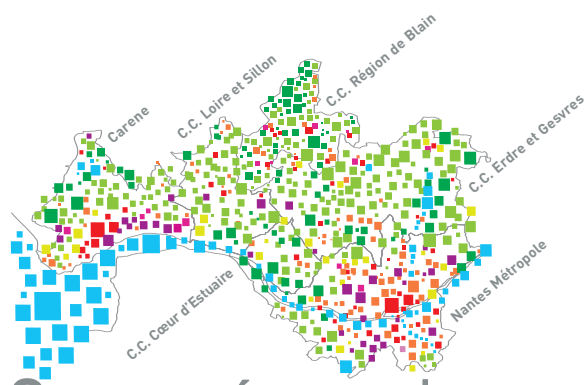
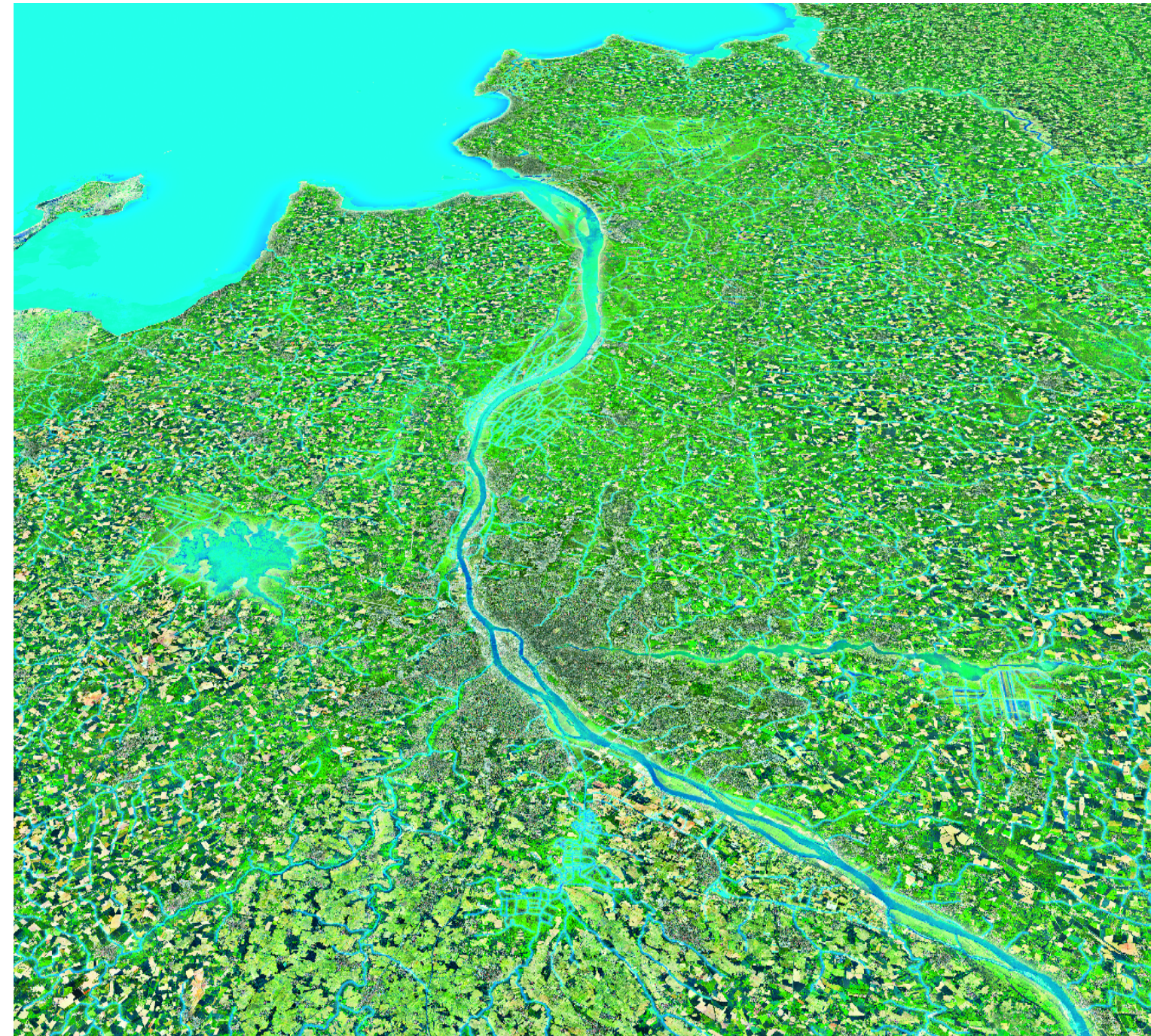


