

COMMUNE DE LANGOIRAN

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT D'URBANISME



PROJET DE REVISION
ARRETE par délibération du Conseil
Municipal
le 29 septembre 2025

PROJET DE REVISION
Soumis à enquête publique
Du au

PLU APPROUVE
par délibération du Conseil
Municipal
le

Affaire n°23-27e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, Quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél. 05 56 29 10 70

Email : contact@agencemetaphore.fr



Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

SOMMAIRE

1	DISPOSITIONS GENERALES	1
2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	11
	CHAPITRE 1. ZONE UA	13
	CHAPITRE 2. ZONE UB	25
	CHAPITRE 3. ZONE UC	35
	CHAPITRE 4. ZONE UD	47
	CHAPITRE 5. ZONE UE	59
	CHAPITRE 6. ZONE UY	65
	CHAPITRE 7. ZONE AU	77
	CHAPITRE 8. ZONE A	87
	CHAPITRE 9. ZONE N	99
3	ANNEXES	111

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

1 DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **LANGOIRAN** située dans le Département de la Gironde.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - * le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - * les droits des tiers en application du Code Civil,
 - * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 9 zones délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne du centre-ville et des hameaux inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, avec un secteur UAa correspondant aux hameaux anciens : Haut Langoiran, Le Pin, Berquin, Le Bertaut et Chauvin sud, un secteur UAb destiné à un aménagement commercial le long de la RD 10 au pied du château et un secteur UAc destiné à un projet de bâtiment agricole le long de la RD 10 au pied du château.
- la zone UB, couvre les noyaux d'habitat ancien des hameaux non inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP,
- la zone UC, correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, dans laquelle seules sont autorisées l'extension des

constructions existantes et leurs annexes, avec un secteur UCa dans lequel une démarche de recomposition urbaine est envisagée,

- la zone UD, couvre les secteurs d'urbanisation contemporaine de faible densité non inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, dans laquelle seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
- la zone UE, couvre les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de service public (scolaire, sportif, de loisir, ...) inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP,
- la zone UY couvre les espaces réservés aux activités à caractère économique inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, avec un secteur UYa dans lequel une mixité de fonctions est admise dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain.
- la zone AU, est une zone A Urbaniser à vocation d'habitat, organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement global (traduite dans une OAP), incluse dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP,
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols, avec un secteur Ap inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP,
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Np inclus dans le périmètre du PVAP.

Le document graphique fait en outre apparaître le cas échéant :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).

Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à préserver ou à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones soumises à un risque naturel (inondation, mouvement de terrain...) porté à la connaissance dans le cadre d'une Servitude d'Utilité Publique telle que Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 23 mai 2014, ainsi que dans les études préalables au Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain non encore approuvé.

4 ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures du règlement peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. 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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

5 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, CHANGEMENT DE DESTINATION ET CHANGEMENT D'USAGE

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations. Leurs définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux articles 1.1 et 1.2 du présent Règlement :

- 1. "occupations et utilisations du sol interdites",
- 2 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-estimations suivantes, (source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

DEFINITIONS :

Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat » :

- **La sous-destination logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- **La sous-destination hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Destination de construction « commerce et activité de service » :

- **La sous-destination artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- **La sous-destination restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- **La sous-destination commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- **La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- **La sous-destination hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes :

petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- o les résidences de tourisme,
- o les villages résidentiels de tourisme ;
- o les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- **La sous-destination cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

• **La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, ...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

• **La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

• **La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, ...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, (lutte contre les « déserts médicaux »).

Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

• **La sous-destination salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

• **La sous-destination équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...

• **La sous-destination autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- **La sous-destination industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **La sous-destination entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **La sous-destination bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **La sous-destination centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, ...

LE CHANGEMENT DE DESTINATION ET LE CHANGEMENT D'USAGE

Les dispositions relatives au changement de destination sont prévues par l'article R.421-17 du code de l'urbanisme :

Article *R421-17 (Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) **Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;**

c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

*Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.*

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher. »

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. Au titre de l'article R151-29 « *les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal* ».

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Le changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination est qualifié de changement d'usage. Conformément à l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations au sein d'une même destination.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CHAPITRE 1. ZONE UA

La zone UA correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne du centre-ville et des hameaux inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, avec :

- *un secteur UAa correspondant aux hameaux anciens : Haut Langoiran, Le Pin, Berquin, Le Bertaut et Chauvin sud,**
- *un secteur UAb destiné à un aménagement commercial le long de la RD 10 au pied du château,**
- *un secteur UAc destiné à un projet de bâtiment agricole le long de la RD 10 au pied du château.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement. Cette information est portée à la connaissance par différentes sources :

- Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 13 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent dans ces secteurs. La zone inondable du PPRI est matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui prévaut.
- L'étude CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 et portée à la connaissance par l'Etat, qui met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements ;
- L'étude hydraulique du SIETRA ¹, apporte une connaissance complémentaire sur les secteurs non couverts par le PPRI, notamment la partie amont du Grand Estey et aux abords du ruisseau de l'Artolie.

