

Création d'un quartier d'habitation à Hirel

MAÎTRISE D'OUVRAGE



SAS EMERAUDE TERRAINS

20 rue du Carouge, 35111 La Fresnais

slejeune@emeraude-terrains.com

06 15 75 41 97

DEC 2022

RMQ SI 6/12/22

SEPT 2022

Dépôt initial

Le présent règlement s'applique aux 15 lots libres et au macrolot du lotissement à Hirel.

Les dimensions, formes, superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition annexé, elles seront définitives après bornage.

Chaque projet devra être conforme aux prescriptions du P.P.R.S.M* du Marais de Dol annexé au PLU (extrait en annexe du présent règlement) et au PLU exception faite pour les articles 3.3 et 3.4 pour lesquels il est proposé de déroger en vertu de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Chaque projet devra recueillir l'avis de l'architecte, missionné par le maître d'ouvrage du lotissement, qui certifiera via une attestation la réalisation d'une étude prenant en compte le règlement du PRSM.

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Chaque projet devra être conforme aux prescriptions du P.P.R.S.M* du Marais de Dol annexé au PLU.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Chaque projet devra être conforme aux prescriptions du P.P.R.S.M* du Marais de Dol annexé au PLU.

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.

ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol

Les constructions (y compris annexe et abri de jardin) devront représenter au maximum une emprise au sol 50% de la

surface du terrain.

Les abris de jardin auront une surface maximale de 9 m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

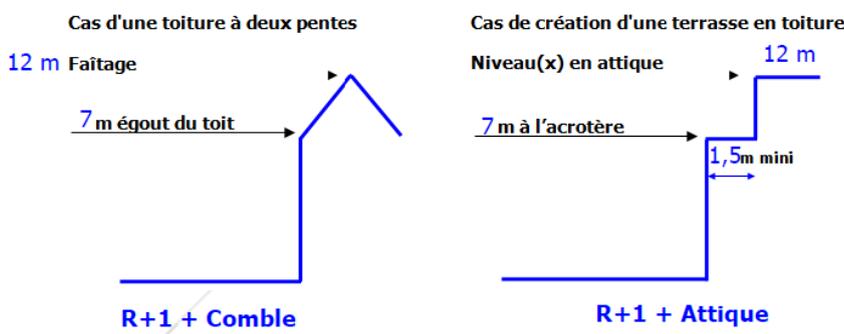
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*
- Hauteur maximale totale : 12 mètres
- 1 niveaux + comble ou attique.

En cas d'attique, le retrait de l'attique par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1,5mètre.

Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 2 niveaux en cas de toiture à deux pentes.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.

3.3 : Implantation le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions s'implanteront conformément aux zones constructibles portées au plan de composition.

Les piscines, abris de jardins, pergolas et terrasses peuvent s'implanter en dehors des zones constructibles portées au plan de composition

De plus, le long de la rue des Tourailles, les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon,
- Soit librement avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement.

3.4 : Implantation le long des Limites séparatives

Les constructions s'implanteront conformément aux zones constructibles portées au plan de composition.

Les piscines, abris de jardins, pergolas et terrasses peuvent s'implanter en dehors des zones constructibles portées au plan de composition.

De plus, les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limites séparatives
- Soit en retrait au moins égal à 1 mètre.

Les annexes pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait supérieur ou égal à 1 mètre des limites séparatives.

3.5 : Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.6 : Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées aux articles 3.3 et 3.4 peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 : Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale. Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.2 : Façades et ouvertures

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.3 : Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas.

Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Toutefois, en fonction des types de toitures environnantes et pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, il pourra être autorisé d'autres types de toiture. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les châssis de toits doivent être encastrés.

4.4 : Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont projetées, elles doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable avant réalisation.

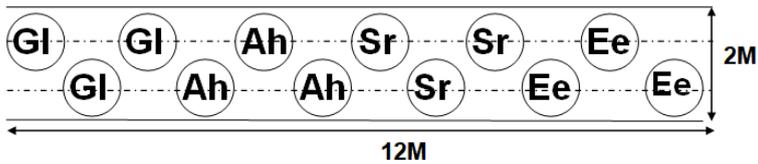
Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture et feront l'objet d'un projet et d'une réflexion globale. (Cf. Annexe). D'autres alternatives au treillis soudé et Annexe. Proposition d'encastrement des coffrets et boîtes aux lettres). De plus, les clôtures grillagées seront de préférence doublées d'une haie ou de plantes grimpantes (Cf. Annexe. Liste d'essences)

Les haies mentionnées « haies à planter par les acquéreurs » sur le plan de composition PA4 devront être entretenues et maintenues.