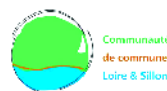
les chantiers du Scot.02

→ Du Scot aux PLU Juillet 2010



Scot.métropole
Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale de la métropole Nantes Saint-Nazaire

2, cours du Champ de Mars – 44923 Nantes cedex 9 – www.scot-metropole-nantes-saint-nazaire.fr



Sommaire

	1. Économiser l'espace p.3
	2. Préserver les espaces agricoles p.4
	3. Diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins des habitants p.5
	4. Organiser la mobilité, les déplacements et le stationnement p.6
	5. Développer et optimiser l'implantation des activités économiques p.7
	6. Protéger les espaces et sites naturels p.8
	7. Mettre en valeur les paysages et le patrimoine p.9
	8. Prévenir les risques p.10
	9. Maîtriser les consommations énergétiques p.11



Du Scot aux PLU

En adoptant à l'unanimité le schéma de cohérence territoriale de la métropole Nantes – Saint-Nazaire, les élus se sont fixé des règles qui s'imposent à chacune des communes, parfois approfondies dans les intercommunalités par les schémas de secteur.

Ce projet vise à construire, à l'horizon de 20 ans, une véritable éco-métropole, agréable à vivre pour ses habitants. Il répond aux différents défis à relever en termes de compacité urbaine, de développement des transports collectifs, de meilleure articulation entre les politiques de transport et d'habitat, de protection de la biodiversité, de préservation d'espaces agricoles.

Désormais, membre du cercle restreint des Écocités, la métropole a le devoir d'être exemplaire dans la mise en œuvre concrète de ses engagements collectifs. Au travers du Plan Local d'Urbanisme, les communes possèdent la responsabilité finale de la traduction opérationnelle de la ville durable.

Ce nouveau chantier, "du Scot aux PLU", s'inscrit dans une volonté de présenter les engagements et de rappeler ce qui doit être mis en œuvre dans les documents d'urbanisme communaux. L'objectif est de proposer, à l'ensemble des élus du Scot une vision synthétique des orientations du Scot.

Portée du document

En application de l'article L 122-1 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec le Scot. Lors des procédures de modifications et révisions des PLU, le bureau du syndicat mixte du Scot vérifie donc la compatibilité des PLU avec le Scot et les intercommunalités avec leur schéma de secteur.

L'objectif de ce document est de synthétiser les critères d'analyse des PLU et de faire un rappel des éléments incontournables du Scot qui se doivent d'être retranscrits dans les PLU afin d'en assurer leur compatibilité (analyse par thème).

Les éléments relevés dans cette fiche ne sont pas exhaustifs, et ne se substituent pas au Document d'Orientations Générales du Scot.

Document réalisé par le Scot de la Métropole Nantes Saint-Nazaire.

Mise en page AnimA productions. Crédits photographiques : en couverture, photo aérienne @AURAN – intérieur, Patrick Garçon / Nantes Métropole sauf p.3, Atelier Philippe Madec – Silene

1. Économiser l'espace

Notre enjeu : réduire d'au moins 10% la consommation annuelle d'espaces à urbaniser

En respect des objectifs et orientations du Scot :

