

Communauté de Communes Sud Vendée Littoral



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Sainte-Radégonde-des-Noyers



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du : 24 mars 2022

Pour la Communauté de Communes,

La Présidente,

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
I. Non recours à la modernisation du contenu du PLU	4
II. Champ d'application territorial.....	4
III. Règlement du PLU et lois relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	4
IV. Division du territoire en zones.....	5
V. Protection de certains espaces et milieux.....	5
VI. PPRL de la Sèvre Niortaise.....	7
VII. Adaptations mineures	7
VIII. Reconstructions en cas de sinistre	7
IX. Définitions.....	7
X. Patrimoine archéologique.....	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
I. Chapitre 1 - règlement applicable à la zone Ua.....	11
II. Chapitre 2 - règlement applicable à la zone Ue.....	16
III. Chapitre 3 - règlement applicable à la zone Uj	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	24
I. Chapitre unique - règlement applicable aux zones A, Ae et Ar.....	25
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..	30
I. Chapitre unique - règlement applicable aux zones N, Nr et NL	30
TITRE V - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES : REGLEMENT ECRIT PPRL SEVRE NIORTAISE.....	36
ANNEXES.....	75
I. ANNEXE 1 : Stationnement	75
II. ANNEXE 2 : Plan d'aménagement de la zone artisanale « La Vigne des Ormeaux ».....	76
III. ANNEXE 3 : Liste des végétaux recommandées pour paysager l'espace urbain.....	77

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

I. Non recours à la modernisation du contenu du PLU

La présente révision ayant été prescrite par une délibération antérieure au 01 janvier 2016 et dans les conditions permises par les textes, les dispositions des articles R 123-1 à 14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent règlement du PLU

II. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINTE-RADEGONDE DES NOYERS.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

- 1 -les clôtures ;
- 2 -les démolitions ;
- 3 -les coupes et abattages d'arbres ;
- 4-les défrichements ;
- 5 -les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc. ;
- 6 -les procédures d'aménagement ;
- 7 -les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 8 -le stationnement des caravanes hors terrain aménagé (+ de 3 mois) ;
- 9 -les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers et l'implantation des habitations légères de loisir ;
- 10 -les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules.
- 11-les carrières.

III. Règlement du PLU et lois relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- Les dispositions de la loi du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 et ses décrets d'application, relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque

- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions des articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement,
- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Sèvre Niortaise approuvé le 30 novembre 2015,

IV. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines dites « zones U » :

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU » :

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du P.L.U pour être constructibles.

Les zones agricoles dites « zones A » :

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » :

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

V. Protection de certains espaces et milieux

A. Zones humides et cours d'eau

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. en application de l'article L. 212-3 du même Code.

De part et d'autre des cours d'eau et canaux inventoriés sur la commune, une bande inconstructible sera appliquée : 3.00 mètres à partir de la haute berge en secteurs U, 5.00 mètres à partir du haute berge en secteurs A et N.

Les zones humides repérées au plan n'ont pas un caractère exhaustif. Une étude approfondie sera à réaliser au moment du projet afin de caractériser les fonctionnalités de la zone humide impactée par celui-ci et de mettre en œuvre les dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Dès lors, des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide pourront être demandées au titre du code de l'environnement.

Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.

NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des zones humides, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.

B. Éléments de paysage (boisements, venelles)

Les éléments de paysage de type boisements ou venelles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent être préservés.

C. Petit patrimoine (calvaires, croix, moulin)

Tous les travaux affectant des ouvrages faisant l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L151-19 code de l'urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, doivent préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques dudit patrimoine, en raison de leur qualité architecturale, de leur rôle de témoin au regard de l'histoire de la commune ou de l'intérêt de leur présence dans le paysage urbain ou naturel de la commune.

Dans ce cadre, toute intervention sur ces éléments doit donc :

- Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles, en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, les baies, les couvertures, etc. ;
- Permettre d'insérer des éléments d'installations techniques sans altérer ces caractéristiques ;
- Renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice.

D. Constructions autorisées en dehors des zones urbanisées

L'article L121-10 précise qu'en dehors des zones urbanisées, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

E. Collecte et recyclage des matériaux de chantiers

La loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire renforce les obligations du secteur de la construction vis-à-vis des déchets de chantier.

Ainsi, à compter du 1^{er} juillet, lors de travaux de démolition ou réhabilitation significative de bâtiments, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de ces travaux (cf. article L.111-10-4 du CCH).

VI. PPRL de la Sèvre Niortaise

Le territoire de Sainte-Radegonde des Noyers est intégré au périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Sèvre Niortaise approuvé le 30 novembre 2015. Le PPRL est établi pour prévenir les risques prévisibles majeurs d'inondation sur les communes de Chaillé-les-Marais, Champagné-les-Marais, Puyravault et Sainte-Radegonde des Noyers. Bien que le PLU ait été élaboré en prenant en compte les dispositions du PPRL, ces dernières prévalent, dans tous les cas, sur le présent règlement.

Le règlement écrit du PPRL est intégré en tant que « **COMPLEMENT N°1** » à ce présent document.

VII. Adaptations mineures

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

VIII. Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de dix ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées. Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par le Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, ...
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U.

IX. Définitions

Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau :

Sans prétendre à l'exhaustivité, peuvent être admis comme nécessitant la proximité immédiate de l'eau : les équipements et bâtiments directement nécessaire au bon fonctionnement des ports, les installations de chantiers navals, les installations techniques liées aux activités nautiques (locaux de stockage de matériel, ...), etc. De ce fait, ne relèvent pas de ces activités exigeant la proximité immédiate de l'eau : les logements touristiques ou saisonniers, les campings, les restaurants.

Annexe :

Une annexe est une construction accolée ou non au bâtiment principal. Il n'est pas possible de rejoindre une annexe depuis l'intérieur du bâtiment principal. Elle dispose de son propre accès.

Equipement d'infrastructure et superstructure : l'ensemble des installations, et des constructions liées aux réseaux qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Equipement public : l'ensemble des installations, et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin

Extension :

Une extension est une construction édifiée en continuité bâtie du bâtiment principal. Il est possible de rejoindre l'extension depuis l'intérieur du bâtiment principal.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est déterminée avant tout travaux de nivellement du terrain naturel.

Ouvrages spécifiques : Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- De constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

Ouvrages RTE : ils correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

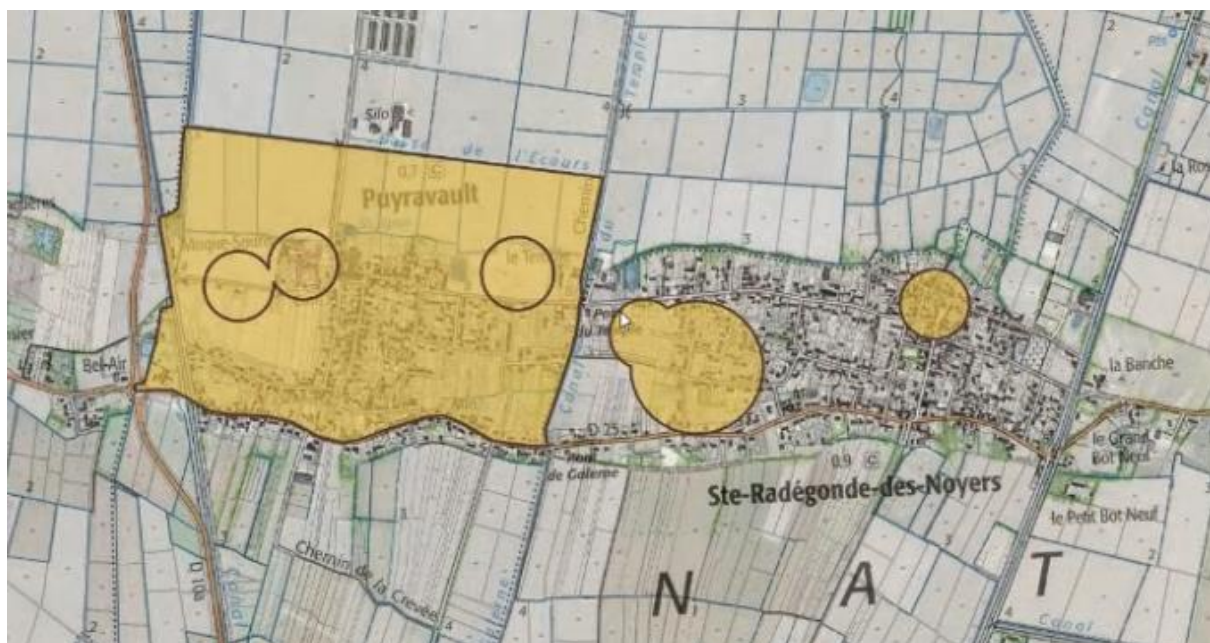
Voies et emprises publiques :

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues » et les sentiers piétons) ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Emprises publiques : aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

X. Patrimoine archéologique

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Ces zones de présomption sont reportées à titre d'information complémentaire sur le règlement graphique.



La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique

(poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire :

Direction Régionale des Affaires Culturelles du Pays-de-la-Loire

Service Régional de l'Archéologie- 1 rue Stanislas Baudry - 44035 NANTES CEDEX 01

Tél. : 02.40.14.23.00 (depuis l'étranger : +33 2.40.14.23.00)

Fax : 02.40.14.23.01 (depuis l'étranger : +33 2.40.14.23.01)

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- **Ua** pour le bourg,
- **Ue** à vocation d'activités économiques et artisanales,
- **Uj** à vocation de jardins.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

I. Chapitre 1 - règlement applicable à la zone Ua

Rappel : Bien que le présent règlement ait été élaboré en prenant en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Sèvre Niortaise approuvé le 30 novembre 2015, le règlement du PPRL prévaut, dans tous les cas sur le présent règlement. Le règlement écrit du PPRL est intégré en tant que « **COMPLEMENT N°1** » à ce présent document.

Ainsi il est rappelé que quel que soit le règlement retenu par le PLU, les dispositions du PPRL prévalent sur celles du PLU. Ainsi, dans les zones bleue ou rouge du PPRL, les exhaussements et affouillements sont interdits. Dans les zones rouges, la création de logement ou d'hébergement par aménagement rénovation ou changement de destination sont interdits. Dans les autres zones du PPRL, les possibilités de changements de destination prévues par le PLU ne peuvent être autorisées que si elles s'accompagnent d'une part de la création d'une zone refuge et si elles ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité de l'existant.

La zone **Ua** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à l'urbanisation du bourg.

1. ARTICLE Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,
- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les entrepôts,
- Les terrains de campement et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars pendant plus de deux mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- Toutes les activités non compatibles avec la vocation principale de la zone.

De plus, sont interdits sur tout le territoire de la commune :

- Le maintien à nu de tous les supports, donnant sur la rue, prévus pour recevoir un parement comme par exemple, les murs agglomérés.
- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la Vendée.
- Les constructions de type containers.

2. ARTICLE Ua2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les extensions des habitations existantes,
- Les annexes des habitations existantes ,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, ...dans la mesure où

le nouveau bâti s'intègre à son environnement et n'est pas de nature à créer des gênes (bruit, circulation...) incompatibles avec l'habitat.

- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol.
- Les éoliennes de moins de 12 mètres.
- Les piscines couvertes ou non couvertes.

3. ARTICLE Ua3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements doux et les sentiers piétons.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. ARTICLE Ua4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

b) Assainissement

• Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

- *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

c) **Electricité et télécommunication**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager comporteront une indication du pré-câblage en fibre en anticipant le déploiement du réseau sur la commune. Cette obligation de pré-raccordement concerne l'ensemble des logements neufs, y compris les immeubles individuels et les lotissements.

5. ARTICLE Ua5 -Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

6. ARTICLE Ua6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes pour tout ou partie des constructions, soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1) précédent sont possibles :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Lorsqu'il s'agit de surélévation afin de prendre en compte l'implantation du bâtiment existant.

3. Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

7. ARTICLE Ua7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Pour les éoliennes, le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à 15 mètres.

8. ARTICLE Ua8 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

9. ARTICLE Ua9 –Emprise au sol

Non réglementé.

10. ARTICLE Ua10 –Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

En ce qui concerne l'édification des constructions en contrebas des voies, la hauteur prise en compte sera mesurée à partir du niveau le plus bas du sol naturel.

La hauteur des annexes est limitée comme suit :

1. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, leur hauteur maximale est limitée à 4,50 m.
2. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, au droit de la limite séparative, la hauteur est limitée à 4 m au faitage et à 3 m à l'égout du toit, au droit de la limite.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou des projets d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

11. ARTICLE Ua11 –Aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Concernant les matériaux :

Les constructions présenteront une architecture traditionnelle et des couleurs claires.

Les constructions en bois sont autorisées.

Sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement, des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation d'énergies renouvelables sont admis.

Concernant les annexes :

Les annexes devront être de même aspect que la construction principale et devront s'intégrer dans l'environnement

Concernant les clôtures :

Les hauteurs limites définies dans le règlement se mesurent à partir du sol naturel. En cas de terrains de hauteur différente, la hauteur maximale autorisée sera mesurée par rapport au terrain le plus haut.

a) Clôtures minérales

Les murs en pierre existants seront préservés (s'ils présentent un linéaire d'au moins 2,00 m de longueur et une hauteur d'au moins 0,50 m) ou reconstruits en parement pierres de pays.

