



MÉMO: LES ZONAGES DU PLUm

PLUm

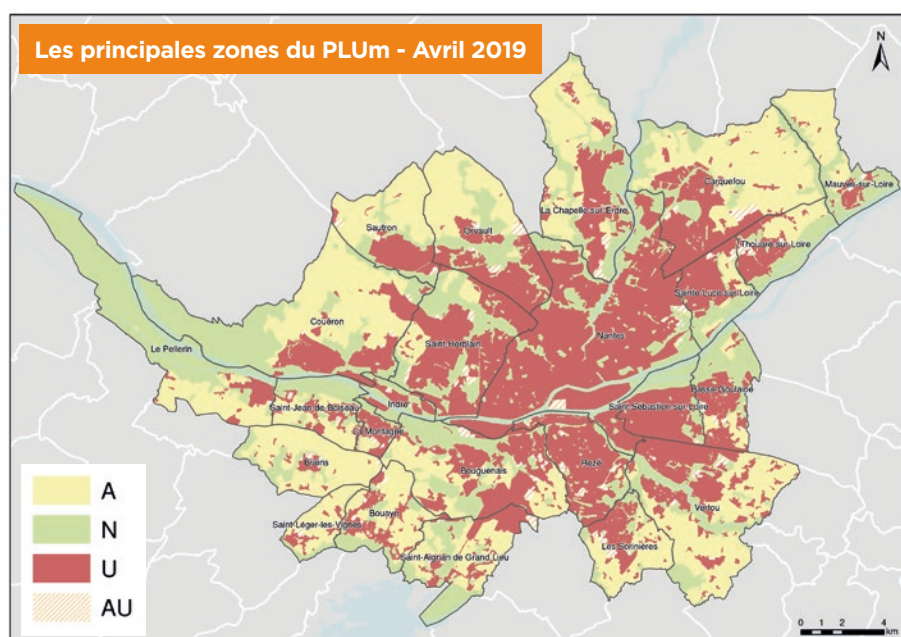
PLAN LOCAL
D'URBANISME
MÉTROPOLITAIN

Mars 2020

LES PRINCIPALES ZONES DU PLUM

Le territoire de Nantes Métropole a été divisé en 4 zones, afin de définir la nature et les conditions d'occupation et d'utilisation des sols. Ces quatre zones sont la zone dite U, secteurs urbanisés, la zone AU, secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, la zone A, secteurs à vocation agricole, et la zone N, secteurs à vocation naturelle et forestière.

Ces zonages regroupent des sous-secteurs, permettant de préciser les règles qui s'y appliquent, selon leurs caractéristiques et les évolutions souhaitées. Le règlement de ces zones complète ou se substitue, selon les cas, aux dispositions communes à toutes les zones.



Le règlement des secteurs 1AU correspond à celui des secteurs U du même nom. Par exemple, la règle du secteur 1AUMB est celle du secteur UMB.

Pour les zones 2AU, potentiellement urbanisables à long terme, ni la vocation, ni les règles ne sont encore définies. Leur urbanisation devra être justifiée par la démonstration qu'il n'est pas possible d'urbaniser auparavant les secteurs U et 1AU du territoire pour atteindre les objectifs visés.