- Le PLU doit veiller à une réduction de la consommation d'espaces à urbaniser afin de participer à l'objectif global de réduction d'au moins 10 % de la consommation annuelle d'espaces à urbaniser ;
- les conditions d'économie d'espace doivent être détaillées dans les PLU ;
- le PLU doit favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espaces : le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat au sein des zones urbaines existantes et particulièrement dans les centres bourgs et centres urbains (desservis par les équipements) doivent être préférés aux extensions urbaines ;
- le PLU doit favoriser l'évolution des zones d'activités existantes ;
- l'ouverture à l'urbanisation doit être adaptée aux besoins réels en termes de logement et de développement économique (extension raisonnée) de la commune ;

- la programmation des extensions urbaines doit s'effectuer en prenant en compte le potentiel de densification du centre-ville et le potentiel résiduel de construction dans les hameaux et villages. Cette programmation doit être soumise à des objectifs de densité et de mixité sociale ;
- les extensions urbaines à destination d'habitat doivent être raisonnées et se situer en continuité des centres villes, centres bourgs et pôles de quartier (proximité des équipements, commerces, services et transports collectifs) ;
- les PLU doivent qualifier les écarts, hameaux et villages ;
- l'extension des villages doit être limitée et ne doit pas entraîner un agrandissement de la zone agglomérée sur les voies d'accès ni contraindre les activités agricoles ;
- l'éventuelle extension de certains villages et de certains hameaux doit être justifiée (importance du village, stratégie locale argumentée de développement...) et se faire en continuité du tissu existant de manière limitée sous réserve qu'elle s'inscrive dans des orientations d'aménagement volontaristes et s'accompagne d'une capacité de desserte en transports collectifs ;
- les hameaux et villages concernés par des extensions limitées doivent être localisés.



2. Préserver les espaces agricoles

Notre enjeu : inscrire 69 000 hectares en zone agricole pérenne à l'échelle de la métropole d'ici 2020

En respect des objectifs et orientations du Scot :

- Le PLU doit assurer le respect de l'objectif quantitatif de zones agricoles pérennes (Zones A) fixé à l'échelle de l'EPCI (répartition par commune dans le schéma de secteur) ;
- le zonage du PLU doit identifier les zones agricoles pérennes (au moins 20 ans à destination des entreprises agricoles) ;
- le règlement doit garantir la pérennité de l'agriculture, la protection des sièges agricoles et en autoriser le développement ;

– les règles de réciprocité doivent être retranscrites dans le PLU. De plus, le PLU doit définir la distance maximale entre les bâtiments d'exploitation et le logement de fonction et, à défaut, les conditions d'implantation des logements en continuité du bâti existant le plus proche (écarts, hameaux, villages) ;

– le PLU doit tenir compte des futures extensions urbaines pour l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles (retrait à respecter) ;

– le règlement doit autoriser en zone naturelle les constructions légères nécessaires pour les pâturages et la gestion des prairies humides ;

– les habitations des zones agricoles doivent être repérées en zone NH, ces zones n'ont vocation à aucune extension.

3. Diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins des habitants

Notre enjeu : construire annuellement 5 620 logements minimum dont 1 200 logements locatifs (Hors PLS)

En respect des objectifs et orientations du Scot :

– Le PLU doit assurer le respect des objectifs quantitatifs de logements dont logements sociaux (hors PLS) fixés par EPCI dans le Scot à l'horizon 2020 et se donner les moyens réglementaires permettant de les atteindre : affichage d'objectifs de logements à atteindre dans le rapport de présentation, mise en place d'outils (servitudes de mixité sociale, périmètre ENL, prescriptions dans les orientations d'aménagement...) ;

– le PLU doit être garant d'une diversification de l'offre de logement afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle : inscription d'objectifs dans le rapport de présentation et dispositifs réglementaires dans les orientations d'aménagement, règles facilitant la diversification des formes des logements[...] ;

– le PLU doit favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espaces : le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat au sein des zones urbaines existantes et particulièrement dans les centres bourgs et centres urbains doivent être préférés aux extensions urbaines ;

– la programmation des extensions urbaines doit s'effectuer en prenant en compte le potentiel de densification du centre-ville et le potentiel résiduel de construction dans les hameaux et villages. Cette programmation doit être soumise à des objectifs de densité et de mixité sociale ;

– le développement de l'habitat doit être privilégié dans les secteurs présentant de bonnes possibilités de desserte par les transports collectifs ainsi qu'une proximité des équipements et des services et commerces ;

– pour les communes de plus de 5 000 habitants et celles susceptibles d'atteindre cette population à l'horizon du PLU, des emplacements doivent être prévus pour réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage.



