

PA10. REGLEMENT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLUM EN VIGUEUR	2
CHAPITRE A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	2
ARTICLE A.1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	2
ARTICLE A.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	2
ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	2
CHAPITRE B – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	3
ARTICLE B.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	3
ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	3
CHAPITRE C – DESSERTE DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE C.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	3
ARTICLE C.2 – RACCORDEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES	4
ANNEXE 1 - TABLEAU DES SUPERFICIES	5
ANNEXE 2 : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR	6
ANNEXE 3 : MODE D'EMPLOI DU PLUM	7
ANNEXE 4 : EAUX PLUVIALES : MODE D'EMPLOI	8

Vu pour être annexé à
mon arrêté du 24 SEP. 2020



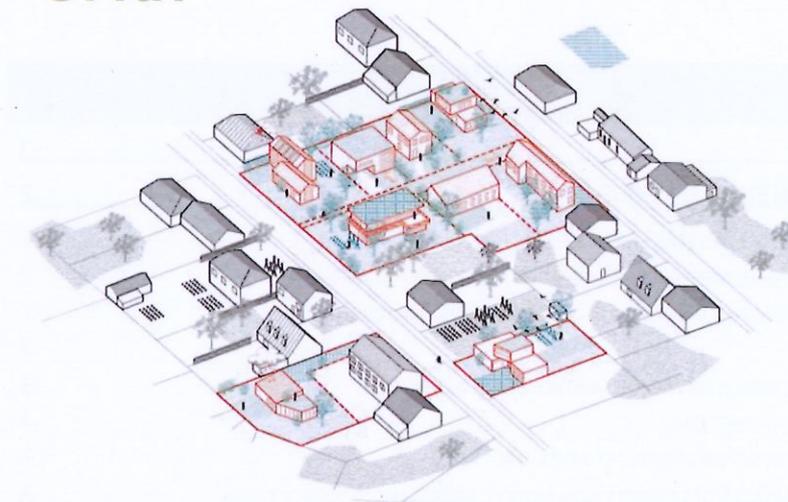
Le Maire
Pour le Maire
L'Adjointe déléguée

Dominique VIGNAUX

REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLUM EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain à ce jour dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Métropole de Nantes (Zone UMd1).

UMd1



« UMd1, la ville apaisée

Le sous-secteur UMd1 caractérise les tissus principalement pavillonnaires en cours de mutation notamment par des divisions parcellaires.

L'objectif est de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité : respect de l'intimité et de l'ensoleillement des jardins privés en particulier. »

Il est complété par les points suivants :

CHAPITRE A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A.1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits sur le projet :

- Les éoliennes de plus de 12m.
- Les sous-sols.
- Toute construction en espace boisé classé.

ARTICLE A.2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Cf. PLUm

CHAPITRE B – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE B.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLUm

B.1.2 HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLUm

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cf. PLUm

ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le projet prévoit au niveau des espaces communs, la création des surfaces suivantes :

- 26m² de surface en noue pondérée avec un coefficient de 1,2, soit une surface pondérée de 31,2m².
- 422m² de surface sous couvert végétal existant avec un coefficient de 1,2 soit une surface pondérée de 506,4m².
- Au total le projet prévoit une surface de 506,4 + 31,2 = 537,6m² de pleine terre au niveau des espaces communs.

Le CBS à atteindre sur les autres parcelles du lotissement est de :

$$\begin{aligned} \text{CBS à atteindre} &= \frac{\text{surface de pleine terre à atteindre} - \sum \text{surface de pleine terre réalisées sur les espaces communs avec pondération}}{\text{surface des lots en secteur UMd1}} \\ &= \frac{2021,5 - 537,6}{3112} = 0,48 \end{aligned}$$

Chaque parcelle devra donc atteindre un CBS de 0,48 afin d'atteindre à l'échelle du lotissement l'objectif d'un CBS à 0,5.

B.3.2 – TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES SITUES DANS LA MARGE DE REcul

Cf. PLUm

CHAPITRE C – DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE C.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès commun prévu au sud-ouest de l'opération (qui sera en contact avec l'avenue André Malraux) desservira les lots 1, 2, 5 et A. Chacun des lots auront un accès direct sur cette voirie nouvellement créée.

Les lot 3 et 4 auront un accès direct sur l'allée des Cèdres.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera imposé sur chaque lot la création d'au minimum deux places de stationnements.

