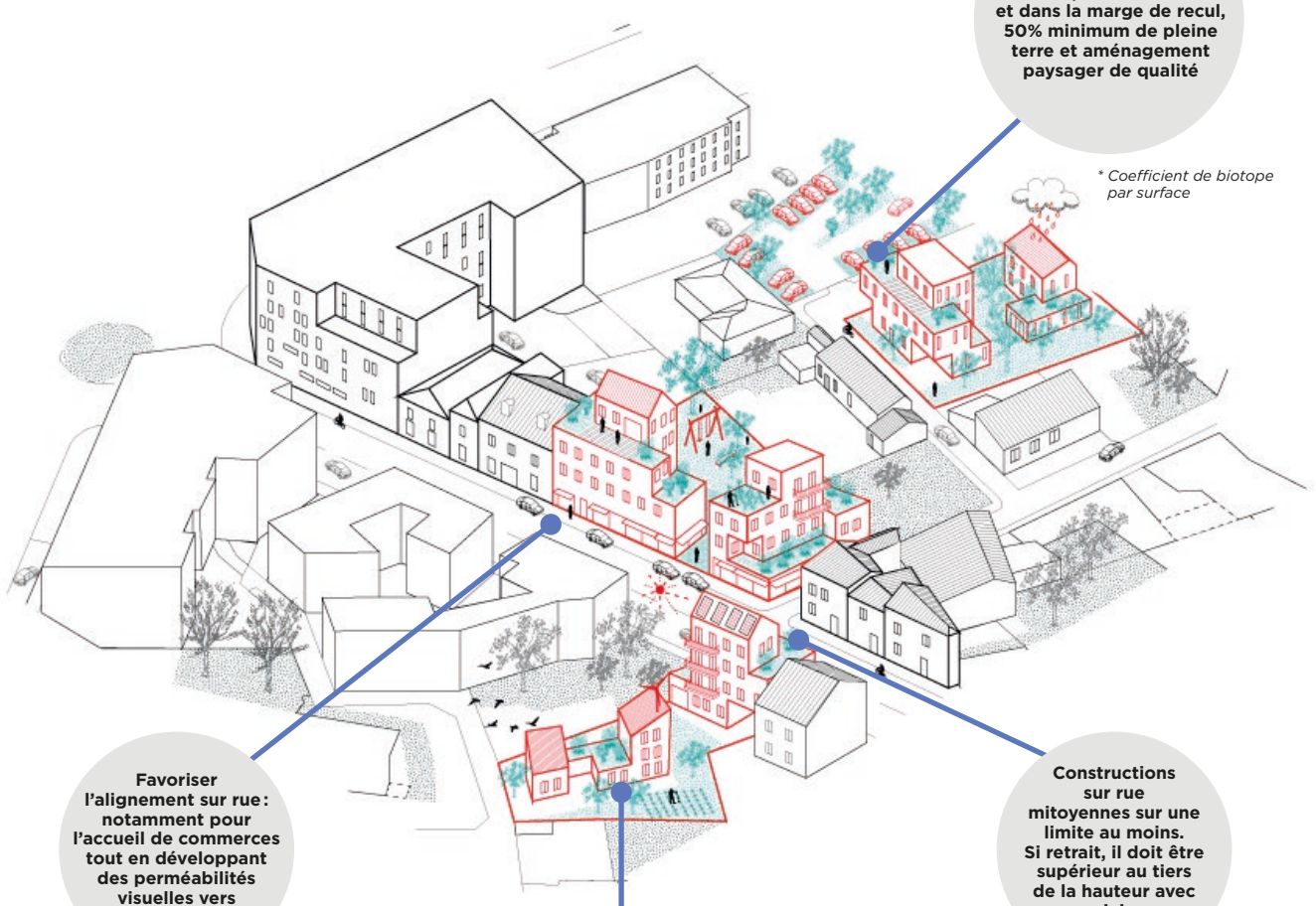


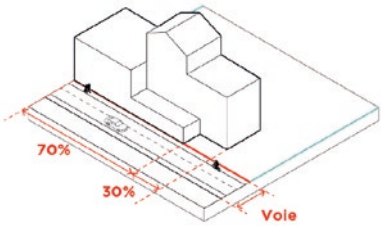
* C = Couronnement - toiture-terrasse ou attique ou comble