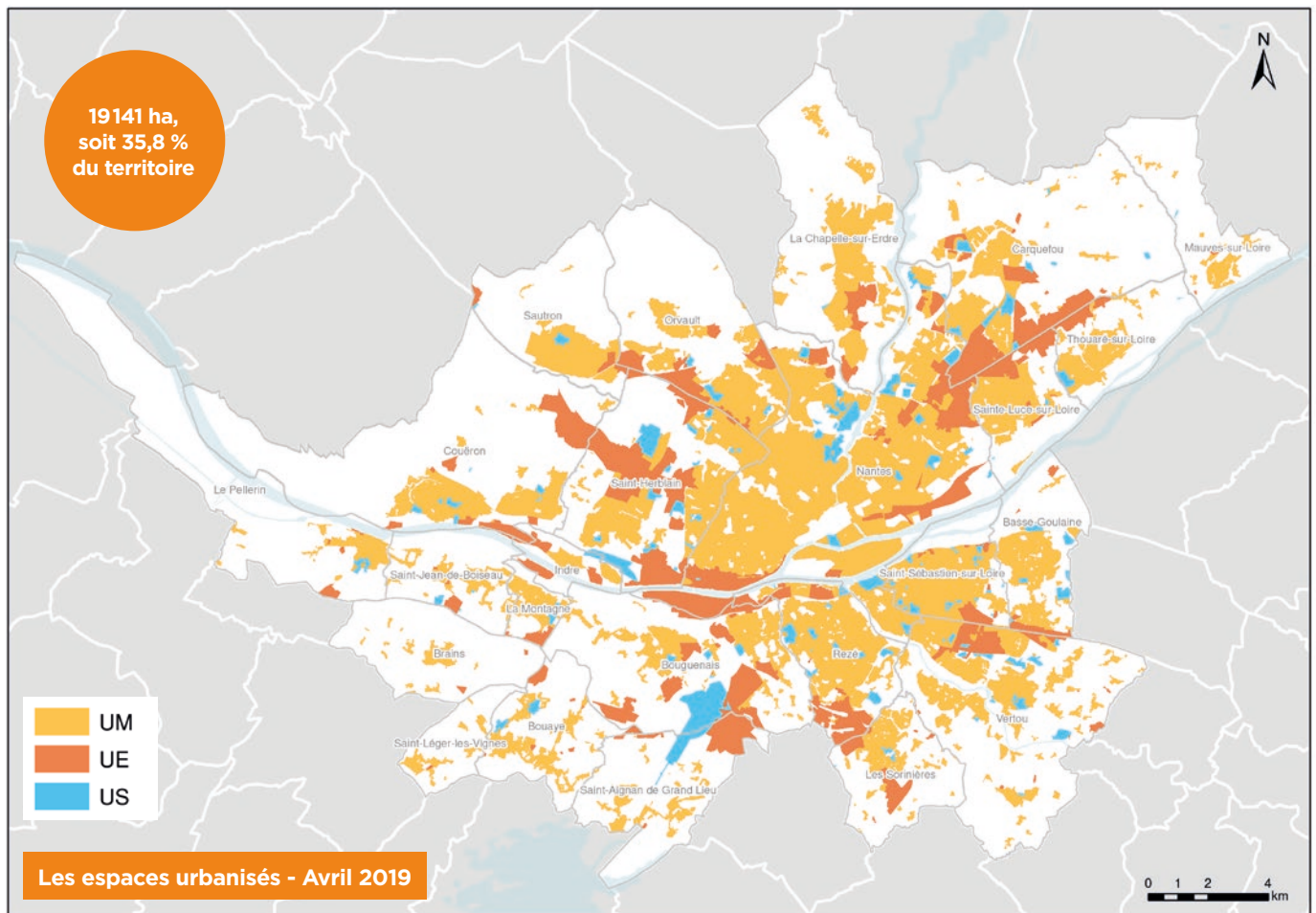
Le zonage fait partie du règlement graphique du PLUm. Il constitue la pièce 4-2-2 du dossier. Il est complété par les plans thématiques, des hauteurs, du renforcement de la mixité sociale, du stationnement et du cycle de l'eau.

Consulter le zonage du PLUm:

- grâce à la carte interactive sur le site internet dédié : www.plum.nantesmetropole.fr,
- en format papier: dans les mairies du territoire, les pôles de proximité de Nantes Métropole, ou au Département du Développement Urbain.

ZONE U: ESPACES URBANISÉS

Selon les dispositions de l'article 123-5 du Code de l'Urbanisme: « peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