Le schéma de plantation à respecter pour ces haies est le suivant :

Schéma de plantation des haies



GI—Grisellina littoralis
Ah—Atriplex halimus
Sr—Salix rosmarinifolia
Ee—Eleagnus ebbengei

Les haies monospécifiques de lauriers palmés ou de conifères sont prosrites.

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type, brique creuses, parpaings...) et plaque allure béton sont interdits.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres en limite séparative et de 1m50 sur la limite qui supporte l'accès du lot.

Les murets auront une hauteur maximale de 80 cm et seront éventuellement doublés d'une haie.

Les grillages de teinte grise ou noire seront de préférences doublés d'une haie ou de plantes grimpantes. (Cf. Annexes Liste des essences)

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),

4.5 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront avoir la capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres...Cf Annexe Revêtements semi-perméables). Les accès aux lots seront de préférence réalisés en revêtements semi-perméables.

Chaque lot devra à minima respecter 50 % de surfaces perméables et/ou semi perméable (avec 25% minimum de perméable).

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les haies imposées au plan de composition devront être conservées et régulièrement entretenues.

Les espèces exotiques envahissantes identifiées au titre de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à l'arrêté du 14 février 2018, relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, seront interdites.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tous les lots devront se raccorder en surface à l'exutoire, que sera la voirie sauf pour le macrolot qui se rejettera dans la canalisation avant le bief.

Afin de réaliser cela, toutes les constructions devront s'implanter à une cote rez-de-chaussée située au minimum à 50 cm au-dessus du niveau de voirie fini du milieu de l'enclave privative.

Il est demandé aux acquéreurs des lots de participer à la préservation du cours d'eau récepteur, et au maintien de l'alimentation de la ressource en eau, en infiltrant leurs eaux pluviales dans le sol par un jardin de pluie ou un massif drainant (Cf. Annexe Infiltration à la parcelle). Chaque lot devra mettre en place un ouvrage d'infiltration gérant les pluies, jusqu'à la pluie de période de retour décennale.

Dimensionnement et réalisation de l'ouvrage d'infiltration (jardin de pluie ou massif d'infiltration) à charge acquéreur avec surverse en aérien au niveau de la voirie et respect des caractéristiques suivantes :

Lots 1 à 13 et 15 : stockage de 5.1m³ d'eau pluviale minimum à mettre en œuvre avec une profondeur maxi par rapport au TN de 50cm

Lot 14 : stockage de 6.6 m³ d'eau pluviale minimum à mettre en œuvre avec une profondeur maxi par rapport au TN de 50cm

Lot A : stockage de 13.5 m³ d'eau pluviale minimum à mettre en œuvre avec une profondeur maxi par rapport au TN de 50cm

- **Assurer un recul par rapport à l'habitation : il est imposé un recul de 2 m maximum entre la paroi du massif d'infiltration et l'habitation. Si ce recul ne peut être respecté une géomembrane devra être posée sur la paroi de l'ouvrage longeant l'habitation,**

Chaque projet devra préciser les points suivants lors du dépôt du permis de construire :

- **Le niveau de RDC coté (m NGF),**
- **La position des descentes de gouttière,**
- **Cheminements hydrauliques des EP,**
- **La localisation et les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration (note de calcul)**
- **Cote et localisation du trop-plein.**

Par ailleurs, chacun des acquéreurs de lots aura la possibilité d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales. Cette citerne pouvant servir aux besoins d'arrosage, alimentation des toilettes, lave-linge, suivant les normes en vigueur. Ces ouvrages disposeront d'un trop plein qui sera raccordé vers l'ouvrage d'infiltration.

Le bon fonctionnement de l'ouvrage d'infiltration et de la cuve de récupération des eaux pluviales est de la seule responsabilité de l'acquéreur.

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement ; ces places sont constituées par l'accès au lot porté au plan de composition.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Il est exigé une superficie minimale de 1,75 m² par logement destinée au stationnement des vélos.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès : Les accès aux lots se feront à partir de la voie réalisée dans le cadre de la viabilisation. Le positionnement de cet accès est imposé au plan de composition. L'accès aura une largeur 6m et une profondeur de 5 m et constituera deux places de stationnement.