4. Organiser la mobilité, les déplacements et le stationnement

Notre enjeu : structurer le territoire par les transports en commun et développer la ville des courtes distances

En respect des objectifs et orientations du Scot :

- Le PLU doit développer prioritairement l'habitat dans les centres villes et quartiers les mieux desservis par les transports collectifs et envisager la localisation des extensions urbaines en liaison avec les capacités de desserte ;
- les extensions éventuelles de villages, identifiées dans les schémas de secteur, ne peuvent être prévues que s'ils sont desservis par des transports en commun existants ;
- le PLU doit favoriser la multiplicité des fonctions autour des pôles d'échanges et autour des stations de transport en commun en site propre et notamment y encourager une plus grande densité et une plus grande mixité sociale ;
- les PLU de Nantes et Saint-Nazaire doivent assurer le développement d'une offre tertiaire de niveau interrégional ou international autour de leurs gares et, les PLU des pôles structurants du territoire du Scot une offre tertiaire structurante autour des gares ;

- le PLU doit préserver les emprises des lignes ferroviaires, organiser l'urbanisation de leurs abords afin de ne pas obérer le développement et/ou le rétablissement du trafic, et garder la possibilité de créer de nouvelles gares ou stations ;
- le tissu urbain doit être réorganisé autour des gares pour garantir la fonction de pôles d'échanges ;
- le PLU doit limiter les normes de stationnement en fonction de la qualité de la desserte en transports collectifs urbains ;
- Il doit intégrer les capacités de stationnement de mode doux et des personnes à mobilité réduite dans tous les projets de constructions ;
- le PLU doit favoriser le développement des circulations douces (continuités centre-ville/bourg et extensions urbaines ; maillages piétonniers en zones urbaines ; continuité en centres urbains et points d'échanges multimodaux...).

5. Développer et optimiser l'implantation des activités économiques

Notre enjeu : améliorer et rationaliser la répartition territoriale des pôles de développement économique dans une logique d'économie d'espace

En respect des objectifs et orientations du Scot :

- Le PLU doit respecter la hiérarchisation des zones d'activité proposée dans le Scot (enjeu métropolitain et communautaire, enjeu communal) ;
- le PLU doit favoriser la requalification et la densification des pôles d'activités existants ;
- les nouveaux pôles d'activités doivent en priorité être desservis par les transports collectifs (ou connexion future programmée) ;
- le PLU doit privilégier l'implantation à l'intérieur du tissu urbain des activités tertiaires qui peuvent s'intégrer dans le fonctionnement urbain ;
- les PLU doivent éviter le surdimensionnement des nouvelles zones d'activités, limiter la taille des parcelles et adapter la taille des parcelles au type d'activité ;
- les nouvelles zones d'activités connectées au réseau routier majeur doivent être réservées à l'accueil d'activités stratégiques à l'échelle de la métropole ou des intercommunalités ;

- le PLU doit garantir une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines (pour faciliter l'implantation de commerces, services, activités économiques compatibles avec le tissu environnant) ;
- le PLU doit assurer l'insertion paysagère et la qualité architecturale et environnementale des zones économiques ;
- aucune nouvelle zone commerciale de "périphérie" (centres commerciaux situés en entrée de ville, d'agglomération ou périphérie urbaine) ne sera créée ;
- les extensions des zones commerciales périphériques de Nantes Métropole et de la Carene doivent être limitées aux seuls projets s'inscrivant dans une logique de diversification de l'offre commerciale et, intéressant des secteurs d'activités en développement, complémentaires du centre-ville ;
- les projets de déplacement ou d'implantation de surfaces alimentaires en périphérie du centre-ville doivent être réalisés en lien avec les projets d'aménagement urbain et en excluant la création de galeries commerciales généralistes.