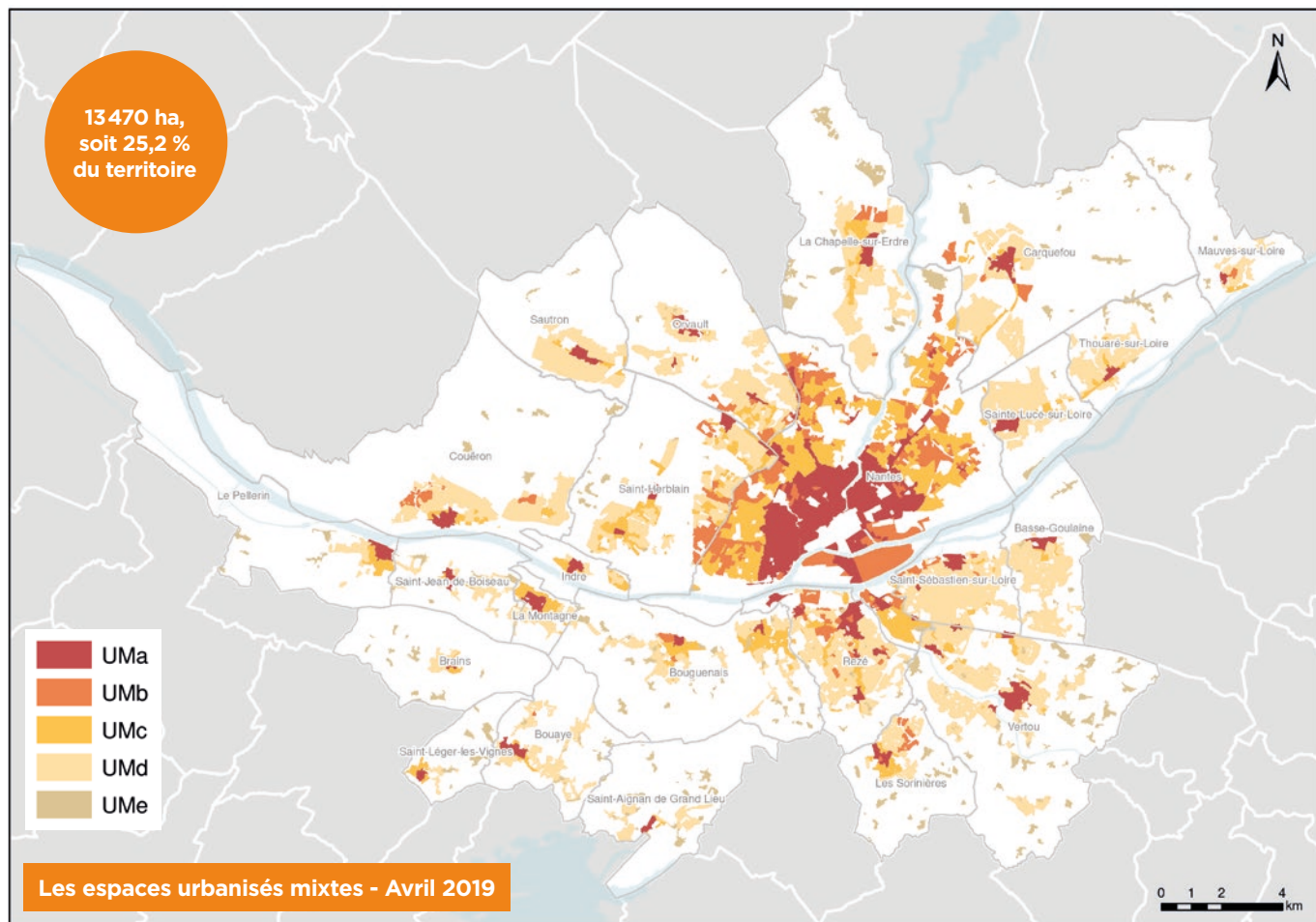


Dans le PLUm, la zone U a été déclinée en zones dédiées, définissant les objectifs de leur évolution. Sont ainsi délimitées:

- les zones UM, espaces urbanisés accueillant une grande diversité des fonctions urbaines et propices à la mixité sociale;
- les zones UE, à vocation économique;
- les zones US, destinées à l'accueil de grands équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ZONE UM: ESPACES URBANISÉS MIXTES

La **zone UM** correspond à la majorité des tissus urbanisés où l'objectif est de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services, artisanat, commerces de détail sous conditions), la mixité sociale, ainsi que la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.



Elle est composée de 5 secteurs qui répondent à des morphologies urbaines et à des objectifs d'évolution différenciés :

Les secteurs de développement, identifiés au PADD :

- La Ville Animée : les secteurs **UMa** (centralités actuelles et en devenir) ;
- La Ville Projet : les secteurs **UMb** (grands ensembles et projets urbains) ;
- La Ville Paysage : les secteurs **UMc** (tissus agglomérés en élargissement des centralités ou situés aux abords des axes de mobilité structurants).

Les niveaux de développement souhaités sont ajustés par le biais de règles graphiques pour tenir compte des spécificités locales et intégrer des objectifs de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.