Il sera demandé à chacun des acquéreurs, la mise en place de 2 places aérienne en plus d'un éventuel garage. L'emprise de cette enclave devra impérativement faire au minimum 5m de large sur 5m de profondeur. Ces places devront rester ouvertes sur le domaine public, c'est à dire qu'aucun portail ou portillon ne sera autorisé. Si un portillon est souhaité, il prendra place en retour sur l'enclave.

De plus, conformément aux exigences de Nantes Métropole, les haies et clôtures situées à proximité de ces places de stationnement devront être installées de manière à laisser libre l'accès aux coffrets (gaz et électricité) ainsi qu'aux citerneaux (eau potable et télécom).

(Cf. PA4)

ARTICLE C.2 – RACCORDEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Selon les préconisations du PLUm, il est désormais nécessaire de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Pour l'ensemble des lots une gestion des eaux pluviales à la parcelle est réalisée au moyen d'une noue ou d'un jardin de pluie. Ces ouvrages doivent permettre à la majorité des eaux pluviales d'être infiltrées. Dans le cas d'une forte pluie ces eaux déborderont sur la voie pour ensuite arriver sur la noue située le long de la voirie qui se rejette dans le fossé public présent au niveau de l'Avenue André Malraux.

L'infiltration se réalisant sur les 30 premiers centimètres du terrain, il est important de réaliser des talus au-dessus du terrain naturel pour permettre de créer le volume minimal nécessaire indiqué sur les pièces du permis et permettant de garantir une bonne infiltration des eaux.

ANNEXE 1 - TABLEAU DES SUPERFICIES

N°	Typologie	Surface des lots en zone UMD1 (hors EBC)	Surface des lots en EBC	Surface totale des lots	Surface de pleine terre minimale à respecter suite au calcul du CBS	Surface maximum à imperméabiliser en accord avec la note hydraulique jointe au dossier	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	339 m ²	527 m ²	866 m ²	412,9 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
2	Lot Libre	370 m ²	0 m ²	370 m ²	176,4 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
3	Lot Libre	338 m ²	0 m ²	338 m ²	161,2 m ²	176,8 m ²	1	1	200 m ²
4	Lot Libre	387 m ²	454 m ²	841 m ²	401,0 m ²	180 m ²	1	1	200 m ²
5	Lot Libre	305 m ²	0 m ²	305 m ²	145,4 m ²	143 m ²	1	1	200 m ²
6	Ilot social	392 m ²	0 m ²	392 m ²	186,9 m ²	174 m ²	2	1	250 m ²
TOTAL		2131 m²	981 m²	3112 m²	1483,9 m²	1033,8 m²	7	6	1250 m²

Surface totale du projet 4043 m²
 Surface privative 3112 m²
 Surface espaces communs 931 m²
 Nombre total de logements 7 log.
 Nombre de lots créés 6 lots
 Nombre de logement / hectare 17 log/ha
 Superficie moyenne des lots libre 544 m²
 Surface de plancher disponible 1500 m²
 Surface de plancher distribuée 1250 m²
 Surface de plancher résiduelle 250 m²

