

NANTES
SAINT-HERBLAIN
INDRE
SAUTRON
ORVAULT
COUÉRON
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE
CARQUEFOU
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE
THOUARÉ-SUR-LOIRE
MAUVES-SUR-LOIRE
BASSE-GOULAINNE
SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE
VERTOU
REZÉ
LES SORINIÈRES
BOUGUENNAIS
SAINT-AIGNAN-DE-GRAND-LIEU
BOUAYE
LA MONTAGNE
BRAINS
SAINT-LÉGER-LES-VIGNES
SAINT-JEAN-DE-BOISEAU
LE PELLERIN

Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Conseil de développement
13 septembre 2016

Etat d'avancement du PLUm - Phase réglementaire



SOMMAIRE

1/ Le PLUm, où en est-on ?

2/ Du PADD au règlement : de la réforme nationale à l'application territoriale

1-Le PLUm, où en est on ?

Phase 1 = le PADD débattu au Conseil Métropolitain du 28 juin 2016

Disponible sur plum.nantesmetropole.fr



Dessiner la métropole dans son jardin

- Valoriser les cours d'eau
- Protéger et développer les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité
- Préserver et restaurer les corridors écologiques
- Accompagner les projets de forêt urbaine
- Développer la nature en ville

Rendre possible la mise en oeuvre des projets économiques d'envergure métropolitaine porteurs d'emplois

- Assurer la réalisation des grands projets structurants
- Inscrire les sites universitaires dans la dynamique métropolitaine
- Renforcer les sites d'activités existants dont le socle industriel et logistique

Organiser la métropole rapprochée

Développer une métropole compacte, mixte et active

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités

- Renforcer les centralités communales et centralités de quartiers
- Favoriser l'émergence de nouvelles centralités communales et de quartier

Prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants

Accompagner la dynamique urbaine

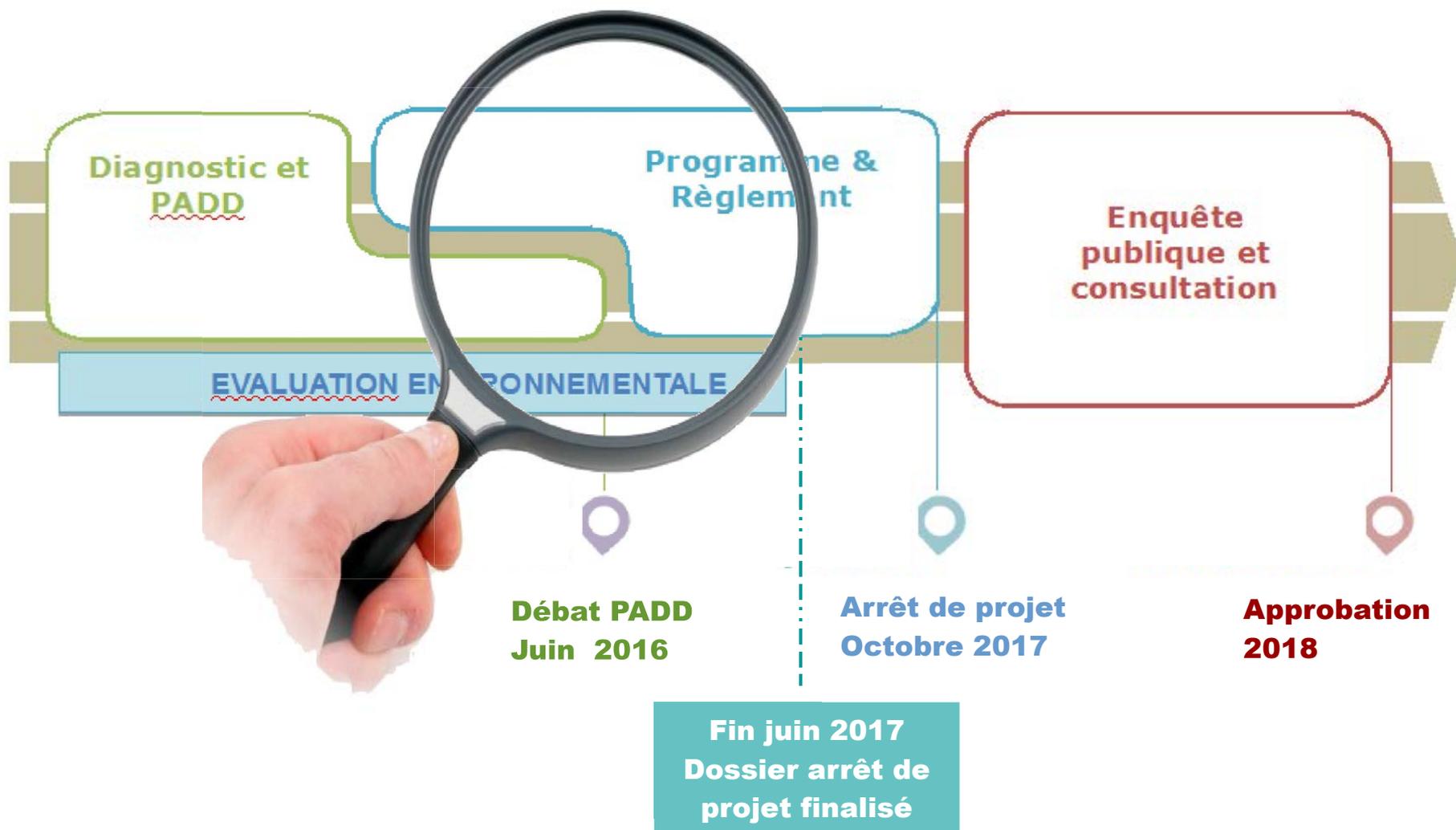
- Projets de renouvellement, projets en cours et zones d'extension
- Anticiper les besoins futurs