La Ville Apaisée : les secteurs pavillonnaires :

Le secteur **UMd** correspond aux quartiers résidentiels principalement pavillonnaires. Il est divisé en 2 sous-secteurs :

- **UMd1** : sous-secteur en cours de mutation, susceptibles de se densifier de manière qualitative pour respecter la qualité des lieux ;
- **UMd2** : sous-secteur préservé, à caractère paysager important, où la constructibilité est fortement limitée.

Les hameaux et village, UMe :

- Le secteur **UMe** correspond aux hameaux et à un village (cf définition ci-contre), dont le développement est encadré pour préserver les surfaces agricoles, naturelles et forestières.

Un **indice « p »**, associé le cas échéant, délimite les espaces présentant un intérêt patrimonial bâti ou paysager.

Le règlement encadre les évolutions possibles tout en garantissant le respect des composantes patrimoniales des secteurs indicés «p».

■ Définition d'un village (Schéma de cohérence territoriale - SCOT Nantes Saint-Nazaire)

Ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux). Le village est caractérisé par une organisation urbaine avec continuité du bâti et la structuration autour d'un espace public. À Nantes Métropole, seul le village des Pégères-Reigniers, à Vertou, correspond à cette définition.

■ Définition d'un hameau

Un hameau est un ensemble d'habitations groupées, qui ne constitue pas un village. L'ensemble des secteurs UMe correspond à 1123 ha, soit 2,1 % du territoire.

Photos illustrant les différents secteurs UM du PLUm

La Ville Animée (UMa)



La Ville Projet (UMb)



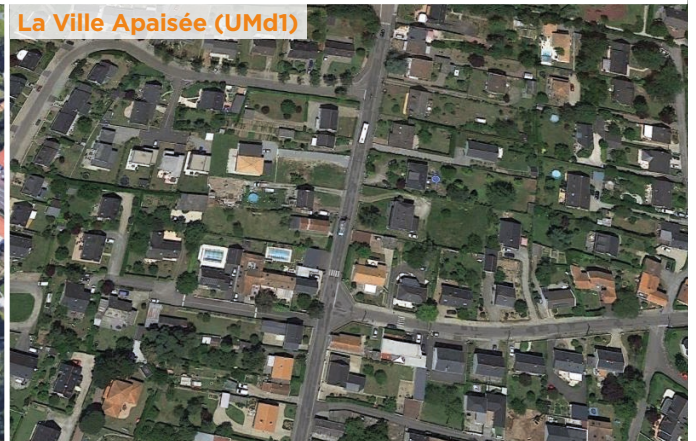
La Ville Projet (UMb)



La Ville Paysage (UMc)



La Ville Apaisée (UMd1)



La Ville Apaisée (UMd2)