6. Protéger les espaces et sites naturels

Notre enjeu : préserver la biodiversité et les espaces naturels de la métropole

En respect des objectifs et orientations du Scot :

- Le PLU doit veiller à la protection des espaces naturels à fort intérêt patrimonial cartographiés dans le Scot (adaptation du zonage) et mettre en place des règles favorisant la préservation de ces espaces ;
- le zonage et le règlement doivent être adaptés aux différents espaces (bassin hydraulique, milieux sensibles, espaces boisés, zones humides...);
- les continuités écologiques doivent être repérées ;

- dans les espaces exceptionnels et à fort intérêt patrimonial et le long des continuités écologiques associées aux cours d'eau, seules les extensions limitées du bâti en continuité de l'existant sont autorisées (à l'exception des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du site) ;
- les PLU doivent délimiter les coupures vertes et y interdire les constructions (à l'exception des bâtiments agricoles nécessaires à leur exploitation et à leur entretien) ;
- l'accessibilité aux rives des cours d'eau doit être garantie.

– Le PLU doit prendre en compte les dispositifs particuliers prévus dans le Scot et les schémas de secteur correspondants aux territoires soumis à la loi Littoral ainsi que pour le Parc Naturel Régional de Brière.

7. Mettre en valeur les paysages et le patrimoine

Notre enjeu : offrir un cadre de vie agréable

En respect des objectifs et orientations du Scot :

- Le PLU doit préserver les éléments remarquables (patrimoine urbain et bâti) , protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques, identifier et protéger les paysages quotidiens et veiller à la valorisation des entrées de ville et des grands axes routiers ;
- il doit prendre en compte les recensements du patrimoine archéologique ;
- le PLU doit identifier les paysages urbains et séquences urbaines à protéger et définir les prescriptions adaptées à la préservation de leur unité ;
- le PLU doit identifier et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et

urbains ; maintenir les grandes lignes de force des paysages perçus à partir des grandes infrastructures routières et ferroviaires ;

- il doit garantir la conservation des édifices et ensembles urbains remarquables. À ce titre, le PLU peut étudier la modification des périmètres de protection des Monuments historiques afin de les adapter à la réalité de leur contexte urbain (concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France) ;
- le PLU doit recenser et protéger les éléments ponctuels constituant le patrimoine métropolitain, urbain et rural, industrialo-portuaire ;
- le PLU favorise la création et l'innovation architecturale, patrimoine de demain.



8. Prévenir les risques

Notre enjeu : préserver la santé des habitants et limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas recensés sur l'espace métropolitain

En respect des objectifs et orientations du Scot :

- Le PLU doit limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le fonctionnement des bassins versants, maîtriser les écoulements d'eaux ;
- les nouvelles constructions doivent être interdites dans les secteurs soumis au plus fort aléa d'inondation et limitées pour les autres ;

- le fonctionnement hydraulique des zones d'expansion des crues doit être préservé ;
- le risque d'inondation de la Brière, de l'Erdre et du lac de Grand-Lieu (non soumis au PPRI) doit être intégré dans les stratégies de développement urbain ;
- les risques technologiques majeurs doivent être prévenus ;
- le PLU doit maîtriser l'urbanisation autour des établissements classés SEVESO et autres établissements présentant un risque majeur.

9. Maîtriser les consommations énergétiques

Notre enjeu : réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 4% par an d'ici 2030

En respect des objectifs et orientations du Scot :

- Le PLU doit favoriser les constructions et installations innovantes et écologiques et l'utilisation d'énergies renouvelables (la mise en place de techniques solaires et éoliens dans les articles 10 (hauteur) et 11 (aspect extérieur) des règlements des PLU...).

Plus généralement,

la mise en œuvre des orientations du Scot en matière d'organisation urbaine, de renforcement des liens entre développement urbain et desserte en transports collectifs, de développement des modes doux, de la ville des courtes distances participent à cette ambition.