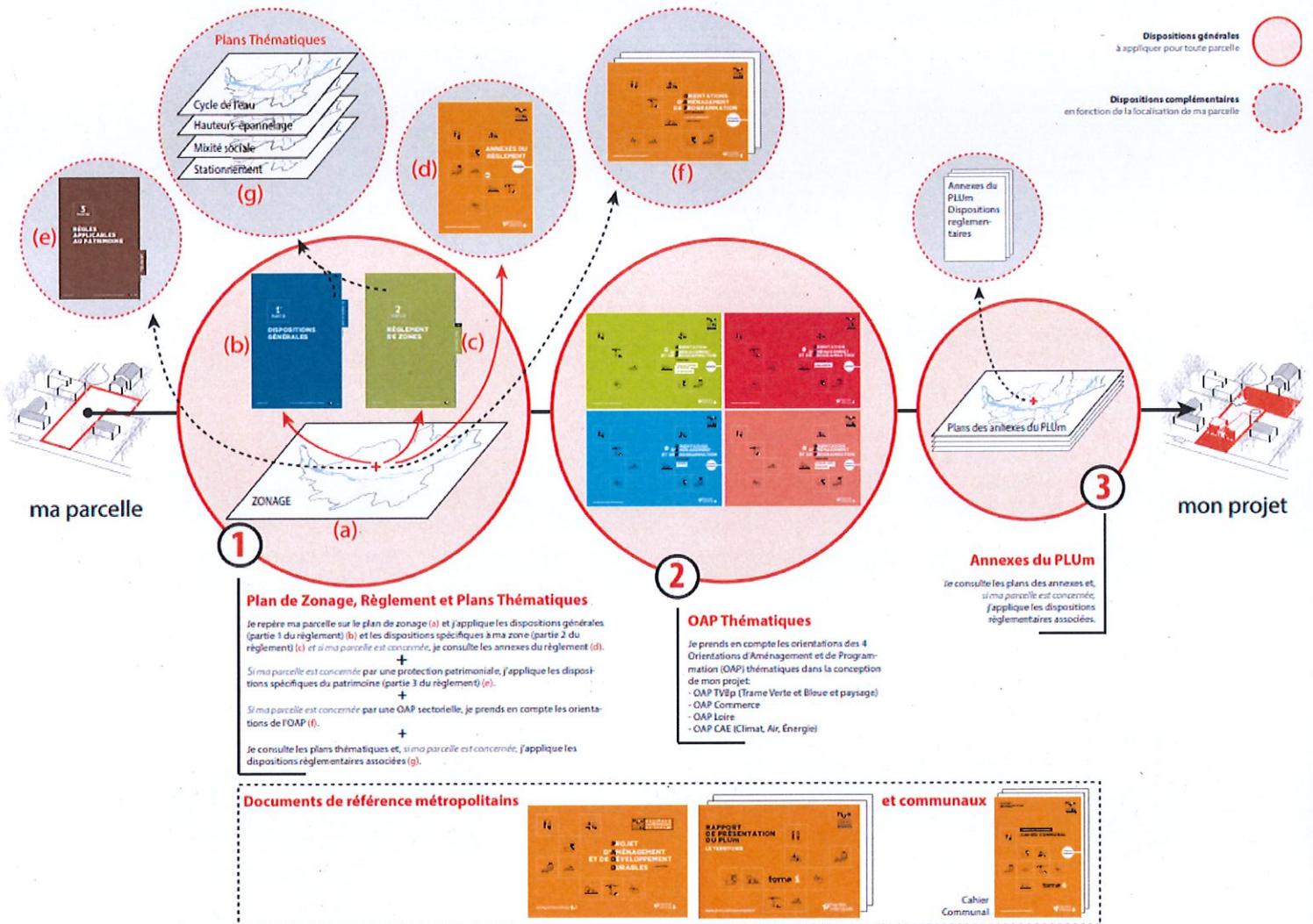
ANNEXE 2 : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés. Déboisement indiqué sur les plans du permis	Déboisement sur le lot Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Réseau EP sous chaussée	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Mise à niveau des tabourets de branchement EU Fourniture et pose des éventuels pièges à eaux Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage EU. Mise en place des zones d'infiltration comme préconisé dans les pièces du permis
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public type circulaire piétons	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS	
Gaz	Pose du réseau principal et du coffret de branchement.	Tous travaux à l'intérieur du lot privé ainsi que la pose du compteur
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique à l'intérieur du lot (liaison B). La pose du compteur,
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Nettoyage du site et évacuation des déchets verts Plantation des arbres et arbustes indiqués dans le dossier de lotissement Fourniture et pose des clôtures indiquées sur les plans du permis	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Pose des haies et clôtures à l'intérieur des lots privés Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 800€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire

ANNEXE 3 : MODE D'EMPLOI DU PLUM

Afin de pouvoir vous orienter dans la lecture du PLUM, voici ci-dessous un lien qui vous explique les différents documents qui constituent le PLUM :

<https://plum.nantesmetropole.fr/home/le-plum/quest-ce-que-le-plum/mode-demploi-du-plum.html#>



ANNEXE 4 : EAUX PLUVIALES : MODE D'EMPLOI



1

Étape 1 Prendre connaissance de la réglementation

La surface de votre projet a une emprise au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40 m², la gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Deux cas de figure se présentent :

- 1 **Votre projet est inclus dans un lotissement** (aménagement d'ensemble intégrant une gestion globale des eaux pluviales à l'échelle de l'opération) : vous devez alors respecter les prescriptions de l'aménageur. En l'absence de prescriptions, se reporter au cas n°2.
- 2 **Votre projet n'est inclus dans aucun lotissement ou aménagement d'ensemble** : vous devez alors gérer les eaux pluviales sur votre propriété en respectant les règles du zonage pluvial de Nantes Métropole décrites dans les étapes suivantes.