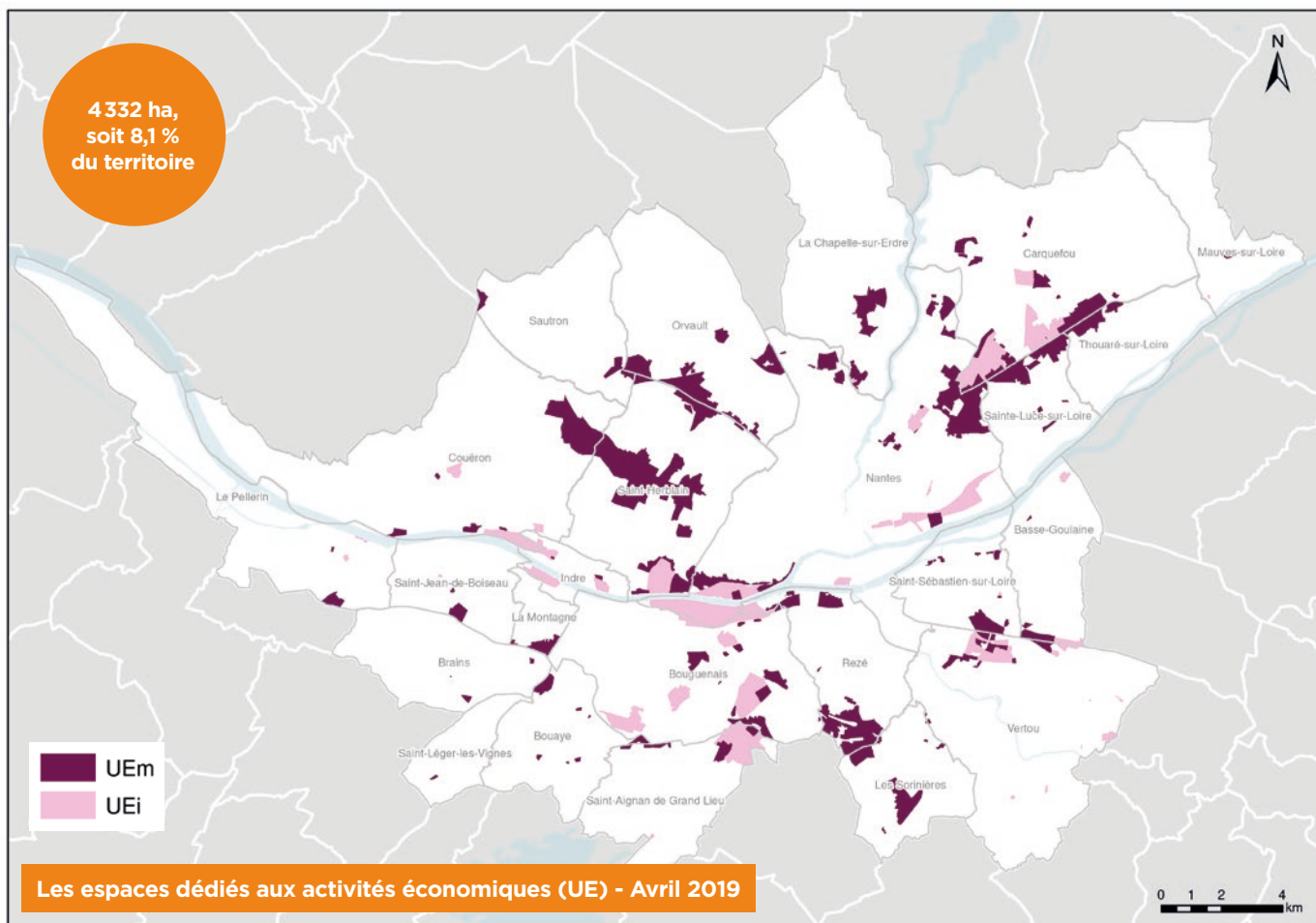


La Ville Apaisée (UMe)



ZONE UE: ESPACES DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La **zone UE** est dédiée à l'accueil d'activités économiques de production, de fabrication ou de logistique, pour favoriser le maintien et le développement du tissu économique au sein de Nantes Métropole.