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit en pierre de pays apparentes, soit enduites.

Leur hauteur est limitée :

- À 2,00 m en limite séparative
- À 1,20 m en façade
- À 1,60 m en façade dans le cas où la clôture est constituée d'un soubassement d'1,00 m et d'un dispositif à clairevoie de 0,60 m. Si le dispositif à clairevoie est constitué de grillage, seuls les grillages rigides ou semi-rigides sont autorisés.

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifiée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure.

b) Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bahut bas.

Concernant les toitures :

Les toitures seront de préférence en tuiles de pays (sauf pour les vérandas). La tôle est interdite.

La pente des toitures en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire des constructions doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires est autorisée sous condition d'être intégrés à la toiture.

12.ARTICLE Ua12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle de calcul des places de stationnement est indiquée à l'**ANNEXE 1** du présent règlement.

13.ARTICLE Ua13 -Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages liés à l'exploitation sont soumis à déclaration en Mairie et la suppression de l'état boisé soumise à autorisation dans le cas de la création d'accès nouveaux ou des passages des voies nouvelles ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les espèces d'essence locales seront privilégiées.

14. ARTICLE Ua14 -Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

15.ARTICLE Ua 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

16. ARTICLE Ua 16 – Obligations imposées en matière d' infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

II. Chapitre 2 - règlement applicable à la zone Ue

Rappel : Le présent règlement ait été élaboré en prenant en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Sèvre Niortaise approuvé le 30 novembre 2015, le règlement du PPRL prévaut, dans tous les cas sur le présent règlement. Le règlement écrit du PPRL est intégré en tant que « **COMPLEMENT N°1** » à ce présent document.

Ainsi il est rappelé que quel que soit le règlement retenu par le PLU, les dispositions du PPRL prévalent sur celles du PLU. Ainsi, les zones bleue ou rouge du PPRL, les exhaussements et affouillements sont interdits. Dans les zones rouges, la création de logement ou d'hébergement par aménagement rénovation ou changement de destination sont interdits. Dans les autres zones du PPRL, les possibilités de changements de destination prévues par le PLU ne peuvent être autorisées que si elles s'accompagnent d'une part de la création d'une zone refuge et si elles ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité de l'existant.

La zone **Ue** est une zone urbaine affectée aux activités économiques ou artisanales et d'équipements d'intérêt général. La zone Ue concerne deux sites : la zone d'activités La Vigne des Ormeaux et le site d'activités implanté à l'Est de la RD10 et au sud de la RD25.

Pour la zone d'activités La Vigne des Ormeaux : l'ensemble de la surface est divisé en 3 masses désignées A, B et C sur le plan d'aménagement annexé au présent règlement (ANNEXE 2).

1. ARTICLE Ue1- Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans la zone d'activités La Vigne des Ormeaux pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existant de la zone.
- Les lotissements à usages d'habitation et groupe d'habitations.
- L'ouverture de carrière et de gravière, les affouillements de sols (autre que ceux nécessaires aux constructions et installations rattachées), les étangs et plans d'eau.
- Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes, mobil homes.
- L'implantation de bâtiment agricole (autre que ceux décrits à l'article 2) et les élevages.
- Les postes d'enrobage et les centrales à béton.
- Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article 2.
- Les dépôts, stockages et panneaux publicitaires dans les zones non aedificandi en bordure de la RD 25.
- Les dépôts de matériaux, gravats de toutes natures.
- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de tous biens de consommations inutilisables, de vieux véhicule hors d'usage...

De plus, sont interdits sur tout le territoire de la commune :

- Le maintien à nu de tous les supports, donnant sur la rue, prévus pour recevoir un parement comme par exemple, les murs agglomérés.
- Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la Vendée.
- Les constructions de type containers.

2. ARTICLE Ue2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le respect des prescriptions du plan de composition seront autorisés :

- Les constructions de locaux à usages artisanaux, commerciaux et industriels (laboratoires, ateliers, entrepôts commerces de gros, magasin d'exposition hôtellerie, prestataires de services) liées à une activité artisanale, commerciale ou industrielle y compris les bureaux et sièges sociaux, les cantines et restaurations d'entreprises, les bâtiment à usage d'enseignement professionnel et toute activité de services... construction à usage d'activité de services, de commerce ou d'accompagnement, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des entreprises de la zone et qu'elles valorisent le cadre de vie de l'entreprise : hôtels, restaurants, garderies...
- Les équipements de superstructure nécessaires à la viabilisation de la zone.

3. ARTICLE Ue3 -Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les parcelles devront être reliées à la voirie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbes, pente, débouché...) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale du secteur et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tous les accès au secteur d'aménagement devront être réalisés à partir de la voie intérieure.

4. ARTICLE Ue4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable après accord du service gestionnaire.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

b) Assainissement

La commune n'étant pas équipée de dispositif de traitement collectif, toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée pas des canalisations souterraines à un système indépendant conforme à l'étude d'assainissement jointe en annexe et réalisées par la société A.H.E.

• *Eaux Usées*

Les eaux résiduaires industrielles pourront être subordonnées, à certaines conditions, notamment à un pré traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En fonction de son activité, l'industriel devra obtenir, soit l'arrêté préfectoral pris au titre de la loi sur les habitations classées pour la protection de l'environnement et le respecter, soit le récépissé de déclaration de la préfecture accompagné des prescriptions générales auxquelles l'industriel devra se conformer.

L'évacuation des eaux usées et les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux ou dispositif d'infiltration est formellement interdit.

Toutes les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un pré traitement seront à la charge de l'acquéreur.

• *Eaux pluviales*

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, les constructeurs doivent réaliser sur leur terrain et à leur charge des dispositifs permettant l'évacuation direct vers un exutoire ou dans des systèmes d'infiltration dans le sous-sol calcaire.

Les eaux pluviales seront tamponnées et traitées à la parcelle avant rejet dans le milieu ou sa réutilisation pour l'irrigation des cultures.

En fonction de leur activité, des dispositifs de traitement (débourbeurs, séparateurs d'hydrocarbures, ...) pourront être imposés aux acquéreurs par les services compétents (ARS, DDTM, ...) afin de respecter les normes en vigueur concernant la qualité des rejets.

Les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un traitement des eaux sont à la charge de l'acquéreur.

c) Electricité et télécommunication

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains.

Les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager comporteront une indication du pré-câblage en fibre en anticipant le déploiement du réseau sur la commune. Cette obligation de pré-raccordement concerne l'ensemble des logements neufs, y compris les immeubles individuels et les lotissements.

d) Protection civile

Elle sera assurée par le poteau d'incendie situé en face du terrain. La protection civile pourra exiger des acquéreurs, des équipements supplémentaires en fonction de la nature de leurs activités.

5. ARTICLE Ue5 -Caractéristiques des terrains

Pour la zone d'activités de La Vigne des Ormeaux, se reporter au plan d'aménagement de la zone d'activité la Vigne des Ormeaux (ANNEXE 2).

6. ARTICLE Ue6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les zones non aedificandi indiquées sur le plan d'aménagement de la zone d'activité La Vigne des Ormeaux (ANNEXE 2).

L'axe principal des constructions sera orienté perpendiculairement ou parallèlement à la RD 25 pour les masses A et B. Pour la masse C, les orientations sont libres.

7. ARTICLE Ue7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

8. ARTICLE Ue8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

9. ARTICLE Ue9 –Emprise au sol

Non réglementé.

10. ARTICLE Ue10 –Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

11. ARTICLE Ue11 –Aspect extérieur

Silhouette des bâtiments

Les bâtiments présenteront une simplicité dans leur volumétrie.

Tenue des parcelles

Les zones de stockage doivent être obligatoirement closes par un écran de verdure.

Acrotère

La volumétrie cubique doit être recherchée pour les bâtiments de type industriel ou artisanal (la hauteur du bâtiment sera limitée à 6 m à l'égout des toits).

Les constructions

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations, ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité de formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes.
- Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits. Les façades seront sobres, les tons neutres, les bardages métalliques de tons gris ou ton pierre de la région.
- Les façades de bâtiments vues depuis la voie principale intérieure devront être traitées comme les façades principales. Une unité d'aspect dans les hauteurs d'acrotère sera recherchée. Hors bâtiments industriels ou artisanaux, d'autres volumes pourront être admis pour une recherche architecturale de haute qualité.

Les matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les bétons pourraient rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement, des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation d'énergies renouvelables sont admis.

Les toitures

Elles pourront recevoir tous les dispositifs de récupération d'énergie (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, éoliennes (à condition que le système pales et rotors soit horizontaux et intégrés à la silhouette du bâtiment)).

Les clôtures (non obligatoires)

Les hauteurs limites définies dans le règlement se mesurent à partir du sol naturel. En cas de terrains de hauteur différente, la hauteur maximale autorisée sera mesurée par rapport au terrain le plus haut.

Les clôtures seront constituées par un grillage à maille carré, plastifié vert d'une hauteur de 2 m. Les poteaux qui le maintiennent seront métalliques de petite section et de couleur identique au grillage.

Le long du RD 25, pour les ilots A et B de la zone d'activités La Vigne des Ormeaux, la clôture devra être posée le long de la haie à l'intérieur de lot (derrière la haie).

Les plastiques coupe-vent sont interdits.

Les murs et les murets sont interdits.

Les clôtures en plaques béton sont interdites.

12.ARTICLE Ue12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

13.ARTICLE Ue13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espèces d'essence locales seront privilégiées.

14. ARTICLE Ue14 - Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

15.ARTICLE Ue15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

16. ARTICLE Ue16 – Obligations imposées en matière d' infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

III. Chapitre 3 - règlement applicable à la zone Uj

Rappel : Bien que le présent règlement ait été élaboré en prenant en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Sèvre Niortaise approuvé le 30 novembre 2015, le règlement du PPRL prévaut, dans tous les cas sur le présent règlement. Le règlement écrit du PPRL est intégré en tant que « **COMPLEMENT N°1** » à ce présent document.

Ainsi il est rappelé que quel que soit le règlement retenu par le PLU, les dispositions du PPRL prévalent sur celles du PLU. Ainsi, les zones bleue ou rouge du PPRL, les exhaussements et affouillements sont interdits. Dans les zones rouges, la création de logement ou d'hébergement par aménagement rénovation ou changement de destination sont interdits. Dans les autres zones du PPRL, les possibilités de changements de destination prévues par le PLU ne peuvent être autorisées que si elles s'accompagnent d'une part de la création d'une zone refuge et si elles ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité de l'existant.

La zone **Uj** est une zone urbaine de jardins.

1. ARTICLE Uj1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non autorisées à l'article Uj2 sont interdites.

Les piscines couvertes ou non couvertes sont interdites.

De plus, est interdit sur tout le territoire de la commune : Le maintien à nu de tous les supports, donnant sur la rue, prévus pour recevoir un parement comme par exemple, les murs agglomérés.

2. ARTICLE Uj2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les abris de jardins sous conditions d'être démontables (dalle béton autorisée),
- Les clôtures,
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis sous réserve qu'ils soient liés à une autorisation d'occupation du sol,
- Les éoliennes de moins de 12 mètres,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

3. ARTICLE Uj3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements doux et les sentiers piétons.

b) II – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré

inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. ARTICLE Uj4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

b) Assainissement

• *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

• *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

c) Electricité et télécommunication

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

5. ARTICLE Uj5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

6. ARTICLE Uj6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les abris de jardin d'une hauteur inférieure à 2 mètres, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

7. ARTICLE Uj7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les abris de jardin d'une hauteur inférieure à 2 mètres, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Pour les éoliennes, le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à 15 mètres.

8. ARTICLE Uj8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

9. ARTICLE Uj9 – Emprise au sol

Les abris de jardins devront présenter une emprise au sol maximale de 20 m².

10. ARTICLE Uj10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des abris de jardins au point le plus haut est fixée à 2 m.

11. ARTICLE Uj11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Concernant les clôtures :

Les hauteurs limites définies dans le règlement se mesurent à partir du sol naturel. En cas de terrains de hauteur différente, la hauteur maximale autorisée sera mesurée par rapport au terrain le plus haut.

• Clôtures minérales

Les murs en pierre existants seront préservés (s'ils présentent un linéaire d'au moins 2 m de longueur et une hauteur d'au moins 0,50 m) ou reconstruits en parement pierres de pays.

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit en pierre de pays apparentes, soit enduites.

Leur hauteur est limitée :

- à 2 m en limite séparative
- à 1,20 m en façade
- à 1,60 m en façade dans le cas où la clôture est constituée d'un soubassement d'1 m et d'un dispositif à clairevoie de 0,60 m. Si le dispositif à clairevoie est constitué de grillage, seuls les grillages rigides ou semi-rigides sont autorisés.

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifiée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure.

• Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bahut bas.

Concernant les abris de jardin :

Les abris de jardin présenteront un aspect bois.