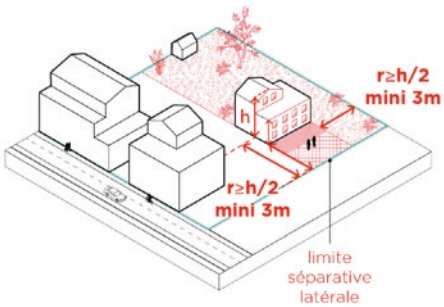
LES SPÉCIFICITÉS DU SECTEUR UMa

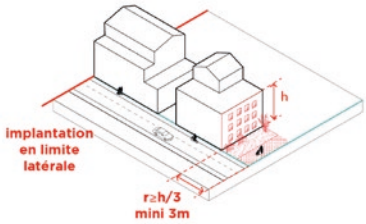
La ville animée

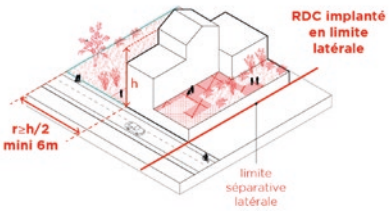
Aux objectifs communs des secteurs UMa et UMc, s'ajoutent des objectifs spécifiques au secteur UMa notamment la prise en compte du caractère patrimonial des centres-bourg historiques. Leur développement est donc conditionné au respect de ce caractère identifié par un indice « p » pour « secteur patrimonial ».