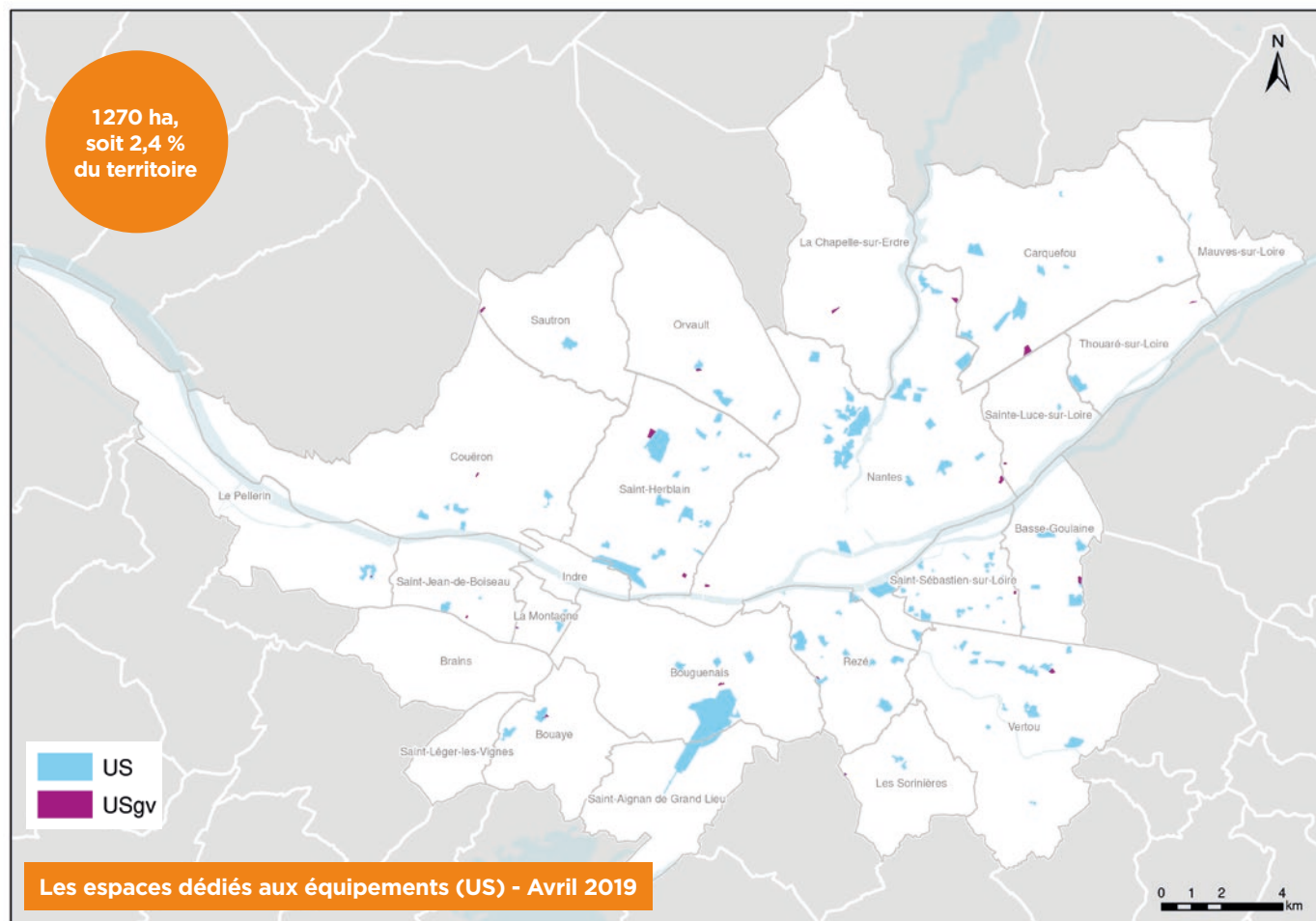
Le secteur **UEm** favorise la mixité des activités économiques, dont celles de production, de fabrication et de logistique, en permettant également l'installation d'activités de services avec accueil de clientèle, de commerces de détail, et de bureaux (non rattachés aux activités existantes), dans des périmètres délimités au plan de zonage, et de restauration dans le respect d'une surface de plancher maximale.

Le secteur **UEi** est exclusivement dédié aux activités industrielles, logistiques et commerces de gros, susceptibles de générer des risques ou des nuisances. De fait, l'hébergement hôtelier, les bureaux non rattachés à une activité implantée dans le même site d'activités, et les équipements ouverts au public y sont interdits pour cette raison.