12. ARTICLE Uj12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

13. ARTICLE Uj13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espèces d'essence locales seront privilégiées.

14. ARTICLE Uj14 - Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

15. ARTICLE Uj15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

16. ARTICLE Uj16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont :

- **A** pour les espaces agricoles
- **Ar** pour les espaces agricoles remarquables définis ainsi au titre de la loi Littoral
- **Ae** pour le pôle équin

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

I. Chapitre unique - règlement applicable aux zones A, Ae et Ar

Rappel : Bien que le présent règlement ait été élaboré en prenant en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Sèvre Niortaise approuvé le 30 novembre 2015, le règlement du PPRL prévaut, dans tous les cas sur le présent règlement. Le règlement écrit du PPRL est intégré en tant que « **COMPLEMENT N°1** » à ce présent document.

Ainsi il est rappelé que quel que soit le règlement retenu par le PLU, les dispositions du PPRL prévalent sur celles du PLU. Ainsi, les zones bleue ou rouge du PPRL, les exhaussements et affouillements sont interdits. Dans les zones rouges, la création de logement ou d'hébergement par aménagement rénovation ou changement de destination sont interdits. Dans les autres zones du PPRL, les possibilités de changements de destination prévues par le PLU ne peuvent être autorisées que si elles s'accompagnent d'une part de la création d'une zone refuge et si elles ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité de l'existant.

La zone **A** est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à la préservation et au développement des activités agricoles et où sont admis des constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

La zone A comprend le secteur **Ae** qui correspond au pôle équin implanté au nord du bourg.

La zone A comprend le -secteur **Ar** qui correspond aux secteurs agricoles Natura 2000 préservés car remarquables dans le cadre de la loi Littoral.

1. ARTICLE A1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au service public ou d'intérêt collectif et non prévues à l'article A2.

2. ARTICLE A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En respectant dans tous les cas, les dispositions du PPRL qui s'appliquent nonobstant les règles prévues par le PLU, **Sont uniquement admis en zone A :**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, ...).
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- Les éoliennes de moins de 12 m,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

a) Activités agricoles :

- Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles telles que bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage...et l'extension des bâtiments existants,
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, leur extension et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscine couverte ou non couverte...) à condition :
 - o Qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
 - o Qu'elles soient localisées en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité localisé en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire (selon la charte pour une gestion économe de l'espace signée en septembre 2013)
 - o Sur parcelle maximale de 800 m²

- Les activités d'hébergement, de restauration, accueil de groupes, de camping à la ferme, ... (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, salles d'accueil de groupes,...), petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélos, ...). Elles ne sont admises uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Le bâti devra être représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels comme le préconise la Charte GEE (action 13 – février 2018, page 14).

b) Habitations existantes :

- Dans les zones impactées par la zone rouge du PPRL, les extensions des habitations seront limitées à 20 m². Dans les autres parties du territoire communal, les extensions des habitations existantes dans les conditions suivantes :
 - o Pour les habitations de plus de 100 m² de surface de plancher : 30% maximum dans la limite de 50m² de surface de plancher maximum
 - o Pour les habitations de moins de 100 m² de surface de plancher : 30% maximum
- Les annexes des habitations existantes non en continuité de celles-ci ne sont pas autorisées.
- Les travaux sur biens existants.

Sont uniquement admis en zone Ae :

Sont admis les modes d'occupation et travaux suivants sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations liées à l'activité d'élevage du pôle équestre de la commune.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

Sont uniquement admis en zone Ar :

Sont admis les modes d'occupation et travaux suivants sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.
- Les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Peuvent également être autorisés les ouvrages encadrés par la législation en vigueur.

3. ARTICLE A3 -Accès et voirie

a) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements doux et les sentiers piétons.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. ARTICLE A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

b) Assainissement

• *Eaux usées*

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

• *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

c) Electricité et télécommunication

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager comporteront une indication du pré-câblage en fibre en anticipant le déploiement du réseau sur la commune. Cette obligation de pré-raccordement concerne l'ensemble des logements neufs, y compris les immeubles individuels et les lotissements.

5. ARTICLES A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

6. ARTICLES A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) En agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 3 m de l'alignement des RD et autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante représentative du patrimoine local, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit de surélévation afin de prendre en compte l'implantation du bâtiment existant.
- Pour des raisons de compositions architecturale ou urbaine (constructions groupées, ...).

b) Hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD
- 3 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit de surélévation afin de prendre en compte l'implantation du bâtiment existant.
- Pour des raisons de composition architecturale ou urbaine (constructions groupées, ...).

7. ARTICLE A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions de constructions isolées existant dans la zone doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 2 mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Pour les éoliennes, le recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égal à 20 mètres.

8. ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

9. ARTICLE A9 - Emprise au sol

Non réglementé.

10. ARTICLE A10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des extensions des constructions existantes doit s'harmoniser avec celle du bâti existant.

La hauteur maximale des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout des toitures.

11. ARTICLE A11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Concernant les clôtures :

Les hauteurs limites définies dans le règlement se mesurent à partir du sol naturel. En cas de terrains de hauteur différente, la hauteur maximale autorisée sera mesurée par rapport au terrain le plus haut.

• *Clôtures minérales*

Les murs en pierre existants seront préservés (s'ils présentent un linéaire d'au moins 2,00 m de longueur et une hauteur d'au moins 0,50 m) ou reconstruits en parement pierres de pays.

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit en pierre de pays apparentes, soit enduites.

Leur hauteur est limitée :

- à 2,00 m en limite séparative

- à 1,20 m en façade
- à 1,60 m en façade dans le cas où la clôture est constituée d'un soubassement d'1,00 m et d'un dispositif à clairevoie de 0,60 m. Si le dispositif à clairevoie est constitué de grillage, seuls les grillages rigides ou semi-rigides sont autorisés.

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifiée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure.

- *Clôtures végétales*

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bahut bas.

Concernant les toitures :

Pour les constructions d'habitation, la pente des toitures en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire doit être comprise entre 25 % et 35 %.

12.ARTICLE A12 - Aire de stationnement

Se reporter à l'ANNEXE 1.

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

13.ARTICLE A13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus.

Les espèces d'essence locales seront privilégiées.

14. ARTICLE A14 - Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

15.ARTICLE A 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

16. ARTICLE A 16 – Obligations imposées en matière d' infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles N sont :

- **N** pour les espaces naturels qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages
- **NL** pour les espaces naturels à vocation de loisirs,
- **Nr** pour les espaces naturels remarquables.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique.

I. Chapitre unique - règlement applicable aux zones N, Nr et NL

Rappel : Bien que le présent règlement ait été élaboré en prenant en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Sèvre Niortaise approuvé le 30 novembre 2015, le règlement du PPRL prévaut, dans tous les cas sur le présent règlement. Le règlement écrit du PPRL est intégré en tant que « **COMPLEMENT N°1** » à ce présent document.

Ainsi il est rappelé que quel que soit le règlement retenu par le PLU, les dispositions du PPRL prévalent sur celles du PLU. Ainsi, les zones bleue ou rouge du PPRL, les exhaussements et affouillements sont interdits. Dans les zones rouges, la création de logement ou d'hébergement par aménagement rénovation ou changement de destination sont interdits. Dans les autres zones du PPRL, les possibilités de changements de destination prévues par le PLU ne peuvent être autorisées que si elles s'accompagnent d'une part de la création d'une zone refuge et si elles ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité de l'existant.

La zone **N** constitue un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages ou du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible en règle générale.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- **Nr** qui délimite les zones naturelles remarquables au titre des articles L121-23 à L121-26 (loi « Littoral »)
- **NL** qui délimite les zones destinées à l'accueil d'activités de loisirs et récréatives

1. ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés à l'article N2.

2. ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En respectant dans tous les cas, les dispositions du PPRL qui s'appliquent nonobstant les règles prévues par le PLU, **Sont uniquement admis en zone N :**

sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement :

- Les installations d'intérêt général liées à un service public, les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, ...).

- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Travaux sur biens existants.

Gestion et valorisation des milieux naturels :

- L'aménagement de **chemins piétonniers**.
- Les équipements tels que les **objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public**, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les **aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile** et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Activités agricoles :

- Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur implantation et leur aspect respectent la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent.
- Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux exploitations agricoles (Pmplee, IC...)
- Les activités d'hébergement, de restauration, accueil de groupes, de camping à la ferme, ... (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, salles d'accueil de groupes,...), petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélos, ...). Elles ne sont admises uniquement par rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments. Le bâti devra être représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels comme le préconise la Charte GEE (action 13 – février 2018, page 14).
- **L'hébergement temporaire d'animaux et le stockage des récoltes** dans les bâtiments existants affectés à cet usage.

Habitations existantes :

- Dans les zones impactées par la zone rouge du PPRL, les extensions des habitations seront limitées à 20 m². Dans les autres parties du territoire communal, les extensions des habitations existantes dans les conditions suivantes :
 - o Pour les habitations de plus de 100 m² de surface de plancher : 30% maximum dans la limite de 50m² de surface de plancher maximum
 - o Pour les habitations de moins de 100 m² de surface de plancher : 30% maximum
- Les annexes des habitations existantes non en continuité de celles-ci ne sont pas autorisées.

Sont uniquement admis en zone NL :

En respectant dans tous les cas, les dispositions du PPRL qui s'appliquent nonobstant les règles prévues par le PLU,

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, ...).
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
- Les travaux sur biens existants.

Activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs) et activité d'agility :

- Les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU), dans la mesure où ils sont directement liés à des activités de loisirs ou à l'activité d'agility.

- Les aménagements ou équipements nouveaux liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Sont uniquement admis en zone Nr :

Sont admis les modes d'occupation et travaux suivants sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.
- Peuvent être autorisées, en application de l'article L.121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrissage des canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

3. ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements doux et les sentiers piétons.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Tout terrain enclavé sera considéré inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et/ou optimisé.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, électricité, télécommunications) et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

b) Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

c) Electricité et télécommunication

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

5. ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément à la réglementation en vigueur.

6. ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 3 m de l'alignement des RD et autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit de surélévation afin de prendre en compte l'implantation du bâtiment existant.
- Pour des raisons de compositions architecturale ou urbaine (constructions groupées, ...).

2) Hors agglomération

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 m de l'axe des RD
- 3 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit de surélévation afin de prendre en compte l'implantation du bâtiment existant.
- Pour des raisons de composition architecturale ou urbaine (constructions groupées, ...).

7. ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations visées à l'article N2 doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($L = H/2$ ou supérieure à 2 mètres).

8. ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

9. ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

10. ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes doit s'harmoniser avec celle du bâti existant.

La hauteur maximale des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout des toitures.

11. ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Concernant les clôtures :

Les hauteurs limites définies dans le règlement se mesurent à partir du sol naturel. En cas de terrains de hauteur différente, la hauteur maximale autorisée sera mesurée par rapport au terrain le plus haut.

a) Clôtures minérales

Les murs en pierre existants seront préservés (s'ils présentent un linéaire d'au moins 2,00 m de longueur et une hauteur d'au moins 0,50 m) ou reconstruits en parement pierres de pays.

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit en pierre de pays apparentes, soit enduites.

Leur hauteur est limitée :

- à 2,00 m en limite séparative
- à 1,20 m en façade
- à 1,60 m en façade dans le cas où la clôture est constituée d'un soubassement d'1,00 m et d'un dispositif à clairevoie de 0,60 m. Si le dispositif à clairevoie est constitué de grillage, seuls les grillages rigides ou semi-rigides sont autorisés.

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifiée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure.

b) Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bahut bas.

Concernant les toitures :

Pour les constructions d'habitation, la pente des toitures en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire doit être comprise entre 25 % et 35 %.

12. ARTICLE N 12 - Aire de stationnement

Se reporter à l'ANNEXE 1.

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

13. ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le caractère naturel de la zone doit être présent.

14. ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

15. ARTICLE N 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

16. ARTICLE N 16 – Obligations imposées en matière d' infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES : REGLEMENT ECRIT PPRL SEVRE NIORTAISE



Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral
N°15-DDTM85-503
du 30 novembre 2015

Fait à La Roche-sur-Yon
Le 30 novembre 2015

Le Préfet

Jean-Benoît ALBERTINI

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES LITTORAUX

REGLEMENT

Approbation

Plan de Prévention des Risques Littoraux – Sèvre Niortaise
Règlement
Version approuvée

I

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET PORTEE DU PPRL.....	4
Article 1.1 - Champ d'application.....	4
Article 1.2 - Régime d'autorisation.....	4
Article 1.3 - Effets du PPRL.....	4
Article 1.4 - Principes du zonage réglementaire et définitions.....	7
Article 1.5 - Prescriptions de travaux et mesures sur les biens et activités existants.....	11
Article 1.6 - Infractions et sanctions.....	12
TITRE II – Réglementation des biens et activités futurs.....	13
Article 2.1 - Dispositions applicables aux zones rouges.....	13
2.1.1 - Modes d'occupation des sols et travaux interdits.....	13
2.1.2 - Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions.....	14
Article 2.2 - Dispositions applicables aux zones bleues.....	21
2.2.1 - Modes d'occupation des sols et travaux interdits.....	21
2.2.2 - Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions.....	22
TITRE III – Dispositions constructives applicables aux projets admis sous conditions.....	26
Définition de la cote de référence.....	26
Article 3.1 – Cote plancher* minimale en zone rouge.....	26
Article 3.2 – Cote plancher* minimale en zone bleue.....	29
Article 3.3 – Autres dispositions constructives.....	31
Article 3.4 – Dispositions diverses.....	32
TITRE IV- MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE.....	33
Article 4.1 – Prescription de diagnostics de vulnérabilité*.....	33
Article 4.2 – Autres mesures de sauvegarde ou de prévention.....	33
Article 4.3 – Mesures de protection sur les ouvrages.....	34
TITRE V – TRAVAUX ET MESURES PRESCRITS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS.....	35
Article 5.1 – Définition du niveau de vulnérabilité*.....	35
Article 5.2 – Prescriptions sur le bâti existant.....	37
Article 5.3 – Prescriptions sur les installations ou équipements existants.....	37
LISTE DES ANNEXES AU RÈGLEMENT.....	39
Annexe n°1 – Terminologie et définitions.....	39
Annexe n°2 – Recommandations applicables au bâti existant.....	39
Annexe n°3 – Cote de référence « aléa actuel ».....	39
Annexe n°4 – Cote de référence 2100.....	39
Annexe n°5 – Notice explicative sur la lecture du règlement.....	39

INTRODUCTION

***NB :** Le symbole « * » indique que le terme est défini de façon plus précise dans l'annexe n°1 du présent règlement.*

Le présent plan de prévention des risques littoraux (PPRL) est établi pour prévenir les risques prévisibles majeurs d'inondation sur le territoire des communes de Chaillé-les-Marais, Champagné-les-Marais, Puyravault et Sainte Radégonde-des-Noyers. Conformément à la réglementation en vigueur, il a pour objet de :

- 1°. délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités,
- 2°. délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que celles prévues au 1°,
- 3°. définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles pouvant incomber aux particuliers .
- 4°. définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET PORTEE DU PPRL

Article 1.1 - Champ d'application

Seules les zones des communes de Chaillé-les-Marais, Champagné-les-Marais, Puyravault et Sainte Radégonde-des-Noyers soumises à l'un des 3 risques identifiés sur la zone d'étude, à savoir le risque de submersion marine, d'inondation terrestre et d'érosion, sont concernées par le présent règlement.

Le territoire du PPRL est partiellement couvert par deux types de zones réglementaires telles que définies dans la notice de présentation:

- les zones rouges d'interdiction indicées en Ru, Rni et Rns. ;
- les zones bleues d'autorisation sous conditions indicées en B0 et B1.

Les parties du territoire des communes non couvertes par une de ces zones ne sont pas concernées par le présent règlement.

Sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur, le présent règlement fixe, dans chacune des zones définies ci-dessus, les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables :

- aux biens et activités existants
- à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles,
- à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités.

Le présent règlement vise également à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation, conformément à l'article L.562-8 du code de l'environnement.

Article 1.2 - Régime d'autorisation

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous travaux, ouvrages, installations et occupations du sol entrant ou non dans le champ d'application des autorisations prévues par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Article 1.3 - Effets du PPRL

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concerné par la construction, les travaux et les installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

En matière d'urbanisme

Le présent PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable¹ aux tiers. A ce titre, il doit être annexé au document d'urbanisme (POS, PLU ou carte communale) en vigueur.

Conformément à l'article L.126-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, le représentant de l'État est tenu de mettre le maire en demeure d'annexer au document d'urbanisme, le PPR. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'État y procède d'office.

Les dispositions les plus contraignantes du présent PPRL et du document d'urbanisme en vigueur sur la commune s'imposent. Toutefois, si elles sont contradictoires, les dispositions du PPRL prévalent (CAA de Bordeaux du 30 juin 2008).

En matière de mise en sécurité des personnes et des biens

Le présent PPRL rend obligatoires des prescriptions qui s'appliquent aux constructions, aux ouvrages, aux aménagements ainsi qu'à l'ensemble des activités économiques. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce PPRL, le propriétaire ou l'exploitant disposera pour réaliser les mesures de prévention rendues obligatoires par le PPRL, d'un délai fixé à cinq ans, ce dernier pouvant être réduit en cas d'urgence. En outre, à défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, le préfet pourra, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur (article L.562-1 III du code de l'environnement).

En application de l'article R.562-5 du code de l'environnement, les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée* du bien à la date d'approbation du plan.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du Plan sont autorisés, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée dans les zones les plus fortement exposées au risque de submersion, d'inondation terrestre ou d'érosion.

En matière d'indemnisation par les assurances

Le respect des dispositions du PPRL peut conditionner la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité normale d'un agent naturel, si l'état de catastrophe naturelle était constaté par arrêté ministériel, et si les biens endommagés étaient couverts par un contrat d'assurance dommage.

Le code de l'environnement par ses articles L.121-16 et L.125-6 conserve pour les entreprises d'assurances l'obligation, créée par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, d'étendre leurs garanties aux biens et activités, aux effets des catastrophes naturelles.

¹Après l'expiration d'un délai d'un an à compter de son institution, le PPRL non annexé au PLU, ne peut être opposé aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

L'article L.125-1 du code des assurances, alinéa 2 prévoit que la franchise relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles dans les communes non dotées d'un PPR est modulée en fonction du nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris pour le même risque à compter du 2 février 1995.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à compter de la prescription d'un PPR pour le risque considéré dans l'arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle dans la commune concernée. Elles reprennent leurs effets en l'absence d'approbation du PPR passé le délai de 4 ans qui suit l'arrêté de prescription.

La jurisprudence exclut toute indemnisation liée à l'instauration de cette servitude d'utilité publique. En cas de non respect de certaines règles du PPR, la possibilité pour les entreprises d'assurance de déroger à certaines règles d'indemnisation des catastrophes naturelles est ouverte par la loi .

Selon les dispositions du code des assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard :

- des biens et activités situés dans des terrains classés inconstructibles par un plan de prévention des risques naturels majeurs et construits ou établis sur ces terrains postérieurement à la publication du PPR. (Code des assurances., art. L.125-6, al.1),
- des biens immobiliers construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur qui tendent à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle (Code des assurances, art. L.125-6, al. 2).

En outre, le Bureau central de tarification peut, dans certains cas, exonérer les assureurs de l'obligation d'assurer certains biens lorsqu'il estime que les risques concernés présentent "une gravité exceptionnelle", "compte tenu des circonstances de l'espèce" (Code des assurances - article R.125-8) ou à l'égard des biens et activités existant préalablement à la publication d'un PPR lorsque le propriétaire ou l'exploitant ne s'est pas conformé dans un délai de cinq ans aux mesures concernant l'existant (Code des assurances, art. L.125-6 alinéa 5).

En matière de sécurité civile

L'article 13 de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile a créé le Plan Communal de Sauvegarde (PCS). Ce dispositif précisé par le décret n° 2005-1156 du 13 septembre 2005, doit être élaboré dans le délai de 2 ans à compter de l'approbation du PPR. Toutefois, le présent règlement réduit ce délai à 6 mois.

Outil indispensable au maire dans son rôle de acteur majeur de la gestion d'un événement de sécurité civile, ce plan s'intègre dans l'organisation générale des secours. Il forme, avec les plans ORSEC, une chaîne complète et cohérente de gestion des événements portant atteinte aux populations, aux biens et à l'environnement. Organisant la réponse de proximité en prenant en compte l'accompagnement et le soutien aux populations ainsi que l'appui aux services de secours, le PCS est le maillon local de l'organisation de la sécurité civile.

D'autres mesures peuvent être rendues obligatoires par le PPR, à savoir:

- des règles relatives aux réseaux et infrastructures publics desservant les zones

exposées et visant à faciliter les éventuelles mesures d'évacuation et l'intervention des secours,

- des prescriptions pour la réalisation de constructions ou d'aménagements nouveaux, subordonnés à la constitution de structures chargées de certains travaux sur les ouvrages de défense ou de protection des populations nécessaires à la prévention des risques.

En matière d'information préventive

Sur le territoire de la commune où un PPR est prescrit ou approuvé, l'obligation d'information donnée au public sur les risques d'inondation prend la forme d'un dossier d'information communal sur les risques majeurs (D.I.C.R I.M) établi par le maire, reprenant les informations transmises par le préfet.

Le maire fait connaître au public l'existence du D.I.C.R I.M par un avis affiché en mairie pendant deux mois au moins. Ce document est consultable en mairie sans frais.

En outre, en application des dispositions de l'article L.125-2 du code de l'environnement, le maire d'une commune sur le territoire de laquelle est prescrit ou approuvé un PPR, doit informer la population au moins une fois tous les deux ans, par des réunions publiques ou tout autre moyen approprié.

En matière d'information des acquéreurs et des locataires

L'article L.125-5 du code l'environnement prévoit que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, sont informés par les vendeurs ou bailleurs de l'existence des risques visés par ce plan.

Le préfet fixe par arrêté les documents réglementaires et informatifs à prendre en compte par les propriétaires pour remplir leur obligation d'information.

Les vendeurs ou bailleurs remplissent un formulaire d'état des risques en se référant au document d'information communal établi par l'État consultable en mairie. L'état des risques mentionne les risques auxquels l'immeuble est exposé. Il reprend sur ce point les informations contenues dans l'arrêté préfectoral. Il est accompagné des extraits cartographiques permettant de localiser l'immeuble en fonction des risques encourus.

En cas de non respect des dispositions détaillées ci-dessus, les acquéreurs ou locataires ont la possibilité de demander au juge soit la résolution du contrat, soit une diminution du prix (Cour d'Appel de Montpellier – jugement du 17 mars 2009).

Article 1.4 - Principes du zonage réglementaire et définitions

Rappel : le présent règlement ne s'applique pas aux espaces non couverts par les zones rouges et bleues définies ci-après. Seules les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur sont applicables à ces espaces.

Le zonage réglementaire traduit de façon cartographique les choix issus de l'évaluation des risques et de la concertation menée avec l'ensemble des acteurs de la gestion du risque. Il a pour but de définir, dans les zones directement exposées aux risques et le cas échéant, dans les zones non directement exposées, une réglementation homogène comprenant des interdictions et des

prescriptions réglementaires.

La circulaire du 27 juillet 2011 rappelle les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avéré, qui sont notamment présentés dans les circulaires du 24 janvier 1994, du 26 avril 1996 et du 30 avril 2002, ainsi que dans les guides méthodologiques relatifs à l'élaboration des PPRi et des PPRL, restent inchangés :

- les zones non-urbanisées soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable ;
- les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (zone d'aléa fort) sont rendues inconstructibles. Toutefois, dans les centres urbains, des adaptations à ce principe sont envisageables si elles sont dûment justifiées ;

De même, le zonage est construit sur la base des règles rappelées dans les guides d'élaboration des PPR et rappelées par la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les Plans de Prévention des Risques naturels Littoraux et ses annexes : « *Le PPRL devra prendre en compte 2 aléas* distincts, l'aléa de référence (...) et un aléa à l'horizon 2100 avec une progressivité de la réglementation entre les 2 conditionnées par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée* ».

Le croisement des niveaux d'aléa et des enjeux permet de définir deux types de zones réglementaires : les zones rouges et les zones bleues.

Nature de la zone	Aléa de référence	Aléa à l'horizon 2100		
		Faible	Moyen	Fort à très fort
Naturelle	Nul	Bleu B1	Rouge Rns	
	Faible	Rouge (Rni ou Rns)		
	Moyen			
	Fort			
	Très fort			
Urbaine ou à urbaniser Hors centre urbain	Nul	Bleu B1		
	Faible	Bleu B0		
	Moyen	Bleu B0		
	Fort	Rouge Ru		
	Très fort	Rouge Ru		
Urbaine Centre urbain	Nul	Bleu B1		
	Faible	Bleu B0		
	Moyen			
	Fort			
	Très fort	Rouge Ru		

Dans le cadre d'un centre urbain exposé à un risque lié aux paquets de mer, aux ruptures de digue ou à l'érosion, il sera classé systématiquement en zone rouge.

Les zones rouges d'interdiction

Le règlement de ces zones vise à :

- préserver la fonction de bassins de rétention et de ralentissement des écoulements et ce, afin de ne pas augmenter les effets de l'aléa sur les zones urbanisées voisines ;
- éviter l'apport de population nouvelle ;
- ne pas aggraver la vulnérabilité* de la population résidente.

Le règlement de ces zones interdit l'ouverture de ces zones à l'urbanisation ainsi que les nouvelles constructions d'habitations dans les zones déjà ouvertes.

Les zones bleues d'autorisation sous conditions « B0 » et « B1 »

Le règlement de ces zones vise à

- admettre l'apport de population nouvelle ;
- ne pas aggraver la vulnérabilité* de la population résidente
- permettre la densification et le renouvellement urbain.

Le règlement autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives adaptées aux effets du changement climatique à l'horizon 2100. Toutes les constructions nouvelles y sont a priori admises, à l'exception des implantations nouvelles d'établissements sensibles* ou stratégiques*.

La nature et les conditions d'exécution de ces mesures sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concernés par la construction, les travaux, installations et aménagements visés.

Définition des cotes de référence à l'ensemble des zones

Pour l'application du présent règlement, sont définies les cotes de référence suivantes :

- la cote de référence « Aléa actuel » ;
- la cote de référence « 2100 » ;

La cote de référence correspond à la cote du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante. Elle est affichée en m NGF-IGN 69, c'est-à-dire en mètre dans le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine qui est rattaché au marégraphe de Marseille. La cote de référence ne correspond donc pas à une hauteur d'eau mais bien à l'altimétrie du plan d'eau. La hauteur correspond à la différence entre la cote de référence et la cote altimétrique du terrain naturel.