Que le projet soit réalisé par vos soins ou un professionnel (constructeur, pavillonneur...), la solution de gestion des eaux pluviales doit être étudiée le plus tôt possible, dès le démarrage de la conception, pour être intégrée à l'aménagement.

2

Étape 2 Déterminer les surfaces imperméabilisées

Les surfaces imperméabilisées correspondent aux surfaces étanches, non perméables, empêchant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol (toitures, terrasses, accès, cheminement, parking...).



En choisissant des revêtements perméables (surfaces sablées, pavées, sur dalle...) ou des surfaces régulées (toit stockant...), je limite mes surfaces imperméabilisées et réduis ainsi le volume d'eau à stocker.

EXEMPLE

J'ai un projet de construction d'une habitation d'environ 112 m² d'emprise au sol et de 77 m² d'aménagements extérieurs sur une parcelle de 400 m². Mon projet est supérieur à la surface de référence (40 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée). Il n'est inclus dans aucun aménagement hydraulique d'ensemble. Un dispositif de gestion des eaux pluviales doit être mis en place en respectant les règles du zonage pluvial.

EXEMPLE

Mon projet est composé d'une maison avec une toiture en ardoise de 80 m² et une toiture végétalisée de 32 m², d'une terrasse carrelée de 47 m², d'une voie d'accès en enrobé de 30 m² et d'un jardin de 211 m².

Je calcule :

● les surfaces imperméabilisées (Sa) :

Toiture =	80 m ²
Terrasse =	47 m ²
Accès, parking =	30 m ²
Total =	157 m²

Je ne tiens pas compte dans ce calcul :

- des surfaces régulées de toiture (Sb) végétalisée qui permet de stocker les eaux pluviales tombées sur le toit avec une hauteur d'eau libre de 5 cm : **32 m²**
- des surfaces perméables de pleine terre (Sc) jardin : **211 m²**

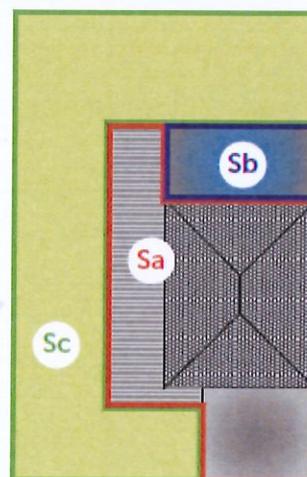


Figure 1 : Page 2 du mode d'emploi pour la gestion des eaux pluviales réalisé par Nantes Métropole

Étape 3

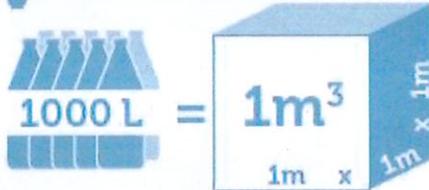
Déterminer le volume d'eau à stocker

Le volume d'eau pluviale à stocker temporairement sur le terrain est de :

16 litres par m² Imperméabilisé
(1,6 m³ pour 100 m² Imperméabilisés)



Comment convertir en m³ un volume en litre ?



Étape 4

Choisir la technique de gestion des eaux pluviales la plus adaptée à votre terrain

(Cf. : exemples illustrés au verso)

L'évacuation des eaux stockées : priorité à l'infiltration naturelle dans le sol. L'excès d'eau n'ayant pas pu être infiltré peut être évacué par un tuyau avec un débit régulé vers un exutoire (au fossé, vallon, caniveau, réseau public).

Pour ne pas inonder son habitation, celle d'un voisin ou la voirie publique, en cas de saturation des ouvrages lors d'épisodes pluvieux intenses, un dispositif pour accompagner le débordement doit également être prévu.



Le raccordement au réseau public n'est pas recommandé. En optant pour une solution par infiltration, vous faites l'économie d'un branchement et d'une demande de raccordement auprès de l'opérateur assainissement.

EXEMPLE

Je calcule le volume que je dois stocker sur mon terrain :

$$\text{Surfaces Imperméabilisées (m}^2\text{)} \times 16 \text{ (l)} = 157 \text{ (m}^2\text{)} \times 16 \text{ (l)} = 2\,512 \text{ l}$$

Je convertis en m³ :

$$1\,000 \text{ l} = 1 \text{ m}^3$$

$$2\,512 \text{ l} = 2,512 \text{ m}^3$$

Le volume à stocker sur mon terrain est de **2,51 m³**.