ZONE US: ESPACES DÉDIÉS AUX ÉQUIPEMENTS

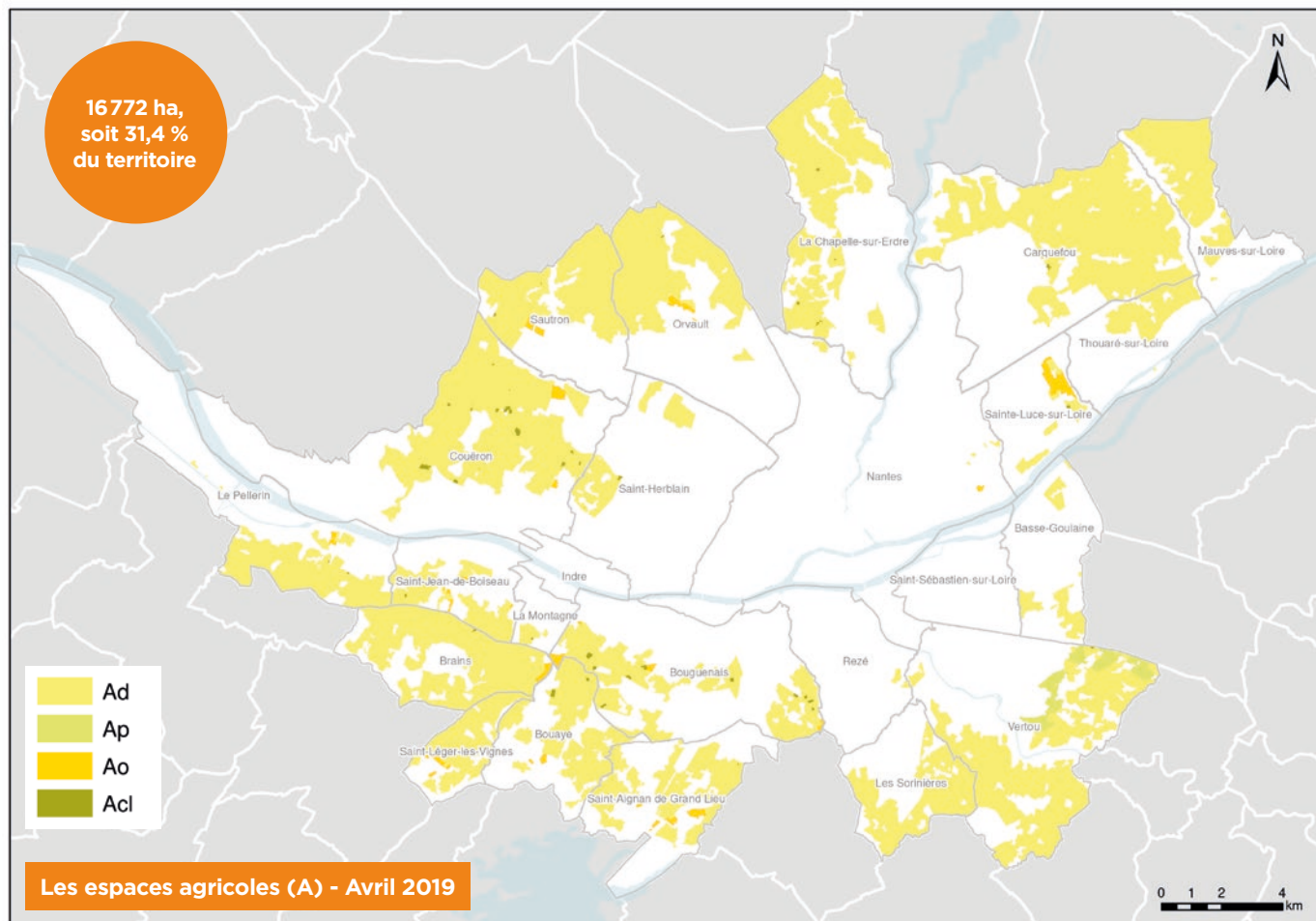
La **zone US** est dédiée aux grands équipements d'intérêt collectif, et services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole (recherche, enseignement supérieur, sport, culture, loisirs, gestion des déchets, transports, énergie...) ainsi qu'aux pôles d'équipements intercommunaux ou communaux.



En secteur **USgv**, sont précisément délimités les aires d'accueil des gens du voyage et certains terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage.



ZONE A: ESPACES AGRICOLES



La **zone A** concerne les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Zone spécialisée, elle limite strictement la constructibilité afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. Elle est composée de 4 secteurs :

Le secteur **Ad** (espaces agricoles durables) identifie les espaces dont la vocation agricole est pérenne au-delà de 2030. Seules les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole y sont permises. Par ailleurs, les exploitants agricoles ont la possibilité de diversifier leur activité économique par des activités de restauration, de commerce de détail, ou d'hébergement hôtelier et touristique, sous conditions.

Le secteur **Ao** (espaces agricoles ordinaires) identifie des espaces dont la vocation agricole pourrait évoluer au-delà de 2030. Seules les constructions nouvelles légères liées à une exploitation agricole sont permises.

Le secteur **Ap** (espaces agricoles à forte valeur paysagère) identifie des espaces dont la forte valeur paysagère est à préserver.