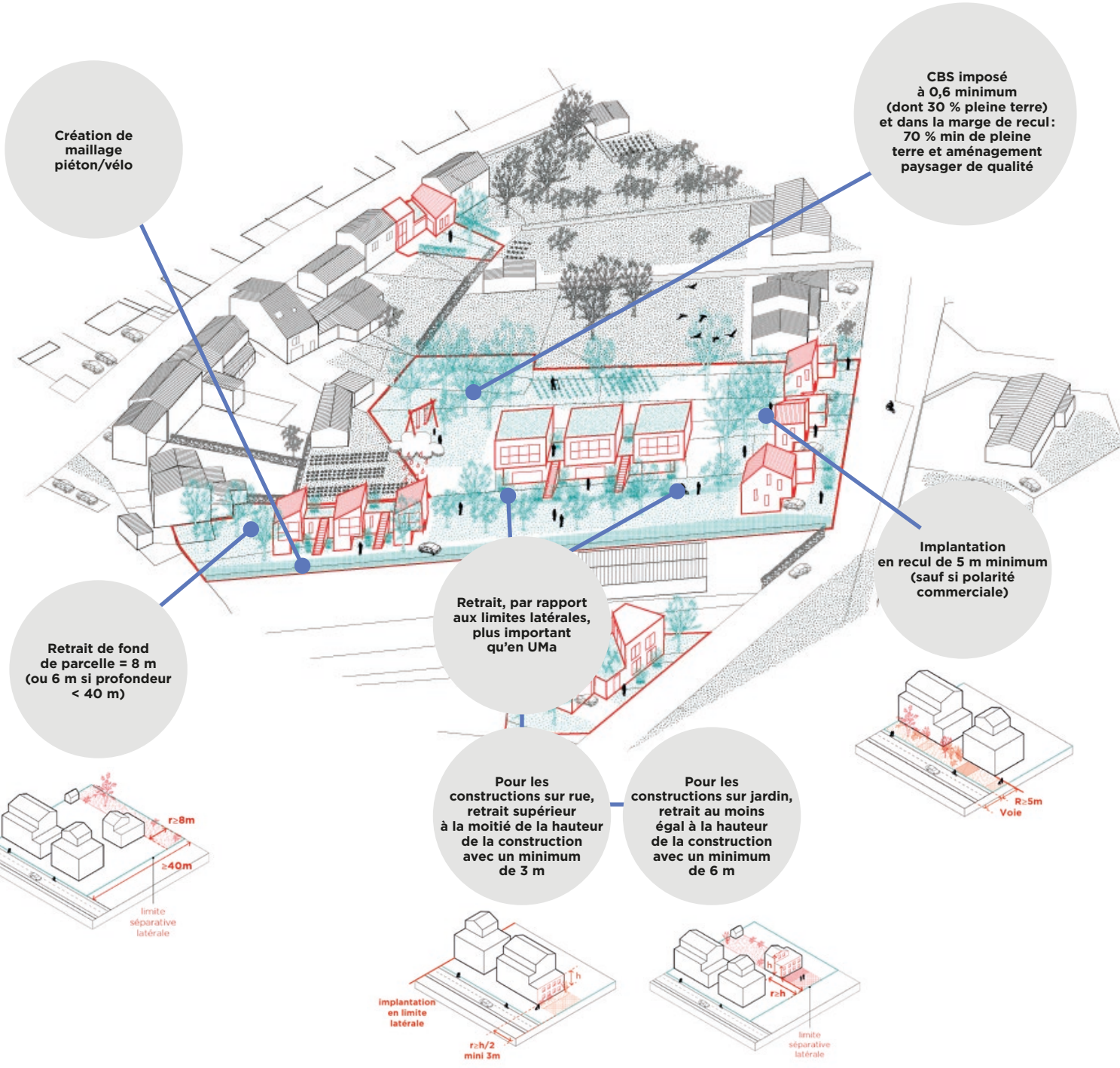




LES SPÉCIFICITÉS DU SECTEUR UMc

La ville paysage

Le secteur UMc porte les mêmes ambitions de développement que le secteur UMa mais concerne des tissus moins denses dans lesquels il est plus aisé de permettre davantage de nature en ville. Les cœurs d'îlots existants sont protégés et de nouveaux sont à créer pour constituer des espaces de ressourcement participant à la qualité du cadre de vie.



LES SECTEURS PAVILLONNAIRES UMd ET LES HAMEAUX UMe, LA VILLE APAISÉE

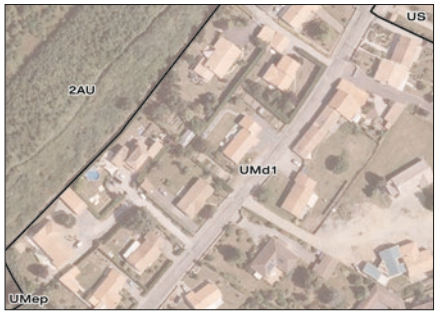
Rappel de l'orientation du PADD

Le resserrement du développement dans les centralités et aux abords des axes de mobilité structurants permet de préserver les secteurs pavillonnaires et de hameaux tout en y encadrant les éventuelles mutations pour garantir le respect des qualités patrimoniales et/ou paysagères de ces ensembles.

Elle se traduit par l'instauration de deux sous-secteurs de zone UMd et un secteur de hameaux (UMe):

- **Le sous-secteur UMd1** qui caractérise les tissus principalement pavillonnaires en cours de mutation accueillant déjà aujourd'hui des divisions parcellaires dans la profondeur des terrains. L'objectif est de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité.
- **Le sous-secteur UMd2** qui caractérise les secteurs pavillonnaires préservés à ce jour des divisions parcellaires et présentant un caractère paysager fort. L'objectif est de poursuivre la préservation de ces secteurs en limitant fortement la constructibilité.
- **Le sous-secteur UMe** qui caractérise les hameaux et village. Ils ne peuvent évoluer qu'au sein de leur enveloppe urbaine actuelle, en respectant le caractère des lieux.

UMd1



UMd2



Les objectifs communs à tous les secteurs pavillonnaires

- Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteur et de formes bâties.
- Préserver et développer fortement l'ambiance paysagère pour respecter la qualité du cadre de vie des habitants, enrichir la qualité de l'espace public mais aussi favoriser la biodiversité et la gestion du cycle de l'eau.