EXEMPLE

Je choisis parmi les nombreuses techniques possibles (Cf. : exemples illustrés au verso) de réaliser une tranchée au point bas du terrain pour collecter, stocker, infiltrer et réguler mes eaux pluviales. La tranchée est remplie de cailloux (grave 20/80) avec 30 % de volume disponible pour stocker l'eau.

Je calcule le volume de la tranchée (V_{tranchée}) à réaliser :

$$V_{\text{tranchée}} = \frac{\text{Volume à stocker (m}^3\text{)}}{0,3 \text{ (30 \% de vide)}} = \frac{2,51 \text{ (m}^3\text{)}}{0,3} = 8,37 \text{ m}^3$$

Je détermine les dimensions de la tranchée à réaliser :

Je dispose d'une emprise d'environ 6 m de long sur 2 ou 3 m de large pour implanter mon dispositif. Le volume de la tranchée est établi à partir de la formule :

$$V_{\text{tranchée}} = \text{Longueur} \times \text{largeur} \times \text{hauteur}$$

$$\text{Hauteur} = \frac{V_{\text{tranchée}}}{\text{Longueur} \times \text{largeur}} = \frac{8,37 \text{ (m}^3\text{)}}{6 \text{ (m)} \times 2 \text{ (m)}} = 0,70 \text{ m}$$

Je choisis donc de réaliser **deux tranchées de 6 m de long, de 1 m de large et de 70 cm de profondeur.**

Figure 2 : Page 3 du mode d'emploi pour la gestion des eaux pluviales réalisé par Nantes Métropole