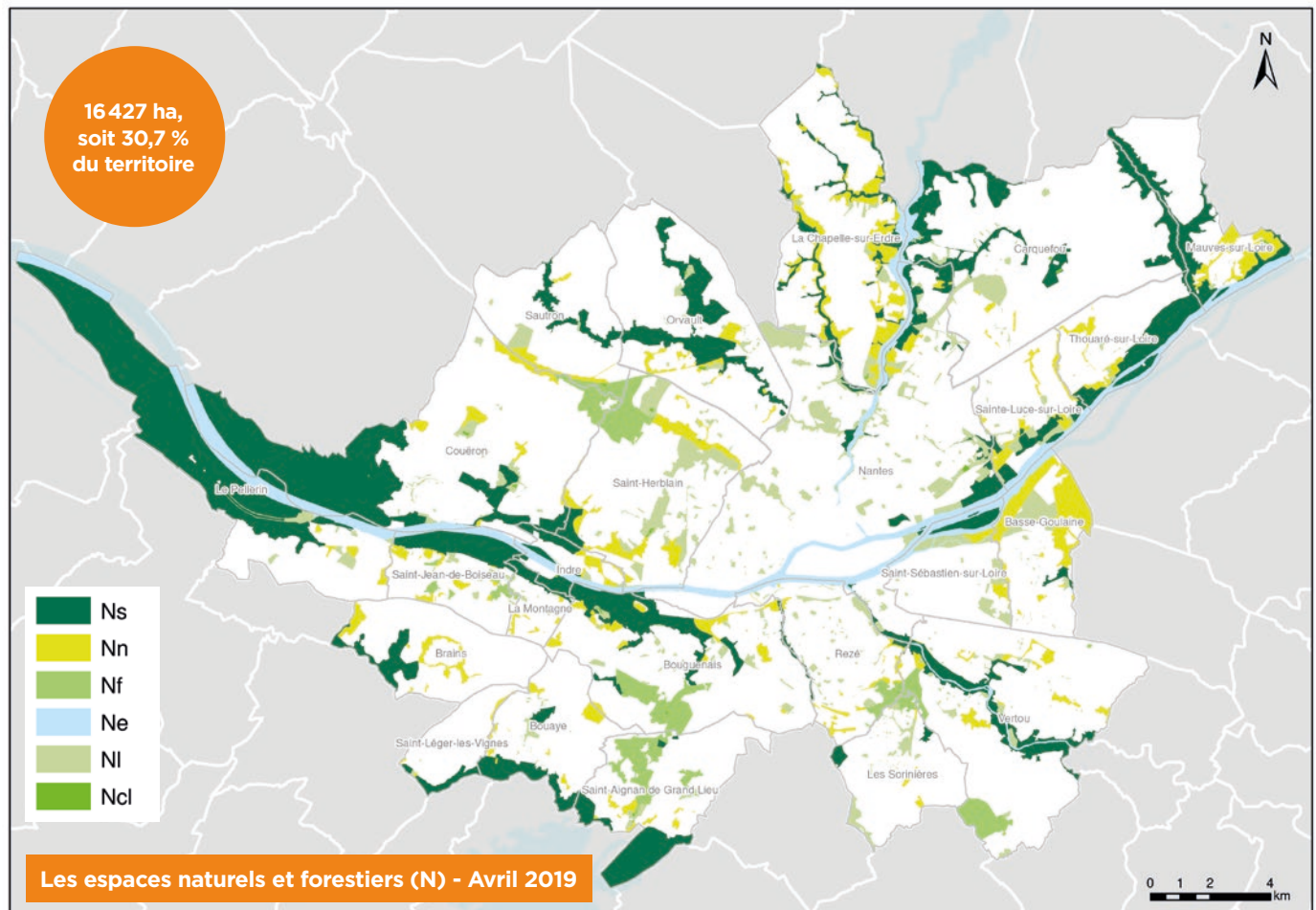
Le secteur **Acl** (espaces agricoles à constructibilité limitée) correspond à des secteurs, de taille et de capacité d'accueil limitées, localisés dans les espaces agricoles. Ils sont spécifiquement dédiés soit à des activités économiques, soit aux équipements d'intérêt collectif et services publics, soit à l'accueil de l'habitat des gens du voyage.



ZONE N: ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

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, en autorisant de manière limitée les équipements d'intérêt collectif et services publics permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.



La **zone N** est composée de 6 secteurs qui répondent à ces différentes vocations :

- Le secteur **Ns** correspond aux zones naturelles les plus sensibles ;
- Le secteur **Nn** caractérise les espaces et milieux naturels de qualité ;
- Le secteur **Nf** correspond aux forêts urbaines et aux boisements importants ;
- Le secteur **Ne** correspond aux espaces en eau de la Loire, de l'Erdre et de la Sèvre ;
- Le secteur **Ni** correspond aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville ;
- Le secteur **Ncl** (espaces naturels à constructibilité limitée) correspond à des constructions isolées existantes, de taille et de capacité d'accueil limitées localisées dans les espaces naturels et forestiers. Ces constructions sont spécifiquement dédiées soit à des activités économiques, soit à des équipements d'intérêt collectif et de services publics, soit à l'accueil de gens du voyage.