Organiser un réseau maillé pour toutes les mobilités

- Conforter le réseau de transports collectifs existants
- Développer le réseau de transports collectifs structurants
- Valoriser les pôles d'échanges multimodaux support de développement urbain
- Gares existantes
- Compléter le réseau de voiries
- Développer le réseau des itinéraires piétons et vélos

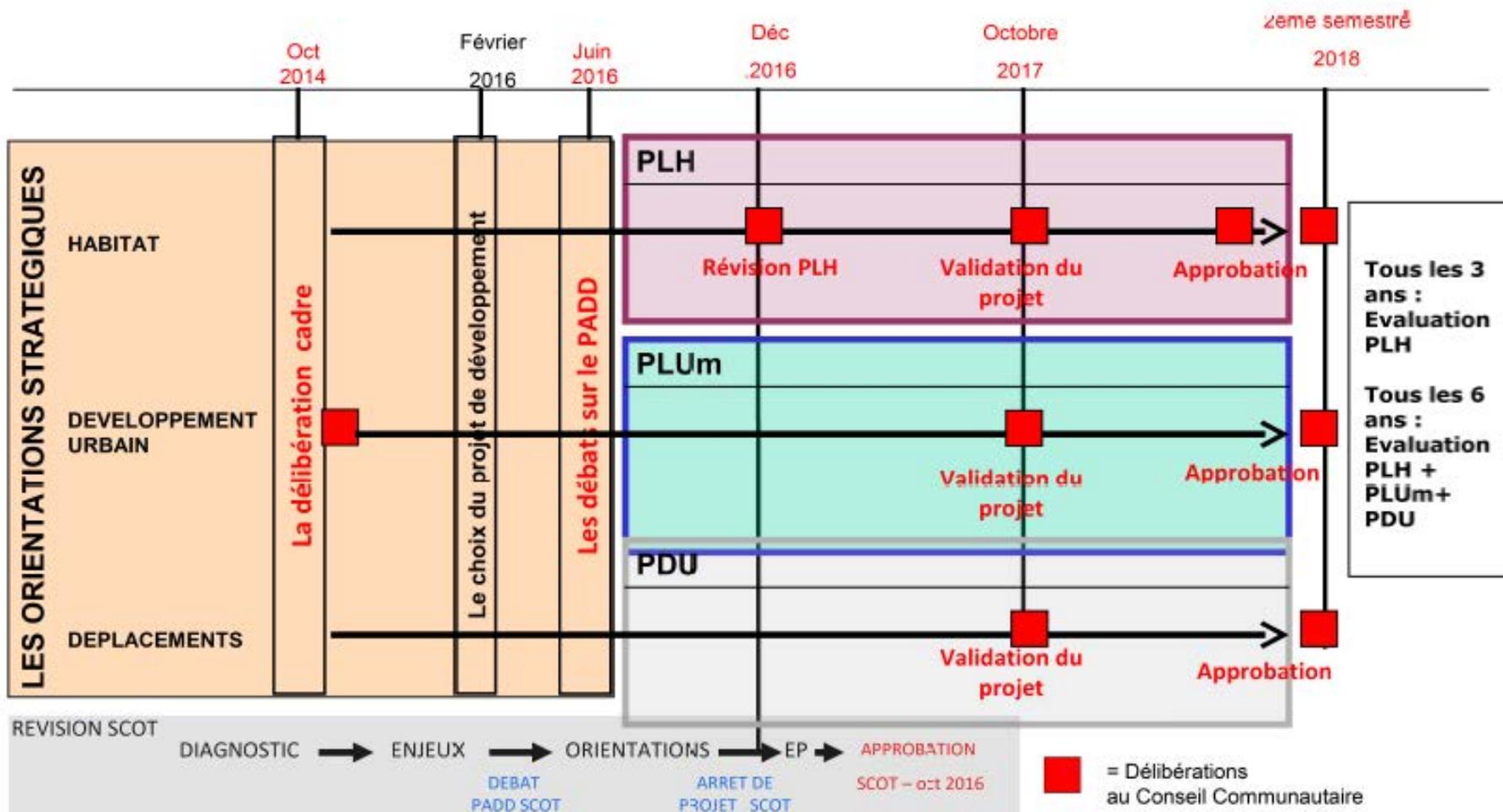
Phase 2 = La traduction réglementaire du projet spatial du PADD

Le calendrier global de la démarche



Articulation PLUm – PLH - PDU

horizon 2030



2/ Du PADD au règlement : de la réforme nationale à l'application de la règle

UNE REFORME NATIONALE RECENTE

L'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015: refonte de la partie législative du Code de l'urbanisme

- Une recodification à droit constant
- Des modifications essentiellement de forme

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015: la redéfinition du contenu des PLU

PRINCIPES DIRECTEURS DE LA REFORME NATIONALE

- Simplifier le règlement du PLU et son élaboration
- Offrir plus de souplesse aux rédacteurs du PLU pour s'adapter aux spécificités de chaque collectivité
- Permettre le développement d'un urbanisme de projet
- Préserver le cadre de vie
- Intensifier les espaces urbanisés
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

CONTENU DES ÉVOLUTIONS DU PLU

- Le contenu du rapport de présentation précisé
- Le zonage complété
- La place des OAP développée et renforcée
- Un règlement allégé et assoupli
- La définition des destinations des constructions profondément remaniée

OAP

OAP sectorielles

(par secteur ou quartier)

Article R 151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur **définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.**

OAP de secteurs d'aménagement

(sans dispositions réglementaires)

Article R 151-8 :

Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement **ne sont pas définies par des dispositions réglementaires** garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