Les accès aux lots seront de préférence réalisés en revêtements semi-perméables.

ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1 : Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

Energie

Non réglementé.

Electricité

les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assainissement

Toutes les eaux usées générées par le bâtiment doivent être dirigées vers la boîte de branchement posé en limite de terrain prévue à cet effet.

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

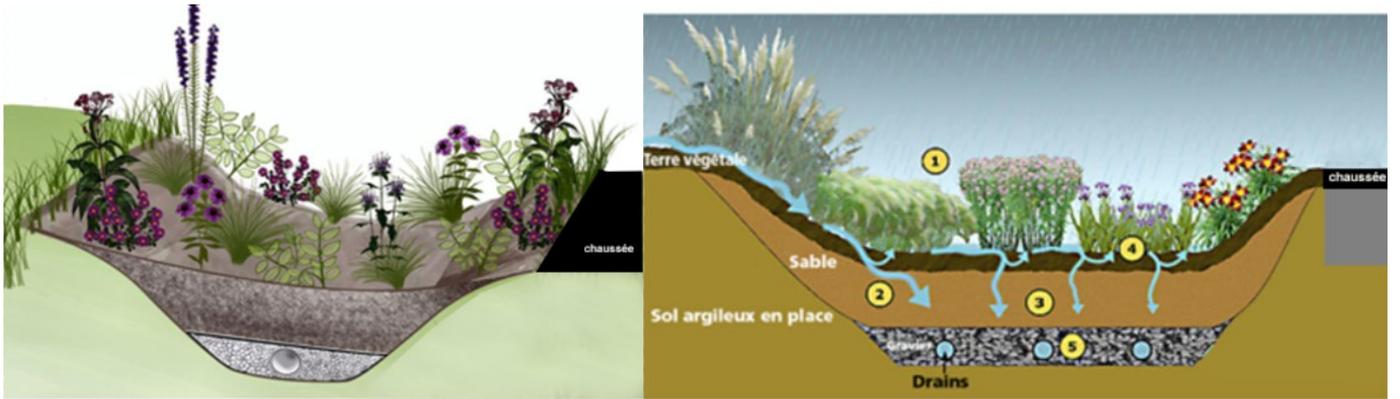
L'enfouissement du raccordement aux coffrets est imposé.

ARTICLE 9 - REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale autorisée par lot est définie par le tableau ci-dessous.

Lots	Surface de plancher maximale autorisée
1	250 m ²
2	250 m ²
3	250 m ²
4	250 m ²
5	250 m ²
6	250 m ²
7	250 m ²
8	250 m ²
9	250 m ²
10	250 m ²
11	250 m ²
12	250 m ²
13	250 m ²
14	250 m ²
15	250 m ²
Macrolot A	250 m ²
Total	4000 m ²