Les cotes de référence « aléa actuel » et « 2100 » applicables à chacun des projets indiquées aux articles ci-après sont indiquées sur les annexes 3 et 4 auxquelles il convient donc de se référer.
Pour les secteurs non concernés par la submersion marine à l'horizon 2100, la cote de

référence « 2100 » renverra à la cote de référence « Aléa actuel ». Il conviendra de faire de même si la cote de référence « 2100 » est inférieure à la cote de référence « Aléa actuel ».

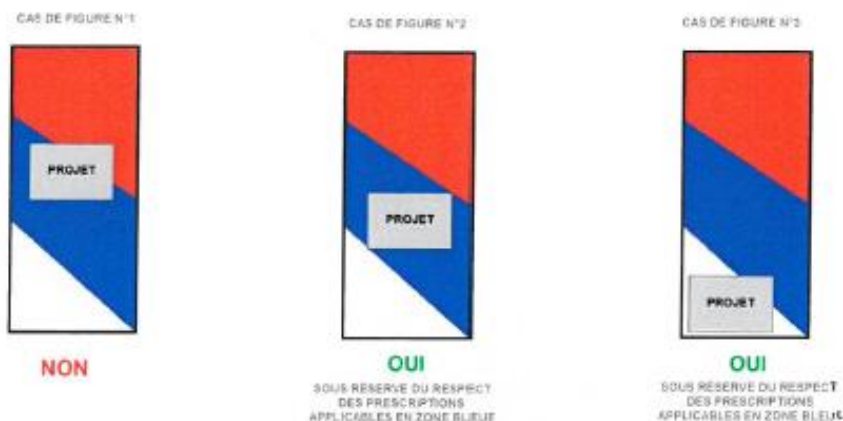
À noter que dans certains cas, il apparaît difficile de définir la cote de référence au droit d'un projet. Dans ces cas bien particuliers, une analyse au cas par cas a été nécessaire et a consisté à extrapoler la cote du plan d'eau du casier hydraulique voisin.

	Annexe 3 Cote de référence « actuel »	Annexe 3 Valeurs	Annexe 4 Cote de référence « 2100 »	Annexe 4 Valeurs
Chaillé-les-Marais		de 2,8 à 3,0 (en m NGF-IGN 69)		2,8 (en m NGF-IGN 69)
Champagné-les-Marais		de 2,8 à 4,4 (en m NGF-IGN 69)		de 2,8 à 4,9 (en m NGF-IGN 69)
Puyravault		de 2,8 à 4,9 (en m NGF-IGN 69)		De 2,8 à 5,3 (en m NGF-IGN 69)
Sainte Radégonde-des-Noyers		de 2,8 à 4,3 (en m NGF-IGN 69)		de 2,8 à 4,6 (en m NGF-IGN 69)

Règles d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux unités foncières*

Les règles applicables à tout projet de construction sont celles de la zone dans laquelle il est implanté.

Si le projet de construction est implanté à cheval sur deux zones réglementaires distinctes, alors le règlement de la zone la plus contraignante s'applique (réglementation zone rouge > réglementation zone bleu > zone blanche) comme l'illustre le schéma ci-dessous. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée.



Article 1.5 - Prescriptions de travaux et mesures sur les biens et activités existants

Les biens et activités visées par les prescriptions de travaux et de mesures sont exclusivement les biens et activités existants à la date d'approbation du présent PPRL ainsi que ceux autorisés à la date d'approbation du présent PPRL.

L'ensemble du bâti et des installations (piscines et spas* non couverts, tampons de réseau, cuves de stockage) existants et situés en zone inondable, peut être concerné par la réalisation de travaux et mesures de mitigation. Le niveau de prescription applicable est lié au niveau de vulnérabilité* définis au « Titre V » du présent règlement. Le niveau de vulnérabilité* est apprécié au regard de l'aléa de référence actuel et notamment en fonction de la cote de référence « actuelle » indiquée dans l'annexe 3 du présent règlement.

Il convient de noter que ces prescriptions ne concernent pas les bâtiments existants de moins de 20 m² de plancher* et ceux qui ne sont concernés que par l'aléa érosion

Hiérarchie des prescriptions

Les mesures relatives à la mise en sécurité des occupants sont à mettre en œuvre en priorité par rapport à celles relatives à la réduction de vulnérabilité* des biens, dans la mesure où les dites mesures ne peuvent porter que sur des travaux ou aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée* des dits biens.

Article 1.6 - Infractions et sanctions**Sanctions pénales**

Le non respect des présentes mesures rendues opposables constitue une infraction. Ainsi, le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone réglementaire ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites constitue des infractions faisant l'objet des poursuites administratives et des sanctions prévues à l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme.

L'article L.562-5 du code de l'environnement envisage deux types de situation susceptibles d'entraîner les sanctions mentionnées ci-dessus :

- le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone où les constructions sont interdites;
- le fait de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites.

Les sanctions prévues ci-dessus peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution des dits travaux .

Enfin, la violation délibérée des présentes mesures est susceptible d'engager la responsabilité du contrevenant pour mise en danger délibérée de la personne d'autrui .

Selon l'article L 480-14 du code l'urbanisme, la commune pourra saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en méconnaissance de cette autorisation). Le tribunal de grande instance peut également être saisi en application de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme par le préfet.

Sanctions en matière d'assurance

Un assureur n'est pas tenu de garantir son assuré contre les effets des catastrophes naturelles s'agissant des biens et activités nouveaux situés sur des terrains classés inconstructibles au titre des présentes mesures. En effet, selon les dispositions de l'article L.125-6 – alinéa 1 du Code des assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard de ces biens et activités dès lors qu'ils ont été construits ou établis sur ces terrains postérieurement à la publication du PPRL, en contradiction avec les règles du PPRL.

En outre, le Bureau central de tarification peut, dans certains cas, exonérer les assureurs de l'obligation d'assurer certains biens lorsqu'il estime que les risques concernés présentent « une gravité exceptionnelle », « compte tenu des circonstances de l'espèce » (Code des assurances - article R.125-8).

TITRE II – Réglementation des biens et activités futurs

Article 2.1 - Dispositions applicables aux zones rouges

Le règlement du présent article s'applique dans toutes les zones rouges Ru, Rni et Rns.

2.1.1 - Modes d'occupation des sols et travaux interdits

Sont interdits les constructions nouvelles, extensions*, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés à la partie 2.1.2 suivant. En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :

- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques.
- les remblais de toute nature (qu'ils soient soumis ou non à autorisation d'affouillement ou d'exhaussement au titre du code de l'urbanisme) à l'exclusion de ceux liés à des modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.1-2 ci-après;
- les affouillements non temporaires du terrain naturel* (qu'ils soient soumis ou non à autorisation au titre du code de l'urbanisme) à l'exclusion de ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.1-2 ci-après;
- les créations de logement ou d'hébergement par aménagement ou rénovation ou par changement de destination* de bâtiments existants;
- les changements d'affectation en pièces habitables ;
- les démolitions/reconstructions* de bâtiments au titre de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, liées à un sinistre généré par une inondation, une submersion ou une érosion ;
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings ou Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.*) ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité* humaine de l'existant ;
- les créations de caves et de sous-sol*, y compris dans le bâti existant;
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles* ou stratégiques*;
- les constructions nouvelles de piscines et spas* couverts;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping-caravaning sur parcelle nue privée.

2.1.2 - Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions

Sous réserve du respect des dispositions constructives prévues au titre III du présent règlement, sont admis les modes d'occupation et travaux suivants :

Travaux sur biens existants

- les réparations* et reconstructions* d'éléments architecturaux inscrits ou classés expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;
- les réparations* de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité* des biens ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que les dits travaux n'aggravent pas la vulnérabilité* des biens, ou celle de leurs occupants;
- tous travaux et aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque

Habitations

- les surélévations* exclusivement² liées à une mise en sécurité des occupants à condition qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher* existante. Des dérogations pourront être admises uniquement dans le cas où les règles de l'art en matière de construction l'imposent (normes parasismiques etc...).
- les extensions* par création d'emprise au sol* et/ou par création de surface de plancher* (aménagement de préau*, ...) exclusivement liées à une mise en sécurité des occupants et à condition qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher créée et de l'emprise au sol créée. À noter que dans le cadre d'une surélévation* avec augmentation de l'emprise au sol ou de la surface plancher au rez-de-chaussée, le surface plancher totale créée ne pourra dépasser 40 m² (Rez-de-chaussée + niveau refuge*).
- les démolitions/reconstructions* liées à la mise en sécurité des occupants à condition que :
 - la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion,
 - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés,
 - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'activités ou de commerces supplémentaires,

² une habitation pourra être étendue par surélévation* si et seulement si elle ne dispose pas d'un niveau ou une zone refuge* situé au dessus de la cote de référence 2100

- les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise et la surface plancher existante
- les travaux d'aménagement dans les volumes existants* à condition que :
 - ils ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou d'habitations supplémentaires;
 - ils n'aggravent pas la vulnérabilité* du bâti,
 - et ils permettent une réduction de la vulnérabilité* des occupants par la création d'une zone refuge ;
- les fermetures de préaux et auvents à condition que :
 - elles n'aggravent pas la vulnérabilité* du bâti existant,
 - elles ne donnent pas lieu à la création d'une pièce habitable supplémentaire,
 - la surface fermée n'excède pas 5 m².
- les implantations nouvelles de piscines et spas* non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de mise en sûreté comprenant le balisage et la couverture de sécurité.

Activités agricoles ou forestières

- les constructions nouvelles d'espaces de fonction* par extension de bâtiment d'exploitation existant à condition que :
 - la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 m² ;
 - l'espace nouvellement créé soit exclusivement lié et nécessaire à l'activité agricole ;
 - la construction soit située en zone classée à vocation agricole par le document d'urbanisme opposable ;
 - la construction soit implantée en extension d'un bâtiment d'exploitation ;
 - le pétitionnaire justifie, par tout document nécessaire, le lien et la nécessité de cet espace pour l'exercice de l'activité agricole, notamment lorsqu'il existe déjà sur l'exploitation une autre pièce de ce type ;
- les constructions nouvelles de bâtiment de stockage, leurs extensions* à condition que :
 - elles comportent *a minima* une zone refuge (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une)
 - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux

à sommeil.

- les constructions nouvelles de bâtiment(s) lié(s) à l'élevage, leurs extensions* à condition que :
 - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil hormis les espaces de fonction*
- les extensions de bâtiments en lien avec l'activité agricole et au sein d'un même siège d'exploitation à condition que :
 - elles comportent *a minima* une zone refuge (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une)
 - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- les démolitions/reconstructions* de bâtiment à condition que :
 - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
 - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires.

À noter que les démolitions/reconstructions de bâtiments de stockage devront comporter à minima une zone refuge*.

- les constructions nouvelles d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation, sous réserve de prévoir la protection de l'alimentation électrique;
- les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
 - de n'être constitué que de cultures plain champ en excluant les cultures hors sol.
- les serres multi-chapelles, sans exhaussement du terrain et à condition :
 - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
 - de disposer sur l'ensemble des parois d'un système d'effacement à l'eau permettant de laisser pénétrer et sortir l'eau sans résistance pour garantir la stabilité de la construction ;
 - que l'ensemble des équipements qui pourraient être endommagés par une submersion (système de chauffage, d'éclairage, d'arrosage,...) soient situés au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.

- les locaux techniques indispensables au fonctionnement des serres, dont le plancher est situé au minimum 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence.
- les changements de destination* à condition que :
 - ils s'accompagnent de la création d'une zone refuge s'il en existe pas ;
 - ils ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité* de l'existant. Dans certains cas, il pourra être fait référence à l'annexe 1 « *changement de destination et réduction de la vulnérabilité* » pour appréhender l'évolution de la vulnérabilité au regard du projet ;

Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau*

- les constructions nouvelles de bâtiment, leurs extensions* à condition que :
 - elles soient exclusivement liées aux activités visées ;
 - elles comportent *a minima* une zone refuge (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une) ;
 - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- les démolitions/reconstructions* de bâtiment à condition que :
 - la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion ;
 - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
 - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires ;
 - elles comportent *a minima* une zone refuge.
- les constructions nouvelles d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation, sous réserve de prévoir la protection de l'alimentation électrique;
- les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement à ces activités de nautisme, pêche, pisciculture, ostréiculture, mytiliculture, aquaculture;

Autres activités que celles visées aux paragraphes ci-dessus

- les constructions nouvelles de bâtiment nécessaire à la gestion ou à la mise en valeur des milieux naturels, leurs extensions* à condition que :
 - elles comportent une zone refuge (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une),

- et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- les extensions* par création d'emprise au sol* ou par surélévation*, de bâtiments liés aux activités artisanales, commerciales ou de services, à condition que :
 - elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 % de la surface plancher* existante,
 - elles comportent une zone refuge (à moins que le bâtiment existant en comporte déjà une),
 - et elles ne donnent pas lieu à création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil ;
- les démolitions/reconstructions* de locaux d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition que :
 - la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion ;
 - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
 - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires ;
 - elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 % de la surface plancher* existante,
- les changements de destination* à condition que :
 - ils s'accompagnent de la création d'une zone refuge s'il en existe pas ;
 - ils ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité* de l'existant. Sera considéré comme augmentant la vulnérabilité, un changement de destination qui augmente le risque global, comme par exemple la transformation d'un commerce en établissement de santé. Pour plus de détails se référer à l'annexe I « *changement de destination et réduction de la vulnérabilité* » ;

Établissements stratégiques* et sensibles*

- les extensions* d'établissements stratégiques ou sensibles à condition que :
 - elles soient exclusivement liées à une mise aux normes,
 - ou elles participent à la réduction de la vulnérabilité* de leurs occupants ou utilisateurs.
- les démolitions/reconstructions* à condition que :

- la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion,
- les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
- les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise existante ;
- les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à une augmentation de la capacité d'accueil,
- les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'activités ou de commerces supplémentaires.