La composition du dossier de PLUm

Les documents d'analyse et d'évaluation

RAPPORT de PRESENTATION

Diagnostic état initial

Évaluation environnementale

Compatibilité SCOT



Les documents d'orientations stratégiques

PADD

METROPOLE

CENTRALITE METROPOLITAINE

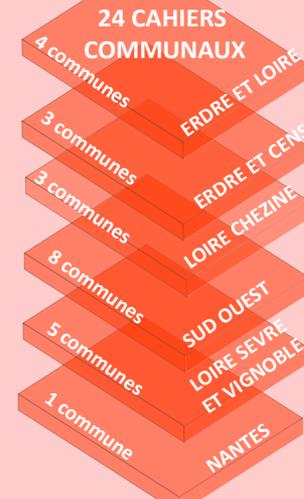
6 TERRITOIRES

Les documents réglementaires pour l'instruction des ADS

OAP THEMATIQUES

NATURE EN VILLE
LOIRE
ENERGIE

1 REGLEMENT ECRIT



REGLEMENT GRAPHIQUE : PLANS DE ZONAGE ET PLANS THEMATIQUES

LES ANNEXES

Le cahier communal

LES OBJECTIFS

- Rendre lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale
- **Exposer les objectifs réglementaires et justifier la règle qui en découle par tissus ou quartiers**

LE CONTENU

- Un **portrait communal** très synthétique (chiffres-clés et éléments caractéristiques)
- Les **objectifs généraux** qui expriment pour la commune les trois grands axes d'orientation du PADD
- La **carte de synthèse du zonage** à l'échelle de la commune et le tableau synthétique des surfaces par grandes familles de zonage
- Les **objectifs par secteur** qui expriment les intentions d'urbanisme et d'aménagement pour chaque secteur de la commune ; en vis-à-vis des ces objectifs, est exposée **la synthèse des dispositions réglementaires** retenues pour atteindre ces objectifs
- Une **justification/présentation des OAP sectorielles** lorsqu'elles existent

Les 3 OAP thématiques « Loire »

LES OBJECTIFS

- Mettre en œuvre les engagements métropolitains issus du Grand débat Loire
- Inscrire la Loire au cœur du projet métropolitain : « faire de la Loire l'axe d'un projet urbain : petits et grands projets autour du fleuve »
- Enoncer et cartographier une ambition politique à 2030 tout en permettant une grande évolution et une inventivité des actions et projets futurs

LE CONTENU

- 1 schéma d'intention à 2030 décliné en trois secteurs amont/centre/aval soit 3 OAP Loire
 - OAP amont : de Mauves-sur-Loire / Basse-Goulaine au pont de la Vendée
 - OAP Loire centre : du pont de la Vendée au pont de Cheviré
 - OAP aval : du pont de Cheviré à Couëron / Le Pellerin
- 1 discours politique décliné selon les 4 thèmes du « grand débat » décrivant les intentions de projet à 2030 : *La Loire des pratiques et des usages - La Loire espace économique, espace écologique (dont TVB)- La Loire la mobilité et les franchissements (dont circulations douces) - La Loire cœur de la métropole attractivité et qualité urbaine (dont paysage)*

L'OAP thématique TVBp ou « Nature en ville »

LES OBJECTIFS

- Décliner à la fois la métropole dans un jardin et la métropole rapprochée dans un schéma à l'échelle des territoires
- Décrire les principes de la transition écologique à mettre en œuvre dans le développement urbain
- Donner les orientations de la construction d'une relation dynamique entre l'armature naturelle et l'armature urbaine de la métropole, notamment les connexions entre les vallées
- Créer le lien entre le maillage écologique (la trame verte et bleue) et le maillage des circulations en modes actifs

LE CONTENU

Elle s'applique à tous les projets en dictant l'écoulement des eaux, la perméabilité des sols, la place du végétal dans l'espace privé, la continuité des corridors de biodiversité dans l'espace privé et public, les cheminements privilégiant la marche et le vélo

L'OAP thématique « transition énergétique »

LES OBJECTIFS

- Préciser les orientations du PADD et **décrire les principes de la transition énergétique à mettre en œuvre dans le développement urbain**
- Traduire la **ligne directrice de la transition énergétique** sans se limiter à des prescriptions réglementaires qui deviendront vite obsolètes (ex objectifs de performance énergétique type RT)