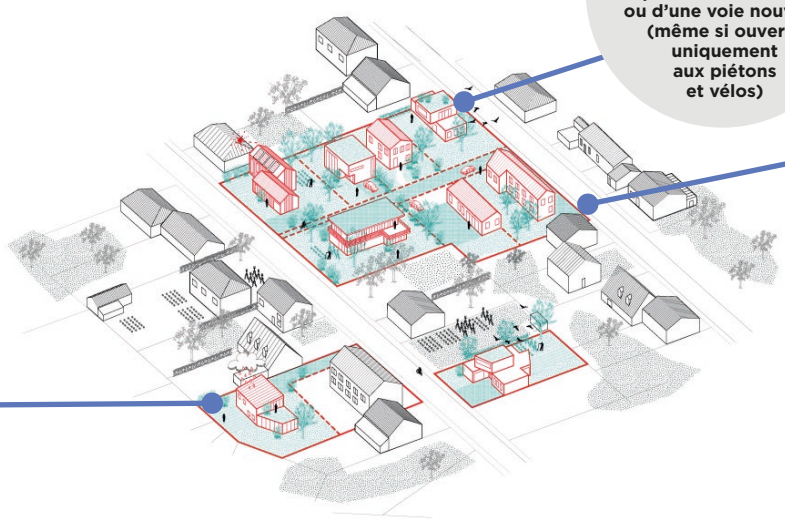
Les règles communes à tous les secteurs pavillonnaires (UMd1 et UMd2) et les hameaux

- Bande constructible principale (BCP) de 17 m de profondeur depuis la voie, ou depuis le recul de 5 m.
- Implantation à au moins 5 m de la limite de la voie, ou à l'alignement pour le secteur UMe, avec pleine terre et plantations dans 70 % de ce recul.
- Hauteur limitée à R + 1 + attique ou combles le long des rues (soit 9 m maximum) sauf indication sur le plan des hauteurs (pièce 4.2.3).
- Retrait obligatoire de 8 m par rapport à la limite de fond de parcelle, ou de 6 m pour les terrains de moins de 40 m de profondeur. En l'absence de BCS, le retrait est d'au moins 3 m.
- CBS minimum imposé: 0.5, dont 100 % de pleine terre.

LES SPÉCIFICITÉS DES SECTEURS PAVILLONNAIRES

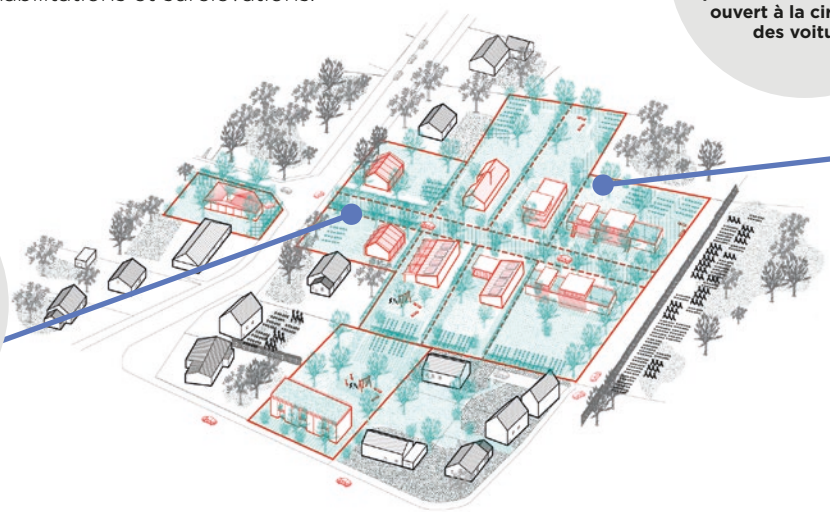
Spécificités de l'UMd1

- Permettre la densification en profondeur dans le respect de l'intimité et de l'ensoleillement des jardins privés.
- Conditionner les projets d'ensemble, à la création de voie nouvelle permettant un maillage piéton, vélo ou voiture. La voie déclenchera alors une nouvelle bande constructible.



Spécificités de l'UMd2

- Permettre les constructions nouvelles uniquement dans la bande constructible principale de 17 m pour préserver les jardins de grande qualité paysagère.
- Conditionner les projets d'ensemble à la création de voies nouvelles permettant un maillage ouvert à la circulation des voitures (et non seulement aux piétons et vélos).
- Limiter la constructibilité en bande secondaire aux seules extensions limitées, annexes, réhabilitations et surélévations.





PLUm
PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

DESSINER LA MÉTROPOLE DE DEMAIN

Siège de Nantes Métropole :
2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48

© www.grouperougevif.fr - CONCEPTION, RÉALISATION ROUGE VIF TERRITOIRES - 26276 - JANVIER 2020_ Crédits photos : Direction de la communication Nantes métropole

Nantes Métropole

plum.nantesmetropole.fr