Établissements d'hôtellerie de plein air

- les travaux liés à une mise aux normes de leurs équipements, installations ou bâtiments à condition qu'ils ne conduisent pas à une aggravation de la vulnérabilité* des occupants.
- les aménagements ou équipements nouveaux liés à des activités sportives, récréatives et/ou de loisirs, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable ;
- les extensions* d'établissement et/ou de bâtiment non destiné à l'hébergement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable et à condition :
 - que le projet d'extension ne soit pas situé dans une bande de précaution*
 - qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil
 - qu'elles s'accompagnent d'une diminution de la vulnérabilité* humaine (réorganisation en vue de faciliter l'évacuation, ancrage des HLL*, ...).

Ouvrages, installations et aménagements divers

- les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines* à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'usage et à l'exploitation de la voie d'eau, y compris les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement (installations portuaires, escales, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable. Les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement, ni local à sommeil ;
- les travaux, ouvrages et aménagements nouveaux participant à la prévention contre les submersions, les inondations et les érosions sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable ;
- les travaux , ouvrages et aménagements liées à l'activité agricole ;

- les implantations nouvelles d'équipements publics* liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable ;
- les implantations nouvelles d'installations foraines, y compris les équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable. Cette possibilité se limite à la période indiquée au Titre IV du présent règlement, à savoir entre le 1er octobre de l'année n et le 31 mars de l'année n+1
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable. Les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni local ou pièce à sommeil ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages d'infrastructures liées au transport terrestre, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable; les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement ;
- les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement* non couvertes) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable. Les aires de stationnement* nouvelles ne devront pas être implantées dans la bande de précaution* ;
- les implantations nouvelles de réseaux collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris leurs équipements et locaux, à condition que ces réseaux n'aggravent pas la vulnérabilité* des personnes. Les réseaux d'assainissement devront être notamment équipés de regards étanches munis de tampons verrouillables ;
- la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture compatible avec le risque sanitaire et n'accentuant pas le risque lié à l'écoulement des eaux. Une justification d'aménagement en fonction des différents modes de sépultures proposées devra être réalisée, ainsi que la constitution d'un dossier prouvant qu'il n'existe pas d'autres alternatives sur le territoire concerné. Est donc exclu la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture générant un risque sanitaire et/ou accentuant le risque lié à l'écoulement des eaux, par exemple les sépultures enterrées classiques et le remblaiement.
- les implantations nouvelles d'aires de grand passage* à condition que :
 - le projet ne soit pas situé dans une bande de précaution*,
 - le site ne soit pas librement accessible (mise en place d'une barrière, ...) et ouvert uniquement sur autorisation du propriétaire et/ou gestionnaire,
 - le propriétaire et/ou le gestionnaire devra envisager son évacuation et sa fermeture sur demande du Directeur des Opérations de Secours (DOS).

- les implantations nouvelles de parcs de stationnement* à condition que
 - le parc de stationnement* soit muni d'un dispositif de contrôle d'accès,
 - les bâtiments ne soient pas implantés dans la bande de précaution*,
 - le propriétaire et/ou le gestionnaire devra envisager son évacuation et sa fermeture sur demande du Directeur des Opérations de Secours (DOS).

Article 2.2 - Dispositions applicables aux zones bleues

Le règlement du présent article s'applique dans toutes les zones bleues B0 et B1 du présent PPRL.

2.2.1 - Modes d'occupation des sols et travaux interdits

Sont interdits les constructions nouvelles, extensions*, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés à la partie 2.2.2 suivant. En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :

- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques ;
- les remblais de toute nature (qu'ils soient soumis ou non à autorisation d'affouillement ou d'exhaussement au titre du code de l'urbanisme) à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux et aménagements admis à la partie 2.2.2 ci-après ;
- les affouillements du terrain naturel* (qu'ils soient soumis ou non à autorisation au titre du code de l'urbanisme) non temporaire, sauf ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis à la partie 2.2.2 ci-après ;
- les démolitions/reconstructions* de bâtiments au titre de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, liées à un sinistre généré par une inondation, une submersion ou une érosion ;
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que campings, caravanings ou Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.*) ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité* humaine de l'existant ;
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles* ou stratégiques* ;
- les créations de caves et de sous-sols*, y compris dans le bâti existant ;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping-caravaning sur parcelle nue privée ;

2.2.2 - Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions

Sous réserve du respect des dispositions constructives prévues au titre III du présent règlement, sont admis les modes d'occupation et travaux suivants :

Travaux sur biens existants

- les réparations* et reconstructions* d'éléments architecturaux inscrits ou classés expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;
- les réparations* de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité* des biens ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que les dits travaux n'aggravent pas la vulnérabilité* des biens, ou celle de leurs occupants;
- tous travaux et aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque

Habitations

- les constructions nouvelles, les extensions* et leurs annexes* non attenantes ;
- les changements de destination* en habitation à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité* de l'existant. Pour plus de détails se référer à l'annexe 1 « *changement de destination et réduction de la vulnérabilité* » ;
- les aménagements dans les volumes intérieurs à condition qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité* de leurs occupants;
- les démolitions/reconstructions* d'habitation à condition que la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion et que les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés.
- les implantations nouvelles de piscines et spas* couverts ou non à condition que les piscines et spas non couverts soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.

Activités agricoles ou forestières

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions*, leurs reconstructions* et leurs changements de destination* ;
- les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement aux activités nautiques, de pêche, agricoles, piscicoles ou aquacoles;
- les démolitions/reconstructions* de bâtiment à condition que la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion et que les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés.

Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau*

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions*, leurs reconstructions* et leurs changements de destination* ;
- les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement aux activités de nautisme, de pêche, agricoles, piscicoles ou aquacoles;
- les démolitions/reconstructions* de bâtiment à condition que la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion et que les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés.

Autres activités que celles visées au paragraphe ci-dessus

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions*, leurs reconstructions* et leurs changements de destination*;
- les démolitions/reconstructions* de bâtiment à condition que la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion et que les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés.

Bâtiments stratégiques* et sensibles*

- les extensions* d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées exclusivement à une mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité* de leurs utilisateurs ;
- les extensions* d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité des occupants, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation de leur nombre ;
- les démolitions/reconstructions* à condition que :
 - la démolition ne soit pas due à un sinistre lié à une inondation, une submersion ou une érosion,
 - les bâtiments voués à la démolition aient été régulièrement édifiés ;
 - les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise existante ;
 - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à une augmentation de la capacité d'accueil ;
 - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'activités ou de commerces supplémentaires.

Établissements d'hôtellerie de plein air

- les travaux liés à une mise aux normes de leurs installations, équipements et

bâtiments à condition qu'ils ne conduisent pas à une aggravation de la vulnérabilité* des occupants ;

- les aménagements ou équipements nouveaux liés à des activités sportives, récréatives et/ou de loisirs, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable ;
- les extensions* d'établissement et/ou de bâtiment non destiné à l'hébergement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable et à condition :
 - que le projet d'extension ne soit pas situé dans une bande de précaution*
 - qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil
 - qu'elles s'accompagnent d'une diminution de la vulnérabilité* (réorganisation en vue de faciliter l'évacuation, ancrage des HLL*, ...).

Ouvrages, installations et aménagements divers

- les édifications de clôtures y compris les clôtures pleines* à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse,
- les travaux, ouvrages et aménagements nouveaux participant à la prévention contre les submersions, les inondations et les érosions sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable ;
- les travaux , ouvrages et aménagements liées à l'activité agricole ;
- les implantations nouvelles d'équipements publics* liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable ;
- les implantations nouvelles d'installations foraines, y compris les équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable. Cette possibilité se limite à la période indiquée au Titre IV du présent règlement, à savoir entre le 1er octobre de l'année n et le 31 mars de l'année n+1 ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'usage et à l'exploitation de la voie d'eau, y compris les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement (installations portuaires, escales, chantiers navals, stations service, plates-formes multimodales, etc.) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable; les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement, ni local à sommeil ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable;

- les implantations nouvelles d'ouvrages d'infrastructures liées au transport terrestre, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable;
- les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement* non couverts) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique* préalable. Les aires de stationnement* nouvelles ne devront pas être implantées dans la bande de précaution* ;
- les implantations nouvelles de réseaux collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris leurs équipements et locaux, à condition que les dits-réseaux n'aggravent pas la vulnérabilité* des personnes; les réseaux d'assainissement devront être notamment équipés de regards étanches munis de tampons verrouillables;
- la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture compatible avec le risque sanitaire et n'accentuant pas le risque lié à l'écoulement des eaux. Une justification d'aménagement en fonction des différents modes de sépultures proposées devra être réalisée, ainsi que la constitution d'un dossier prouvant qu'il n'existe pas d'autres alternatives sur le territoire concerné. Est donc exclu la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture générant un risque sanitaire et/ou accentuant le risque lié à l'écoulement des eaux, par exemple les sépultures enterrées classiques et le remblaiement.
- les implantations nouvelles d'aires de grand passage* à condition que :
 - que le projet ne soit pas situé dans une bande de précaution*,
 - le site ne soit pas librement accessible (mise en place d'une barrière, ...) et ouvert uniquement sur autorisation du propriétaire et/ou gestionnaire,
 - le propriétaire et/ou le gestionnaire devra envisager son évacuation et sa fermeture sur demande du Directeur des Opérations de Secours (DOS).
- les implantations nouvelles de parcs de stationnement* à condition que
 - le parc de stationnement* soit muni d'un dispositif de contrôle de sécurité,
 - les bâtiments ne soient pas implantés dans la bande de précaution*,
 - le propriétaire et/ou le gestionnaire devra envisager son évacuation et sa fermeture sur demande du Directeur des Opérations de Secours (DOS).

TITRE III – Dispositions constructives applicables aux projets admis sous conditions

Les dispositions définies ci-après s'appliquent à tous les projets admis en application des dispositions du titre précédent du présent règlement.

Définition de la cote de référence

La cote de référence correspond à la cote du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante. Elle est affichée en m NGF-IGN 69, c'est-à-dire en mètre dans le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine qui est rattaché au marégraphe de Marseille. La cote de référence ne correspond donc pas à une hauteur d'eau mais bien à l'altimétrie du plan d'eau. La hauteur correspond à la différence entre la cote de référence et la cote altimétrique du terrain naturel (avant travaux de remblaiement ou d'exhaussement éventuels constatés à la date de prescription du PPRL).

Les cotes de référence « aléa actuel » et « 2100 » applicables à chacun des projets indiquées aux articles ci-après sont indiquées sur les annexes 3 et 4 auxquelles il convient donc de se référer. Pour les secteurs non concernés par la submersion marine à l'horizon 2100, la cote de référence « 2100 » renverra à la cote de référence « Aléa actuel ». Il conviendra de faire de même si la cote de référence « 2100 » est inférieure à la cote de référence « Aléa actuel ».

À noter que dans certains cas, il apparaît difficile de définir la cote de référence au droit d'un projet. Dans ces cas bien particuliers, une analyse au cas par cas a été nécessaire et a consisté à extrapoler la cote du plan d'eau du casier hydraulique voisin.

Article 3.1 – Cote plancher* minimale en zone rouge

Nouvelles habitations liées à une démolition

Les habitations nouvelles (construction ou reconstruction) admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages et préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Extensions* d'habitations par création d'emprise au sol*

Les extensions d'habitations admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Cette mesure ne s'applique pas aux extensions de moins de 9 m² de surface de plancher pour lesquelles la cote de plancher devra être supérieure ou égale à la cote de plancher de l'existant.

Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

En cas de création d'un garage ou d'un préau* et autres annexes* attenant, leur plancher pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

Les extensions d'habitation par création de local(ux) à usage professionnel devront se référer aux règles applicables aux locaux d'activités (cf ci-dessous).

Extensions* d'habitations par surélévation*

Les pièces à sommeil, niveaux refuges* ou zones refuges* créés dans des extensions par surélévation devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote « 2100 ».

Changements d'affectation ou de destination*

La cote de premier plancher habitable* et/ou fonctionnel* créée lors de changements d'affectation ou de destination*devra être au-dessus de la cote de référence « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote de référence « actuelle » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge* au-dessus de la cote de référence « 2100 ». En dernier recours, une dérogation à la cote de plancher minimale peut être accordée en cas d'impossibilité technique, moyennant la création d'un niveau refuge ou d'une zone refuge* au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage, ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel*.