Les secteurs dont l'inondabilité potentielle est portée à la connaissance par ces deux études, sont matérialisés par une trame mouchetée bleue sur un plan annexe au plan de zonage. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque Mouvement de Terrain. Cette information est portée à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration. Ces secteurs sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

La zone UA est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran.

La zone UA est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

¹ Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement, dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI),

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
6. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.
8. Au titre de l'article L115-3 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal qui le prévoit, sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception des projets liés à l'extension de constructions agricoles existantes et aux constructions autorisées en secteur UAc,
- 1.1.3 Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et à l'industrie.
- 1.1.4 Dans le secteur de diversité commerciale, délimité au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, porté au plan de zonage, le changement de destination des constructions revêtant un usage commercial à l'approbation du PLU, vers une autre destination de construction.
- 1.1.5 Les carrières, gravières, exploitation du sous-sol, dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.6 Les terrains de camping et de caravanage, aires naturelles de camping, Parc Résidentiels de Loisir (PRL), Village Vacances, Habitations Légères de Loisirs¹ et Résidences Mobiles de Loisir²,
- 1.1.7 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme
- 1.1.8 Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.9 Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

En outre, dans les secteurs UAa :

- 1.1.10 Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, à l'exception de l'extension des constructions d'habitation existantes et de nouvelles annexes³ au logement.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, sous réserve du respect de l'article 2.6 et de ne pas résulter d'un sinistre lié à un mouvement de terrain.
- 1.2.2 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le Plan des Périmètres Fournis à Titre Indicatif (PPFTI) joint en annexe du PLU, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.3 Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elle n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

¹ Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

² Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

³ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée. Elle peut être accolée ou non à la construction principale.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt :

- 1.2.4 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.
- 1.2.5 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.
- 1.2.6 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

En dehors des espaces couverts par le PPRI de la Garonne et dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation porté à la connaissance à travers les deux études citées en chapeau de zone, les dispositions suivantes s'appliquent au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme:

- 1.2.7 Toute construction nouvelle et extension de constructions existantes à condition de ne pas générer une augmentation de l'emprise au sol existante ni l'aménagement d'espace en niveau enterré type cave et sous-sol.
- 1.2.8 En limite d'emprise publique comme en limite séparative, les murs de clôture sont autorisés à condition d'être composés d'un dispositif perméable ne créant pas d'obstacle au libre écoulement de l'eau en cas d'inondation.
- 1.2.9 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme reportés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, seuls sont autorisés :

- 1.2.10 Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU.
- 1.2.11 La réalisation de travaux ayant pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- 1.2.12 Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

En outre, dans le secteur UAc :

- 1.2.13 Les constructions nouvelles à condition d'être destinées à l'exploitation agricole.

1.3 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.3 Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :
 - 60 m² de construction à usage d'activités.
 - 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- 1.3.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :
- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
 - soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé existant ou en cours de réalisation dans l'environnement immédiat ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
 - soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 1.3.5 En application de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 12-2 ne s'appliquent pas aux programmes d'habitation destinés aux :
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ;
 - Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - Résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.1.1 Les constructions devront être implantées conformément au règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

Dans les secteurs UAb :

2.1.2 Vis-à-vis de la RD10 : Les constructions nouvelles devront être implantées en recul minimum de 5 m de l'emprise publique existante ou projetée.

2.1.3 Vis-à-vis de la voie communale : Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite de l'emprise publique existante ou projetée.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.2.1 Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

2.2.2 Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m.

2.2.3 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant. :

2.2.4 D'autres implantations sont possibles :

- pour l'implantation de piscines
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...),

2.2.5 Vis-à-vis des cours d'eau classés dont la cartographie est jointe en annexe 4 du présent règlement, un recul des constructions et installations est recommandé selon la nature du cours d'eau :

- Affluent majeur : 30 m de protection de part et d'autre,
- Autres fils d'eau : 10 m de protection de part et d'autre.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

2.4.1 Non réglementé.

Dans les secteurs UAb :

2.4.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 %.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.5.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée conformément au règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

2.5.2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif.