LE CONTENU

En cours de définition, les pistes explorées s'organisent autour de **trois objectifs** :

- **maîtriser les consommations d'énergie** : décrire tous les principes d'aménagement qui permettent de moins consommer : respecter les principes du bio-climatisme pour le neuf, privilégier la mixité et la compacité des formes urbaines, édicter des principes pour favoriser la rénovation thermique du bâti existant
- **desservir le territoire en énergie** : spatialiser les sources d'énergie à privilégier en fonction de l'offre projetée et des niveaux de saturation connus (privilégier le réseau de chaleur quand il existe, densifier pour rendre possible la création de réseau de chaleur, inciter à l'utilisation des Enr si réseau électrique saturé)
- **développer la production d'énergies renouvelables** : valoriser les énergies de récupération à proximité d'une zone industrielle, inciter le recours aux Enr dans certains cas.

→ Sera nourrie par le grand débat sur la transition énergétique

Les OAP sectorielles

LES OBJECTIFS

- Définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone
- Accompagner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (1AU) = ***obligation dans le cadre de la réforme nationale***

LE CONTENU

- Un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur
- Des éléments de programmation concernant l'urbanisation du secteur
- Des principes d'implantation des bâtiments, des orientations concernant les plantations à conserver, mettre en valeur ou créer sur le secteur considéré, des principes de tracé de voiries nouvelles, ou de requalification de voies existantes, des éléments de paysage, de zones humides, de boisements à préserver...

En veillant à l'articulation et à la cohérence de ces orientations et principes avec le plan de zonage

Un règlement allégé et assoupli

- Structure thématique du règlement
- Caractère facultatif du contenu du règlement
- Des règles écrites et/ou graphiques
- Des règles qualitatives et alternatives
- L'expression des règles de densité
- La protection de l'environnement

Structure thématique du règlement

Ancienne structure

- Art.1** Occupations et utilisations du sol interdites
- Art.2.** Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières
- Art.3.** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Art.4** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Art.5** Superficie minimale des terrains constructibles – *Supprimée par loi ALUR*
- Art.6** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Art.7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Art.8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Art.9** Emprise au sol des constructions
- Art.10** Hauteur maximale des constructions
- Art.11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Art.12** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Art.13** Espaces libres et plantations
- Art.14** COS – *supprimé par la ALUR*
- Art.15** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
- Art.16** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Nouvelle structure du règlement

I. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale
-

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- Stationnement

III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Des règles écrites et/ou graphiques

- ✓ Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (R.151-10)
- ✓ Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité (R151-10)
- ✓ **Les règles peuvent être écrites ou graphiques** (R151-11)
- ✓ Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputée constituer une **illustration dépourvue de caractère contraignant** sauf mention contraire expresse (R.151-11)
- ✓ Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément (R.151-11).

La protection de l'environnement

- Loi ALUR: le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 – ancien L.123-1-5)
 - ↳ le règlement précise les types d'espaces, construits ou non qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre – « **Coefficient de biotope** » (R.151-43)
- Le règlement peut délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état

La définition des destinations des constructions profondément remaniée

- **Une évolution nécessaire**

↳ Liste des 9 destinations non satisfaisante: nécessité de clarifier et de pouvoir créer des sous-destinations

- **De 9 à 5 destinations subdivisées en 20 sous-destinations**

↳ Définition et contenu des sous-destinations par arrêté (à venir)

Destination des constructions

AVANT (R.123-9)

9 destinations

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt
- CINASPIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

MAINTENANT (R.151-27 + R.151-28)

5 destinations + 20 sous-destinations

▪ **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 service (avec accueil de clientèle)
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

▪ **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Etabl. d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

▪ **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Les principes qui guide l'écriture du règlement du PLUm

1- Le principe de la mixité

Le PADD permet d'affirmer que la **règle générale est la mixité des fonctions**.

Le zonage « mixte » constitue donc le zonage général.