ANNEXE . INFILTRATION À LA PARCELLE



Coupe d'un jardin de pluie avec drain

Coupe d'un jardin de pluie

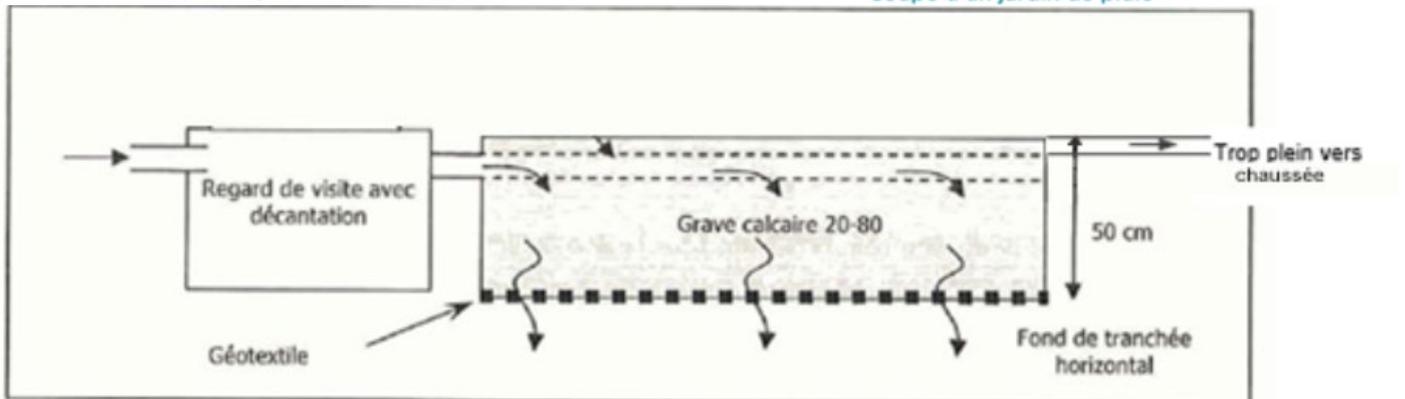


Figure 1 : Principe de fonctionnement d'une tranchée d'infiltration

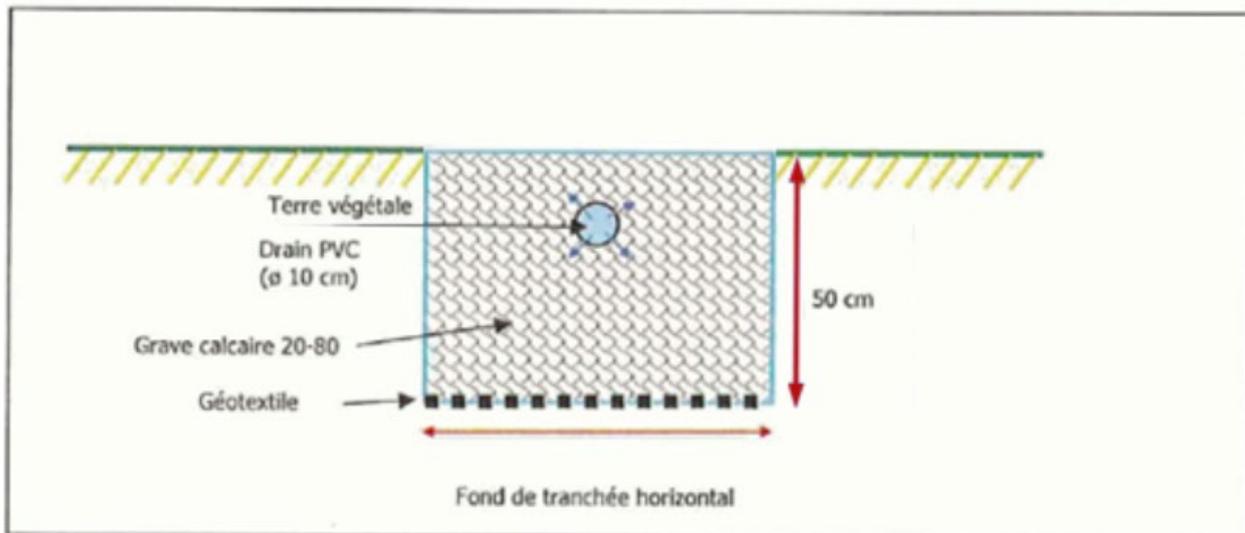


Figure 2 : Profil en travers d'une tranchée d'infiltration

ANNEXE . REVÊTEMENTS SEMI-PERMÉABLES



Structure nid d'abeille remplie de gravillons



Pavés non jointifs engazonnés



Pa



Bande de roulement pavés ou dalle avec complément en gravillon



Structure nid d'abeille engazonnée



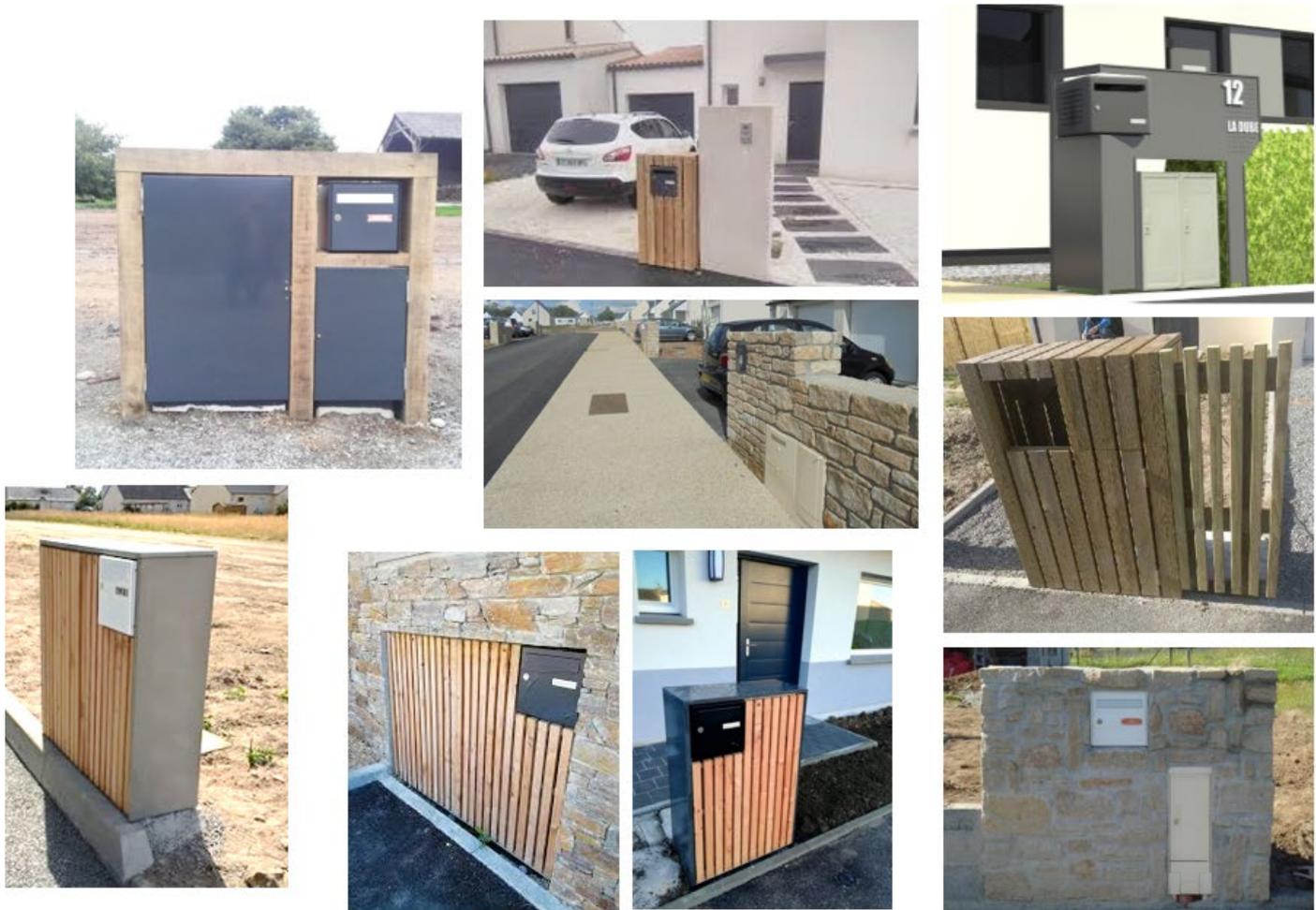
Structure béton alvéolé engazonnée



Structure béton alvéolé avec bande de roulement



Mélange terre-pierre



Les grillages souples permettent le passage de la faune.
Dans ce lotissement, le grillage à moutons a été utilisé entre les lots et le domaine public.
Avec l'implantation du grillage en retrait, le rendu est discret et l'intégration est optimale.



Deux exemples de séparation perméable à la petite faune

De plus, l'absence de plaque de soubassement pour ces types de clôture permet le passage de la faune.



Haie de graminées (entre 1m50 et 1m80)Miscanthus
Sinensis
Gracillimus

Calamagrostis

Pennisetum
macrourum

Spartina

Grimpantes sur clôture

Chèvrefeuille	Solanum	Clématite	Passiflore	Houblon	Akebia	Codonopsis	Faux-jasmin
Lonicera	Solanum Jasminoides	Clematis	Passiflora	Humulus Lupulus	Akebia	Codonopsis	Trachelospermum

ANNEXE : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Espèces recommandées Arbustes pour les haies mixtes libres. Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bloue	Eté
Deutzia rosea 'Carminaea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose...	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélias	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélias	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia davidii	Buddléias	Rose/mauve	Juillet à septembre
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Été
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES : Pour les haies mixtes libres. Petite taille (max. 1m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Été
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES – suite : De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
<i>Arbutus unedo</i>	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-décembre
<i>Ceanothus thyrsiflorus</i>	Céanothe	Bleue	Jui-juillet et automne
<i>Elaeagnus hybr. ebbingei</i>	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
<i>Viburnum tinus</i>	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone B

Dispositions générales applicables à tout projet

Outre les dispositions prévues au chapitre 4 du Titre I, les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations sont autorisés, mais sous réserve du respect des dispositions constructives prévues au titre III du présent règlement et à l'exception de ceux mentionnés dans la suite de ce chapitre.