Dans tous les cas les pièces à sommeil, les espaces de fonction*, les niveaux refuges* ou zones refuges* créés lors de changements d'affectation ou de destination* devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

Aménagements dans les volumes existants* d'habitation

Les pièces à sommeil, niveaux refuges* ou zones refuges* créés par aménagements intérieurs d'habitations devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote « 2100 ».

Nouveaux locaux d'activités (agricole, forestières ou autres)

Les locaux d'activités nouveaux admis par le règlement de la présente zone devront être mis hors d'eau en ayant la cote de leur premier plancher fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge* au-dessus de la cote « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel*.

Dans tous les cas, les espaces de fonction*, niveaux refuges* ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages ou préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir la cote de leur plancher abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie .

Extensions* de locaux d'activités (agricole, forestières ou autres)

Les extensions de locaux d'activités admises par le règlement de la présente zone devront être mises hors d'eau en ayant la cote de leur premier plancher au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge* au-dessus de la cote « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel*.

Dans tous les cas, les espaces de fonction*, niveaux refuges* ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

En cas de création de garages ou préaux* et autres annexes*, leur plancher pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

Nouveaux locaux techniques

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages et autres équipements admis par le règlement de la présente zone devront avoir la cote de leur plancher fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge* au-dessus de la cote « 2100 ».

Les garages et préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Établissement d'hôtellerie de plein air

Les constructions nouvelles (reconstruction) et les extensions admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* et/ou fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ».

Les garages et préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Bâtiments stratégiques* et sensibles*

Les constructions nouvelles (reconstruction) et les extensions admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* et/ou fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors

pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, les pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages et préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Article 3.2 – Cote plancher* minimale en zone bleue

Nouvelles habitations

Les habitations nouvelles (construction ou reconstruction) admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages, préaux* et autres annexes* pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Extensions* d'habitations

Les extensions d'habitations admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Cette mesure ne s'applique pas aux extensions de moins de 9 m² de surface de plancher pour lesquelles la cote de plancher devra être supérieure ou égale à la cote de plancher de l'existant.

Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

En cas de création de vérandas*, leur plancher pourra être abaissé au niveau du plancher des habitations attenantes. Les nouvelles vérandas devront être conçues de façon à résister à la pression hydrostatique* (cote « 2100 ») ou, à défaut, comporter une allège pleine maçonnée dont la hauteur sera calculée en fonction de la cote « 2100 ».

En cas de création d'un garage ou d'un préau* et autres annexes* attenant, leur plancher pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

Les extensions d'habitation par création de local(ux) à usage professionnel devront se référer aux règles applicables aux locaux d'activités (cf ci-dessous).

Changements d'affectation ou de destination*

La cote de premier plancher habitable* et/ou fonctionnel* créée lors de changements

d'affectation ou de destination*devra être au-dessus de la cote de référence « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote de référence « actuelle » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge* au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles ou forestiers de stockage, ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel*.

Dans tous les cas les pièces à sommeil, les espaces de fonction*, les niveaux refuges* ou zones refuges* créés lors de changements d'affectation ou de destination* devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « 2100 ».

Aménagements d'habitations dans les volumes existants*

Les pièces ou locaux à sommeil, niveaux refuges* ou zones refuges* créés dans des aménagements intérieurs devront avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote « 2100 ».

Nouveaux locaux d'activités (agricole, forestières ou autres)

Les locaux d'activités nouveaux admis par le règlement de la présente zone devront être mis hors d'eau en ayant la cote de leur premier plancher fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge* au-dessus de la cote « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles de stockage ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel*.

Dans tous les cas, les espaces de fonction*, niveaux refuges* ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages ou préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir la cote de leur plancher abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Extensions* de locaux d'activités (agricole, forestières ou autres)

Les extensions de locaux d'activités admises par le règlement de la présente zone devront être mises hors d'eau en ayant la cote de leur premier plancher au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge* au-dessus de la cote « 2100 ».

La disposition précédente ne s'applique pas aux bâtiments agricoles de stockage ou aux bâtiments d'activités exigeant la proximité immédiate de la mer* qui pourront avoir leur plancher abaissé au niveau du terrain naturel*.

Dans tous les cas, les espaces de fonction*, niveaux refuges* ou zones refuges* devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

En cas de création de garages ou préaux* et autres annexes*, leur plancher pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie.

Nouveaux locaux techniques

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages et autres équipements admis par le règlement de la présente zone devront avoir la cote de leur plancher fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel » mais le bâtiment devra disposer d'un niveau ou d'une zone refuge* au dessus de la cote « 2100 ».

Les garages et préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Établissement d'hôtellerie de plein air

Les constructions nouvelles (reconstruction) et les extensions admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* et/ou fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ».

Les garages et préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Bâtiments stratégiques* et sensibles*

Les constructions nouvelles (reconstruction) et les extensions admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable* et/ou fonctionnel au-dessus de la cote « 2100 ». En cas de contraintes techniques avérées, à dire d'expert, des dérogations pourront être accordées afin que la cote de plancher soit ramenée à la cote « Aléa actuel », hors pièces de sommeil. Une analyse au cas par cas sera faite par le service instructeur.

Dans tous les cas, les pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges* devront impérativement être à la cote de leur plancher au-dessus de la cote 2100.

Les garages et préaux* et autres annexes* attenants pourront avoir leur plancher abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

Article 3.3 – Autres dispositions constructives

Dans l'ensemble des zones réglementaires, s'appliquent à tout projet de construction, d'extensions* de changements d'affectation ou de destination* et d'aménagements intérieurs, les dispositions constructives suivantes :

- les bâtiments (vérandas* y compris) devront être conçus pour résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques* en cas de submersion ou d'inondation (cote « 2100 ») ;
- les matériaux de construction utilisés en dessous de la cote « 2100 » ne devront pas présenter de risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau; en particulier, les cloisons et l'isolation thermique seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront

être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après l'inondation ;

- dans les habitations nouvelles ou dans les extensions* (vérandas* y compris), les portes et ouvertures donnant sur l'extérieur ou sur un garage attenant devront être conçues pour recevoir des batardeaux* si elles sont situées en dessous de la cote « 2100 ». Une attention particulière sera portée sur la résistance de la structure aux pressions hydrostatiques* en cas de submersion ou d'inondation (cote « 2100 ») ;
- dans les habitations existantes (vérandas* y compris), les créations de portes et ouvertures donnant sur l'extérieur devront être conçues pour recevoir des batardeaux* si elles sont situées en dessous de la cote « 2100 ». Une attention particulière sera portée sur la résistance de la structure aux pressions hydrostatiques* en cas de submersion ou d'inondation (cote « 2100 ») ;
- les volets et stores des ouvrants et portes devront être munis d'un dispositif d'ouverture manuel;
- les installations de gaz et de téléphone: les dispositifs de comptage de ces installations devront être installés au-dessus de la cote « 2100 », ou à défaut être munis d'un dispositif de mise hors service automatique en cas d'inondation;
- les installations d'électricité : 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 cette cote 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 (pose en parapluie);
- les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments (ventilation, canalisations d'eau usées et pluviales, gaines de réseaux,...) doivent être équipées de dispositifs de fermeture temporaires (pose de clapets anti-refoulement) ;

Article 3.4 – Dispositions diverses

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 situés au-dessus de cette cote.

Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel* devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.

TITRE IV- MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les mesures de prévention de protection et de sauvegarde prévues dans le présent titre, sont rendues obligatoires dans les zones réglementées et doivent être mises en œuvre dans un délai maximal de 5 ans conformément à la réglementation en vigueur et ce, à compter de l'approbation du PPR :

Article 4.1 – Prescription de diagnostics de vulnérabilité*

Est rendue obligatoire aux propriétaires ou gestionnaires publics ou privés dans le délai maximal fixé par la réglementation en vigueur, la réalisation de:

- diagnostics de vulnérabilité sur les établissements sensibles* ou stratégiques* ;
- diagnostics de vulnérabilité sur les établissements recevant du public de 4ème catégorie et plus ;
- diagnostics de vulnérabilité sur les systèmes de distribution et d'alimentation électrique;
- diagnostic de vulnérabilité sur les ouvrages hydrauliques d'évacuation ou de ressuyage.

Les objectifs de ces mesures sont d'une part, la réduction des dommages matériels en cas d'inondation terrestre et/ou maritime ; et d'autre part, la réduction du délai de retour à la « normale ». Le diagnostic devra donc apporter au gestionnaire :

- 1° - une preuve de la réalité d'un risque, pour son réseau, lié à une inondation,
- 2° - une description des conséquences possibles sur le patrimoine et le fonctionnement du réseau,
- 3° - des conseils sur les mesures à engager pour réduire la vulnérabilité du service.

Article 4.2 – Autres mesures de sauvegarde ou de prévention

Sont rendues obligatoires aux propriétaires ou gestionnaires publics ou privés, les mesures de sauvegarde suivantes :

- les caravanes devront être fixées au sol ou à défaut être arrimées.
- l'élaboration d'un plan communal de sauvegarde dans un délai de 6 mois ;
- la réalisation d'un exercice communal de mise en alerte et/ou d'évacuation des populations exposées avec la participation des gestionnaires d'installations ou d'équipements de plein air (parc de stationnement* et aire de grand passage* y compris);
- la diffusion de messages d'alerte à destination* des occupants et/ou locataires des installations et équipements de plein air (installations foraines et aire de grand

passage* y compris), en cas de mise en vigilance « *vagues-submersion* »* de niveau orange ou en cas d'une mise en alerte de niveau orange;

- l'évacuation des occupants et/ou locataires des installations et équipements de plein air (installations foraines, parc de stationnement* et aire de grand passage* y compris) et éventuellement leur fermeture, en cas de mise en vigilance « *vagues-submersion* »* de niveau rouge ou en cas d'une mise en alerte de niveau rouge ;
- la fermeture des installations et équipements de plein air, dont les installations foraines, entre le 1er octobre de l'année n et le 31 mars de l'année n+1, les parcs de stationnement* et aires de grand passage* ne sont pas concernés par cette mesure
- la mise en place d'un affichage permanent sur les conditions d'alerte et d'évacuation sur les sites d'installations ou d'équipements de plein air (parc de stationnement* et aire de grand passage* y compris) ;
- le nettoyage des terrains nus ou non aménagés par les propriétaires des-dits terrains en procédant notamment à l'évacuation des installations susceptibles de former des embâcles en cas de submersion ou d'inondation ;

Article 4.3 – Mesures de protection sur les ouvrages

En parallèle aux dispositions du décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques et au comité technique permanent des barrages et des ouvrages hydrauliques, sont rendues obligatoires aux responsables des ouvrages de protection dans le délai maximal prévu par la réglementation en vigueur, les mesures de protection suivantes :

- la mise en place de consignes de sécurité et de surveillance des-dits ouvrages afin d'organiser une veille régulière et formalisée ;
- la mise en place d'un entretien préventif des-dits ouvrages.

TITRE V – TRAVAUX ET MESURES PRESCRITS SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

Le présent titre s'applique aux biens et activités existants à la date d'approbation du présent PPRL.

Pour satisfaire les objectifs de réduction de vulnérabilité* définis ci-après, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée* du bien à la date d'approbation du plan, conformément à l'article R.562-5 du Code de l'Environnement.

Les propriétaires veilleront à rechercher toutes les opportunités de travaux pour réduire la vulnérabilité* des occupants et des constructions exposées à des niveaux d'aléa les plus forts. *Préalablement à tous travaux, les propriétaires pourront faire procéder à un diagnostic de leur bâti afin de leur permettre de sélectionner parmi les listes de travaux prescrits ci-après, les solutions techniques et financières les plus opérationnelles au regard de la limite des 10% précitée.*

Les présentes prescriptions devront faire l'objet d'une mise en œuvre par les propriétaires, dans un délai maximal de 5 ans prévu par la réglementation en vigueur et ce, à compter de la date d'approbation du présent plan.

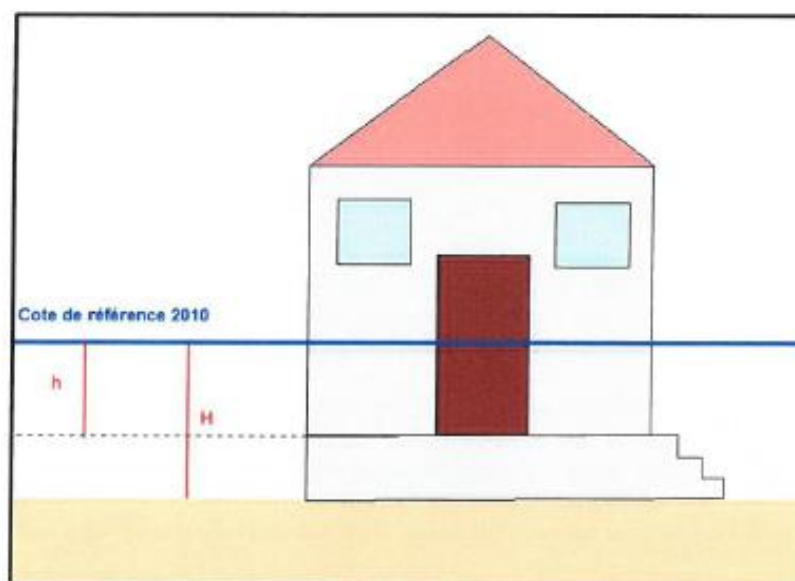
Le niveau de prescription appliqué à chaque bien existant ne dépend pas que de la zone dans laquelle ce bien est situé. En revanche, il est défini à partir de son niveau de vulnérabilité* tel que précisé à l'article 5.1 ci-dessous.