Toutefois, dans certains secteurs, la mixité complète des fonctions n'est pas souhaitée ce qui conduit à créer des zones excluant certaines vocations.

Ainsi certains zonages actuels dédiés sont supprimés et la vocation très spécifique et ponctuelle est gérée autrement, par un outil graphique (ex/ le commerce)

2- L'intention de développement

Dans une zone mixte, peuvent être définis des **degrés variables de développement** (fort, modéré, faible) en cohérence avec les choix du PADD.

Ces degrés de développement sont portés par les zonages.

3- La prise en compte de la morphologie urbaine souhaitée (qui peut correspondre ou non à la morphologie actuelle)

Un même zonage peut s'appliquer à des morphologies différentes dans la mesure où l'intention de développement est identique.

Toutefois, **la prise en compte des particularités du tissu se fait par le biais du règlement graphique** (qui dérogent ou précisent la règle générale)

4- L'utilisation à bon escient de la prescription ou de la préconisation

Pouvoir opter selon les cas entre une prescription (obligatoire, inscrite dans le règlement écrit ou graphique) et une préconisation (orientation, inscrite dans les OAP)

Le règlement écrit et graphique

LES OBJECTIFS

Transcrire le projet de territoire en règlement en s'inscrivant dans le cadre de la réforme nationale de modernisation du règlement de PLU.

LE CONTENU

1. Dessiner et partager l'esprit de la règle : **Le cahier de références et de communication**
2. Ecrire et dessiner la règle

ESPRIT DE LA RÈGLE

Janvier 2016



CAHIER DE RÉFÉRENCES ET DE COMMUNICATION

Jun 2016

Délibération pour s'inscrire dans le cadre de la réforme du règlement

LA REGLE

Avril 2017

OAP sectorielles sur des sites de développement urbain

RÈGLEMENT Écrit + illustré

PLANS DE ZONAGE

ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE

L'esprit de la règle = Le cahier de références et de communication

UN OUTIL DE DIALOGUE

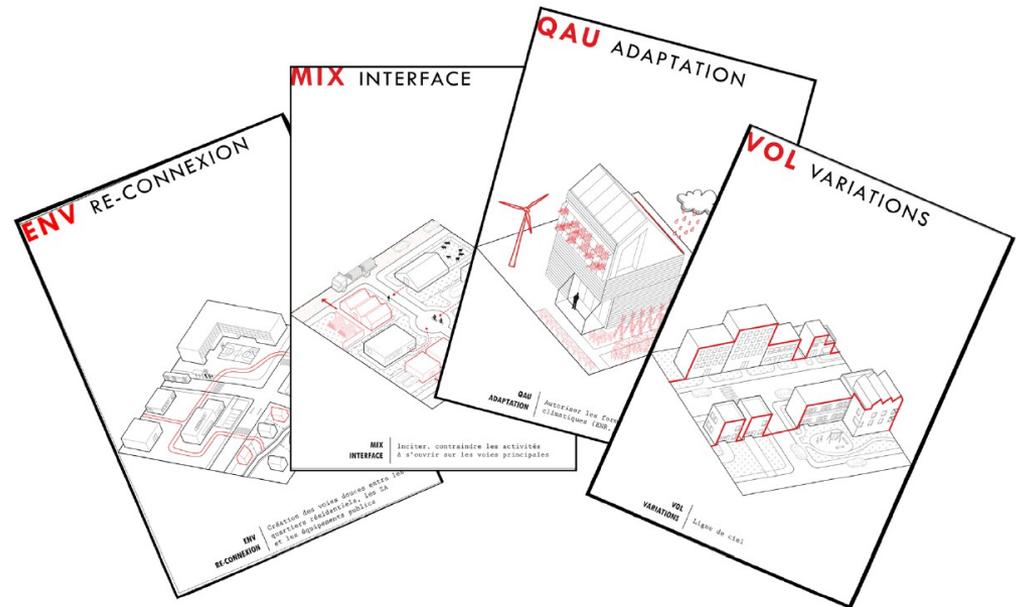
- partager l'évolution de la métropole dans 10 ans

UN OUTIL DE COMMUNICATION

- expliquer les orientations souhaitées
- contribuer à la concertation

LE SOCLE DU RÈGLEMENT

- illustrer la vision que le règlement doit traduire avec tous les outils rendus possibles par les nouveaux décrets : illustrations graphiques, écriture, références...