Tout projet autorisé par le présent règlement et nécessitant le dépôt d'un permis de construire est soumis à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation au regard des prescriptions présentes dans le présent règlement dont notamment la détermination des cotes altimétriques à prendre en compte. En application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert et certifiant la réalisation de cette étude et sa prise en compte dans le projet au stade de la conception est jointe au dossier de demande du permis de construire.

Les travaux de réduction de vulnérabilité, de mises aux normes, de gestion et d'entretien courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent PPR sont toujours autorisés, sauf s'ils rentrent explicitement dans les interdictions ci-dessous.

La taille limite des extensions autorisées pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PPRSM est calculée en prenant en compte l'ensemble des extensions qui auront été autorisées à compter de la date d'approbation du PPRSM.

Constructions, travaux et aménagements interdits

Sont interdits les constructions, travaux et aménagements suivants :

- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques, ou leurs extensions ;
- les installations nouvelles relevant de la réglementation Seveso, ainsi que les modifications qui amèneraient un site existant à relever de la réglementation Seveso
- les remblais de toute nature, à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux et aménagements autorisés par le présent règlement ;
- les affouillements du terrain naturel non temporaire, sauf ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis par le présent règlement ou visant au respect des dispositions constructives prévus au Titre III ;
- les implantations nouvelles de terrain d'hôtellerie de plein air camping ou de caravanage et de Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), ou leurs extensions ainsi que les transformations en accueil d'habitation légère de loisir ;
- les implantations nouvelles d'établissements nécessaires à la gestion de crise (tels que caserne de pompiers ou hôtel de police), ou leurs extensions ;
- les implantations nouvelles d'établissement recevant un public sensible (dont les occupants sont difficilement évacuables - établissements de santé, maisons de retraite médicalisées,... - ou vulnérables, c'est à dire psychologiquement ou physiquement dépendantes) tels que notamment ceux relevant des catégories R, U et J, ainsi que leurs extensions dès lors qu'elles excèdent une limite de 20 % de la surface de plancher existante ou la limite de 25 m² pour les bâtiments ayant une surface de plancher existante inférieure à 125 m² , ou qu'il y a extension de leur capacité d'accueil ou création de locaux de sommeil supplémentaires.
- les logements en rez-de-chaussée, rez de cour ou rez de jardin dans les immeubles collectifs d'habitation quand ils ne disposent pas d'un accès intérieur à une zone refuge ;
- les créations de sous-sols, y compris dans le bâti existant.

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone b



Dispositions générales applicables à tout projet

Outre les dispositions prévues au chapitre 4 du Titre I, les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations sont autorisés, mais sous réserve du respect des dispositions constructives prévues au titre III du présent règlement et à l'exception de ceux mentionnés dans la suite de ce chapitre.

Tout projet autorisé par le présent règlement et nécessitant le dépôt d'un permis de construire est soumis à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation au regard des prescriptions présentes dans le présent règlement dont notamment la détermination des cotes altimétriques à prendre en compte. En application de l'article R431-16 du code l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert et certifiant la réalisation de cette étude et sa prise en compte dans le projet au stade de la conception est jointe au dossier de demande du permis de construire.

Les travaux de réduction de vulnérabilité, de mises aux normes, de gestion et d'entretien courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent PPR sont toujours autorisés, sauf s'ils rentrent explicitement dans les interdictions ci-dessous.

La taille limite des extensions autorisées pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PPRSM est calculée en prenant en compte l'ensemble des extensions qui auront été autorisées à compter de la date d'approbation du PPRSM.

Constructions, travaux et aménagements interdits

Sont interdits les constructions, travaux et aménagements suivants :

- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques, ou leurs extensions ;
- les installations nouvelles relevant de la réglementation Seveso, ainsi que les modifications qui amèneraient un site existant à relever de la réglementation Seveso
- les remblais de toute nature, à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux et aménagements autorisés par le présent règlement ;
- les affouillements du terrain naturel non temporaire, sauf ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis par le présent règlement ou visant au respect des dispositions constructives prévus au Titre III ;
- les implantations nouvelles de terrain d'hôtellerie de plein air camping ou de caravanage et de Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), ou leurs extensions ainsi que les transformations en accueil d'habitation légère de loisir ;
- les implantations nouvelles d'établissements nécessaires à la gestion de crise (tels que caserne de pompiers ou hôtel de police) ainsi que leurs extensions quand elles donnent lieu à des augmentations de plus de 20 % de la surface de plancher existante ou de plus de 25 m² pour les bâtiments ayant une surface de plancher existante inférieure à 125 m² ;
- les implantations nouvelles d'établissement recevant un public sensible (dont les occupants sont difficilement évacuables - établissements de santé, maisons de retraite médicalisées,... - ou vulnérables, c'est à dire psychologiquement ou physiquement dépendantes) tels que notamment ceux relevant des catégories R, U et J , et les extensions d'établissements recevant un public sensible, quand elles donnent lieu à des augmentations de plus de 20 % de la surface de plancher existante ou de plus de 25 m² pour les bâtiments ayant une surface de plancher existante inférieure à 125 m².
- les créations de sous-sols, y compris dans le bâti existant.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS ADMIS SOUS CONDITIONS

Les dispositions définies ci-après s'appliquent à tout projet de construction admis en application des dispositions du titre précédent du présent règlement. Les dispositions du Chapitre 5 du présent Titre dérogent à cette obligation car il ne s'agit que de recommandations.

Chapitre 1 – Définition et caractéristiques de la zone refuge

L'objectif premier de cette mesure est la mise en sécurité des personnes. La zone refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la décrue. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation par hélitreuillage ou par bateau.

Une zone refuge est donc un espace fermé habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) attaché à un bâtiment, accessible directement depuis l'intérieur dudit bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon, terrasse...). Il n'est pas nécessaire que l'occupant du niveau utilisé comme zone refuge soit le même que l'occupant du niveau inférieur (cas des immeubles collectifs, par exemple). Toutefois, pour être effective, il convient bien que la zone refuge soit accessible par l'intérieur du bâtiment.

Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population du bâtiment concerné, sur la base de 6 m² augmentée de 1 m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du bâtiment, fixé à 3 par logement en l'absence d'autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

En zones « R » et « Bcu », un anneau (ou une lisse d'amarrage) sera scellé dans le gros œuvre pour permettre l'amarrage d'une barque de secours. Il sera implanté à proximité de l'accès extérieur de la zone refuge et, dans la mesure du possible, sur la façade abritée du courant.

La cote de plancher de la zone refuge est fixée au chapitre 2 ci-dessous pour les différentes catégories de constructions autorisées. Lorsque le niveau du premier plancher est situé au-dessus de la cote de plancher demandée pour la zone refuge, il n'est pas nécessaire que le projet en prévoit une.



Chapitre 2 – Les dispositions relatives aux cotes planchers

Article 2-1 : Niveaux des cotes de planchers en zones R, r, Bcu et en zone bleue B

En zones R, r, Bcu et B, et à l'exception des locaux d'activités agricoles, forestières ou liées à la mer telles que nautisme, pêche, pisciculture, conchyliculture, aquaculture, les nouveaux bâtiments construits devront d'une part avoir autant que possible un premier plancher hors d'eau et d'autre part avoir impérativement une zone refuge hors d'eau. Cela se traduit en termes de prescription par le fait que :

Habitations nouvelles (ou reconstruction après sinistre)

- la cote de premier plancher devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. Par ailleurs, la cote de premier plancher des garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie ;
- la cote de la zone refuge devra être supérieure à la cote 2100.

Extensions d'habitations par création d'emprise au sol

- la cote de premier plancher devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. Par ailleurs, la cote de premier plancher des garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie ;
- la cote des niveaux refuges ou zones refuges devra être supérieure à la cote 2100.

Extensions d'habitations par surélévation

- la cote des niveaux refuges ou zones refuges créés devra être supérieure à la cote 2100. S'il est démontré que la configuration du bâti existant ne le permet pas, cette cote pourra être ramenée jusqu'à la cote 2015.

Changement d'affectation

- la cote des niveaux refuges ou zones refuges créés devra être supérieure à la cote 2100. S'il est démontré que la configuration du bâti existant ne le permet pas, cette cote pourra être ramenée jusqu'à la cote 2015.

Aménagement d'habitation dans les volumes existants

- la cote des niveaux refuges ou zones refuges créés devra être supérieure à la cote 2100. S'il est démontré que la configuration du bâti existant ne le permet pas, cette cote pourra être ramenée jusqu'à la cote 2015.

Locaux nouveaux ou extensions de locaux d'activités autres que agricoles, forestières ou exigeant la proximité immédiate de la mer telles que nautisme, pêche, pisciculture, conchyliculture, aquaculture.