Article 5.1 – Définition du niveau de vulnérabilité*

Les constructions situées dans le périmètre du PPR sont souvent caractérisées par un seuil surélevé par rapport au terrain naturel (TN). Dans certains cas, ces surélévations peuvent être significatives, mettant ainsi le premier plancher de la construction au-dessus de la cote de référence.

Afin de prendre en compte cette caractéristique urbanistique, les services de l'État ont introduit la notion de vulnérabilité du bâti. Celle-ci diffère du niveau d'aléa (hauteur d'eau par rapport au TN) car elle correspond à la hauteur d'eau **à l'intérieur de la maison**. Il est donc nécessaire que chaque propriétaire de construction située en zone inondable fasse la démarche auprès d'un professionnel afin de connaître la cote altimétrique du seuil du bâti. Le schéma ci-après permet de visualiser cette différence.

De même, afin de mieux rendre compte de la nature des phénomènes auxquels les personnes peuvent être soumis (inondation terrestre ou submersion marine), une distinction a été apportée sur la notion de niveau de vulnérabilité. Ainsi, **seules les constructions susceptibles de recevoir plus d'un mètre d'eau d'origine maritime seront caractérisées par un niveau de vulnérabilité élevé.**



Distinction entre le niveau de vulnérabilité défini en partie par « h » et le niveau d'aléa défini en partie par « H »

Ainsi, le niveau de prescriptions dépend du niveau de vulnérabilité. Trois niveaux de vulnérabilité à court terme (5 ans) sont identifiés dans le tableau ci-après et définissent le potentiel de mise en sécurité de chaque construction.

Ils sont déterminés à partir du paramètre suivant :

- « h », hauteur d'eau dans le bâti existant,
La hauteur d'eau « h » est appréciée de la manière suivante :
 $h = \text{cote de submersion (aléa actuel)} - \text{cote de plancher* du premier niveau habitable de la construction.}$

$h < 0,50 \text{ m}$	$0,50 \text{ m} \leq h < 1,00 \text{ m}$	$h \geq 1,00 \text{ m}$
Vulnérabilité faible	vulnérabilité modérée	vulnérabilité élevée
		vulnérabilité modérée en zone Rni

Article 5.2 – Prescriptions sur le bâti existant

Sont rendus obligatoires aux propriétaires de bâti vulnérable existant, en dehors des zones exposées uniquement à l'aléa érosion, les prescriptions suivantes :

Mesures rendues obligatoires aux constructions existantes	vulnérabilité* à court terme		
	faible	modérée	élevée
Création d'un niveau refuge* ou, <i>a minima</i> , d'une zone refuge* au-dessus de la cote de référence « 2100 »	non	non	oui
Arrimage des cuves de produits polluants ou toxiques	oui	oui	oui
Mise hors d'eau ou en site étanche des stockages de polluants pour limiter les pollutions	oui	oui	oui
Mise en place sur tous les ouvrants et portes, d'un dispositif d'ouverture manuel	non	non	oui
Occultation des pénétrations de ventilations et de canalisations par des dispositifs temporaires	non	oui	oui
Pose de clapets anti-retour sur les canalisations	non	oui	oui

Article 5.3 – Prescriptions sur les installations ou équipements existants

Sont rendues obligatoires aux propriétaires ou gestionnaires d'installations ou d'équipements, les mesures de réduction de vulnérabilité* suivantes :

Dans toutes les zones réglementaires hormis les secteurs exposés uniquement à l'aléa érosion

- la matérialisation des piscines et spas* non couverts pour les rendre visibles en cas d'inondation ;
- l'ancrage des habitations légères de loisirs (HLL*) implantées sur les terrains aménagés à cet effet.

En zones Ru et B0

- le verrouillage des tampons des réseaux enterrés par des dispositifs adaptés.

ANNEXES

I. ANNEXE 1 : Stationnement

A. Stationnement véhicules motorisés

Pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

- a) Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 2 places par logement
 - b) Pour les constructions nouvelles (ou extension de constructions) à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
 - c) Pour les commerces nouveaux (ou extensions) de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) les normes sont les suivantes :
 - Moins de 150 m² : aucune place n'est exigée.
 - Pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m²
 - Pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m² : 1 place par 15 m²
- Pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m² de surface à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- d) Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
 - e) pour les constructions à usage artisanal : soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
 - f) pour les hôtels et restaurants :
 - 1 place de stationnement par 2 chambres.
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².

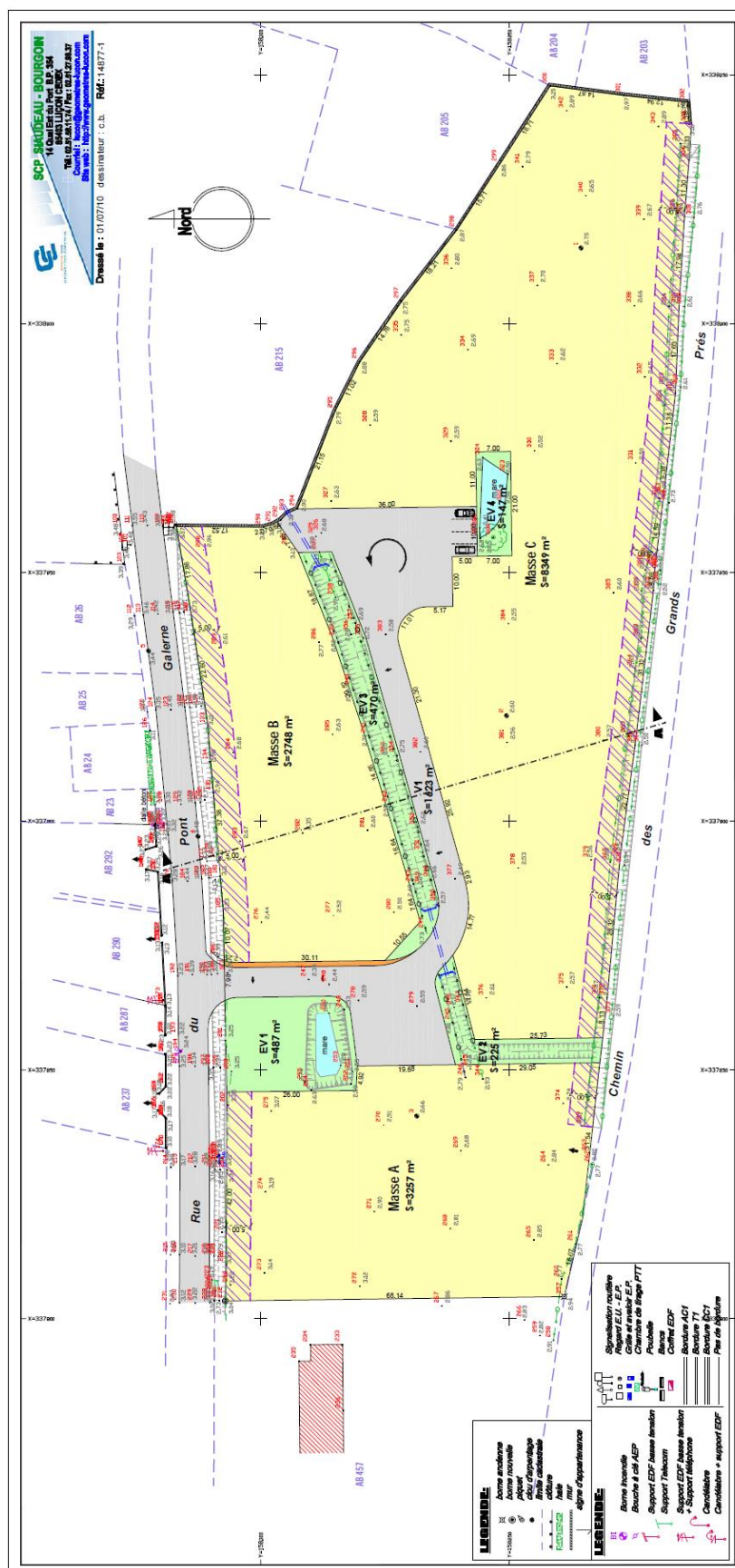
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

Lorsqu'un pétitionnaire est dans l'impossibilité de réaliser les stationnements sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, il ne peut être tenu quitte de ces obligations qu'en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (cf. article L151-23 du code de l'urbanisme).

B. Stationnement vélos

Les obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux doivent respecter les conditions prévues au I de l'article L.111-3-10 du code de la construction et de l'habitation, notamment le stationnement sécurisé des vélos.

II. ANNEXE 2 : Plan d'aménagement de la zone artisanale « La Vigne des Ormeaux »



III. ANNEXE 3 : Liste des végétaux recommandées pour paysager l'espace urbain

Les pages suivantes sont extraites du document établi par le PNR du marais poitevin :

https://pnr.parc-marais-poitevin.fr/wp-content/uploads/2015/12/PNR-MP_Guide-des-plantes-locales.pdf

LES ARBUSTES CADUCS :

DONNER DU VOLUME ET STRUCTURER L'ESPACE

			type de sol	période floraison	hauteur maxi.
1	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	sec à frais	III/IV	3 m
2	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	frais	V/VII	3 m
3	Noisetier	<i>Coryllus avellana</i>	sec à frais	I/III	4 m
4	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	frais	V	3 m
5	Fusain	<i>Euonymus europaeus</i>	frais	IV/V	4 m
6	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	frais	V/VI	4 m
7	Cerisier de Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	sec	IV	5 m
8	Prunellier ou épine noire	<i>Prunus spinosa</i>	frais	IV	4 m
9	Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>	sec à frais	IV/V	5 m
10	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	sec à frais	V/VI	3 m
11	Groseille rouge	<i>Ribes rubrum</i>	frais	III/IV	2 m
12	Saule roux cendré	<i>Salix atrocinerea</i>	frais	III/IV	5 m
13	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	sec à frais	III/IV	6 m
14	Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	frais à humide	III/IV	3 m
15	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	frais	VI/VII	6 m
16	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	sec	V	5 m
17	Tamaris	<i>Tamaris gallica</i>	sec	IV/VI	4 m
18	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	sec	V/VI	3 m

Essences locales / Essences rustiques & horticoles

LES ARBUSTES PERSISTANTS :

MASQUER PONCTUELLEMENT LES POINTS NOIRS VISUELS

			type de sol	période floraison	hauteur maxi.
1	Ceanothus persistant	<i>Ceanothus thyrsiflorus</i>	drainé	IV/VI	2 m
2	Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>	drainé, riche	IV/V	2 m
3	Escallonia	<i>Escallonia 'Iveyi'</i>	sec	VI/X	2 m
4	Fusain de Fortune	<i>Euonymus fortunei</i>	drainé	IV/VI	2 m
5	Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	sec à frais	/	4 m
6	Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>	drainé	/	8 m
7	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	frais	V/VI	3 m
8	Camerisier à balai	<i>Lonicera xylosteum</i>	sec à frais	V/VI	3 m
9	Filaire à feuille large	<i>Phillyrea latifolia</i>	sec	/	3 m
10	Pittosporum à petite feuille	<i>Pittosporum tenuifolium</i>	frais	V/VI	4 m
11	Fragon faux-houx	<i>Ruscus aculeatus</i>	frais	/	1 m
12	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	sec à frais	V/VI	4 m

Essences locales / Essences rustiques & horticoles

LES ARBRES

STRUCTURES DU PAYSAGE ET REPÈRES VISUELS

			type de sol	intérêt	hauteur maxi.	taille en têtard
1	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	sec à frais	Feuillage automnal	15 m	•
2	Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i>	sec	Feuillage automnal	10 m	
3	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	frais à humide	Tenue berges	20 m	
4	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	frais	Marcescent	10 m	•
5	Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>	sec	Floraison précoce	10 m	
6	Figuier	<i>Ficus carica</i>	sec	Fructification	10 m	
7	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	frais	Fructification	20 m	
8	Noyer noir	<i>Juglans nigra</i>	frais	Production bois	25 m	
9	Tulipier de Virginie	<i>Liriodendron tulipifera</i>	frais	Floraison	25 m	
10	Pommier commun	<i>Malus sylvestris</i>	frais	Fructification	10 m	
11	Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	frais à humide	Feuillage	20 m	
12	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	frais à humide	Production bois	20 m	•
13	Tremble	<i>Populus tremula</i>	frais à humide	Feuillage	15 m	
14	Merisier	<i>Prunus avium</i>	sec à frais	Floraison	16 m	
15	Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	sec (littoral)	Persistant	15 m	
16	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	sec	Production bois	20 m	•
17	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	frais à humide	Production bois	25 m	
18	Robinier	<i>Robinia pseudo-acacia</i>	sec à frais	Production bois	20 m	
19	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	frais à humide	Rameaux	15 m	•
20	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	sec	Production bois	20 m	
21	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	sec	Mellifère	20 m	
22	Orme champêtre résistant	<i>Ulmus minor 'Lutece'</i>	frais à humide	Production bois	20 m	•

Essences locales / Essences rustiques & horticoles