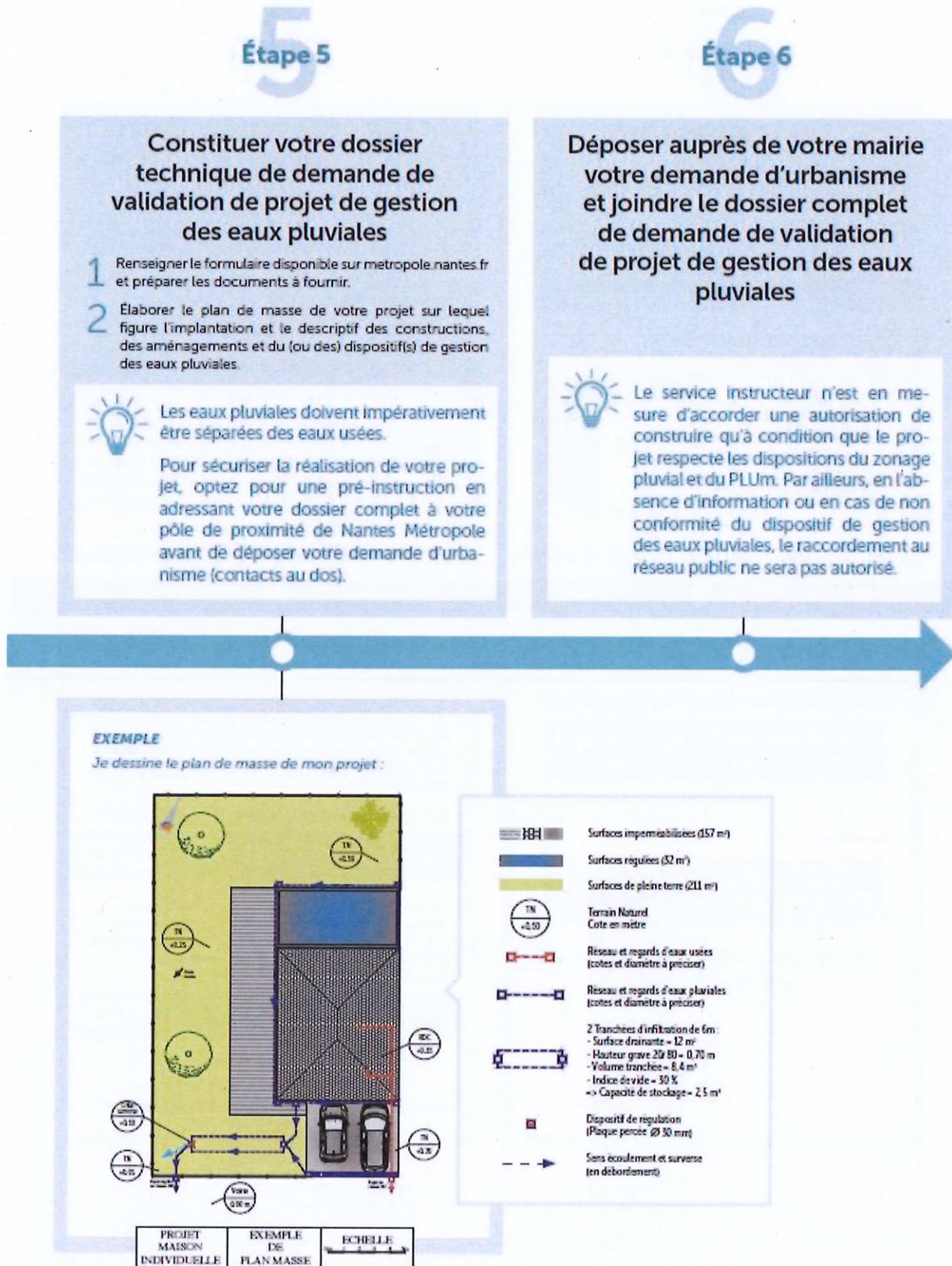


Figure 3 : Page 4 du mode d'emploi pour la gestion des eaux pluviales réalisé par Nantes Métropole

L'ensemble des lots réalisera une gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen d'une noue ou d'un jardin de pluie. Ces ouvrages doivent permettre à la majorité des eaux pluviales d'être infiltrées. Dans le cas d'une forte pluie ces eaux déborderont sur la voie pour ensuite arriver dans noue située le long de la qui débouchera sur le réseau d'eau pluviale présent rue de l'île de Noirmoutier

L'infiltration se réalisant sur les 30 premiers centimètres du terrain, il est important de réaliser des talus au-dessus du terrain naturel pour permettre de créer le volume minimal nécessaire indiqué sur les pièces du permis et permettant de garantir une bonne infiltration des eaux.

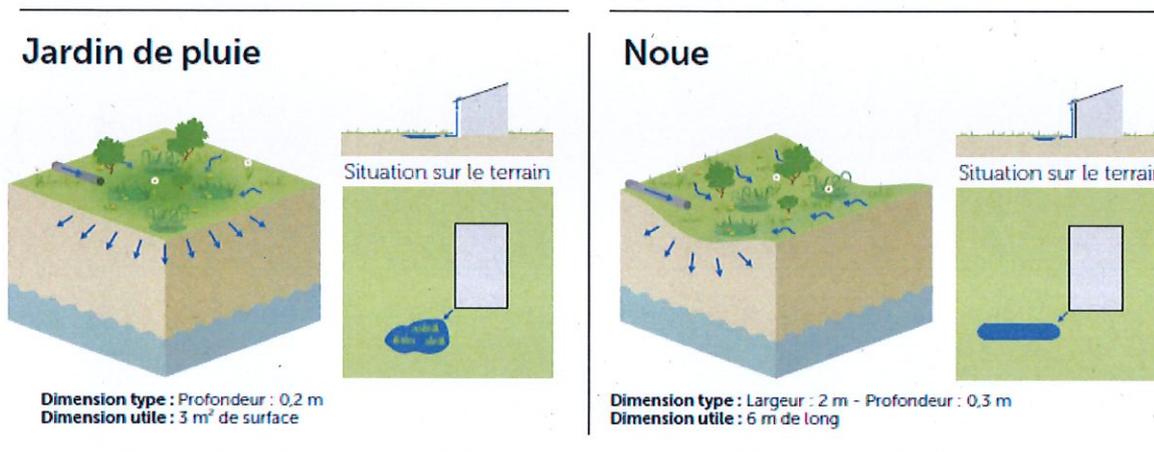


Figure 4 : Schéma de principe du jardin de pluie et la noue d'infiltration présent dans le mode d'emploi de gestion des eaux pluviales réalisé par Nantes Métropole

Pour éviter le ravinement des eaux, il sera fortement conseillé de mettre en place une rigole en revêtement drainant (paillis d'ardoise, pavés à joints engazonnés, ...) ou un récupérateur d'eau au niveau des descentes de gouttières.



Figure 5 : Exemples d'aménagements paysagers au niveau des sorties de gouttières

Les récupérateurs devront être savamment intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