- la cote de premier plancher devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. La cote de premier plancher des nouveaux garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie ;
- la cote des zones refuges créées devra être supérieure à la cote 2100.



Locaux nouveaux ou extensions de locaux d'activités agricoles, forestières ou exigeant la proximité immédiate de la mer telles que nautisme, pêche, pisciculture, conchyliculture, aquaculture, lorsqu'ils comprennent des emplacements de travail posté

- la cote de premier plancher devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. La cote de premier plancher des nouveaux garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie ;
- la cote des zones refuges créées devra être supérieure à la cote 2100.

Équipements, ouvrages et leurs locaux techniques

- la cote de premier plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages et autres équipements autorisés devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres.

Article 2-2 : Niveaux des cotes de planchers en zone b

En zone bleue b, et à l'exception des locaux d'activités agricoles, forestières ou liées à la mer, les nouvelles constructions devront avoir, sauf exception, un premier plancher hors d'eau, ce qui implique que :

- les cotes de premier plancher des nouvelles constructions (habitations, locaux d'activités, locaux techniques) devront être au moins égales à la cote 2100. La cote de premier plancher du nouveau garage attenant pourra toutefois être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie ;
- les cotes de premier plancher des extensions (habitations, locaux d'activités, locaux techniques) devront être au moins égales à la cote 2100 ;
- dans le cas de création de vérandas, la cote de plancher de ces dernières pourra être abaissée au niveau du plancher des habitations attenantes. A l'exception des portes, les nouvelles vérandas devront alors comporter une allège (définition dans glossaire) pleine maçonnerie dont la hauteur sera au moins égale à la cote 2100 ;
- dans le cas de création de nouveaux garages attenants, le premier plancher de ces derniers pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Chapitre 3 – Les dispositions constructives

Dans l'ensemble des zones réglementaires, les dispositions constructives suivantes s'appliquent à toute nouvelle construction et aux extensions de constructions existantes :

- les bâtiments devront être conçus pour résister aux tassements différentiels et aux différentiels de pressions hydrostatiques en cas de submersion ;
- les bâtiments devront être pourvus d'au moins un ouvrant par niveau situé pour tout ou partie en dessous de la cote 2100, pouvant être manœuvré à la main ;
- le tableau de distribution électrique devra être placé au-dessus de la cote 2100 et un coupe-circuit devra être installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous la cote 2100 afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques doivent être descendants de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- les mécanismes de fonctionnement des ascenseurs (groupe de traction, armoire électrique de commande) devront être installés au-dessus de la cote 2100 ;



- les liaisons au(x) réseau(x) collectif(s) d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipées de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de dispositifs permettant de garantir leur maintien en position « fermée » pendant toute la durée d'une submersion.
 - les vides sanitaires devront être pourvus d'ouvertures (au moins deux) protégées par des grilles (mailles centimétriques) permettant l'aération du vide sanitaire.

Chapitre 4 – Autres dispositions

- les annexes d'habitation sans fondation devront être fixées au sol ou à défaut être arrimées ;
- les cuves de stockage de produits dangereux ou polluants devront être implantées au-dessus de la cote 2100 ou à défaut être arrimées. Dans ce dernier cas, les orifices non étanches devront être situées au-dessus de cette cote ;

Chapitre 5 – Les recommandations

Pour l'ensemble des projets et dans toutes les zones réglementaires, il est recommandé que :

- les matériaux de construction utilisés en dessous de la cote 2100 soient choisis pour ne pas présenter de risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau. En particulier, les cloisons et l'isolation thermique pourront être réalisées à l'aide de matériaux qui seront choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après l'inondation ;
- des grilles anti-intrusion soient installés devant les portes ou stockées à cette fin, afin de permettre en toute sûreté l'équilibrage des pressions hydrostatiques sur le bâtiment pendant la montée des eaux et le séchage en continu pendant la période de retour à la normale.

Pour les locaux d'activités agricoles, forestières ou exigeant la proximité immédiate de la mer telles que nautisme, pêche, pisciculture, conchyliculture, aquaculture, lorsqu'ils ne sont pas concernés par l'article 2-1 du présent titre

- il est recommandé que la cote de premier plancher de ces locaux à usage d'activités ou de leurs extensions soit supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres ;
- il est recommandé que la cote des zones refuges, lorsqu'elles sont créées, soit supérieure à la cote 2100.