LE SOCLE DE L'APPLICATION TERRITORIALE DU RÈGLEMENT

→ PLANS DE ZONAGE

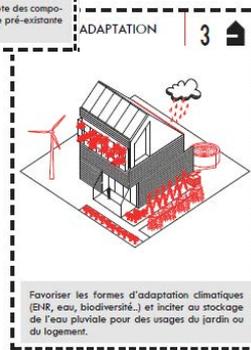
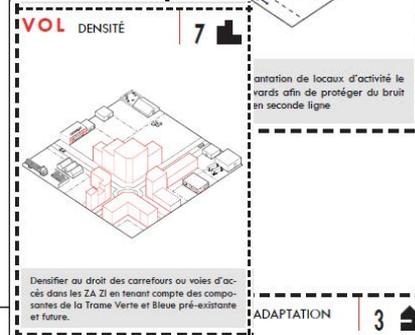
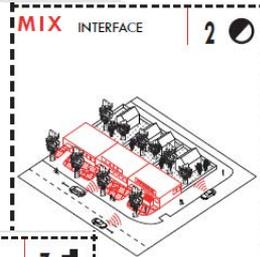
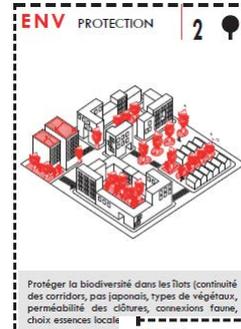
→ CAHIERS COMMUNAUX

La règle = Le règlement écrit et le règlement graphique

Les cartes composant le cahier de références et de communication

LES NOTIONS / MOTS CLEF

<p>ENV</p> 	<p>BIO-DIVERSITÉ PERMÉABILITÉ PROTECTION RE-CONNEXION RE-HYDRATATION</p>
<p>MIX</p> 	<p>INTERFACE DÉLIMITATION MUTUALISATION RESSOURCEMENT</p>
<p>QAU</p> 	<p>ADAPTATION COMPOSITION DIVERSITÉ MATÉRIALITÉ POROSITÉ PRÉSERVATION RYTHME VÉGÉTALISATION</p>
<p>VOL</p> 	<p>COMPACTITÉ CONTINUITÉ DENSITÉ DISCONTINUITÉ VARIATIONS</p>



Le cahier de références est organisé autour des **4 grandes thématiques/notions** qui sont au cœur de la réforme et du futur règlement.

Pour chaque notion, **des mots clef** permettent de classer, d'illustrer et d'énoncer les objectifs réglementaires sous forme de cartes pour (re)donner le sens à l'ensemble des règles qui en découleront.

Aujourd'hui composé de 4 familles et de 52 « cartes », ce cahier s'enrichira de nouveaux objectifs au fur et à mesure de l'avancement de la phase réglementaire

Comment passer de l'esprit de la règle à la règle ?

La méthode consiste à combiner plusieurs approches pour chaque famille de règles :

- Le bilan des PLU 2007
 - ✓ Identification des **problématiques et les difficultés** posées par les règles actuels
 - ✓ Identification des **règles satisfaisantes qu'il convient de conserver**
- La définition des objectifs réglementaires issus du PADD
- L'inventaire des **outils** qui sont offerts par l'ordonnance et le décret

Proposition de règles écrites et graphiques suivant le principe suivant :

- Un règlement écrit **métropolitain** (le socle commun)
- + une **territorialisation des enjeux et spécificités locales grâce au règlement graphique** (plans de zonage enrichi d'outils graphiques, autres plans thématiques) et aux autres outils type OAP