2.5.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

2.5.4 Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

Dans les secteurs UAb :

2.5.5 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m à l'égout et 8 m au faitage.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**

2.6.1 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

◆ **CLOTURES**

2.6.2 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

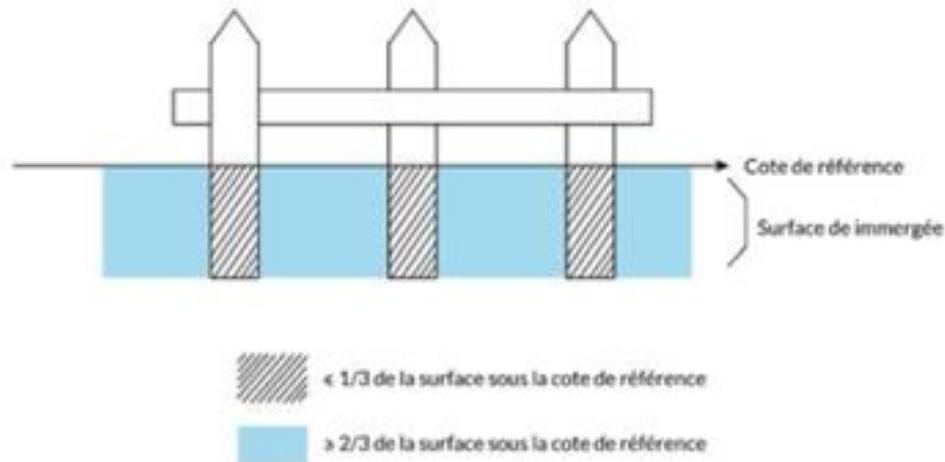
¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement situés hors PPRI :

2.6.3 Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



2.6.4 Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

2.6.5 Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

2.6.6 Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

2.6.7 Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.7.1 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

2.7.2 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

En outre dans les secteurs UAb :

2.7.3 Le coefficient d'emprise de pleine terre¹ est limité à 50%.

¹ Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

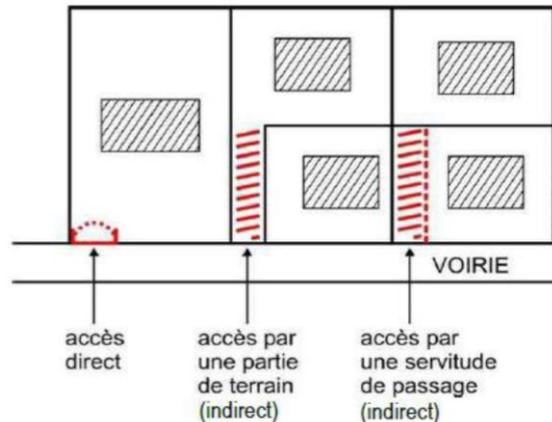
3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct** ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie.

En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.

Une voie peut être publique ou privée. Elle peut être ouverte ou non à la circulation publique.

Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

◆ VOIRIE

- 3.1.3 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m
- 3.1.4 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- 3.2.1 L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

◆ EAU POTABLE

3.2.2 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3.2.3 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3.2.4 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3.2.5 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

3.2.6 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3.2.7 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC). Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Eaux pluviales

3.2.8 Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement à la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. 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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3.2.9 Les dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 3.10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol.

3.2.10 A défaut les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

3.2.11 Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m² le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

3.2.12 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques.

- 3.2.13 Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.
»
- 3.2.14 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ; ils pourront le cas échéant être déplacés si cette adaptation permet une amélioration de la gestion pluviale du secteur
- 3.2.15 Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé. Le busage d'accès sera réalisé en tuyau béton armé, de diamètre de 500 mm (sauf exception). La pente des buses devra respecter la pente du fil d'eau existant. Des têtes de pont seront réalisées de part et d'autre du busage.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Non réglementé.

3.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 3.4.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- 3.4.2 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CHAPITRE 2. ZONE UB

La zone UB couvre les noyaux d'habitat ancien des hameaux non inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, dans laquelle seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes¹.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque Mouvement de Terrain. Cette information est portée à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration. Ces secteurs sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

La zone UB est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
6. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.
8. Au titre de l'article L115-3 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal qui le prévoit, sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée. Elle peut être accolée ou non à la construction principale.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, à l'exception de l'extension des constructions existantes et de nouvelles annexes au logement.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et à l'industrie.
- 1.1.4 Le changement de destination des constructions à l'exception des cas visés à l'article 1.2.
- 1.1.5 Les carrières, gravières, exploitation du sous-sol, dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.6 Les terrains de camping et de caravanage, aires naturelles de camping, Parc Résidentiels de Loisir (PRL), Village Vacances, Habitations Légères de Loisirs¹ et Résidences Mobiles de Loisir²,
- 1.1.7 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme
- 1.1.8 Les Installations classées.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement est autorisée, sous réserve du respect de l'article 2.6 et de ne pas résulter d'un sinistre lié à un mouvement de terrain.
- 1.2.2 L'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à une extension de plus 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (existant + extension) à l'issue du projet.
- 1.2.3 La création d'annexe³ nouvelle à condition d'être liée à une construction d'habitation existante et d'être limitée à une emprise au sol de 40 m² et 3 m à l'égout du toit. L'extension d'une annexe existante est soumise aux mêmes conditions de densité.
- 1.2.4 Le changement de destination à condition d'être destiné :
- A la sous-destination Restauration,
 - A la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique.

¹ Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

² Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

³ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt :

- 1.2.5 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.
- 1.2.6 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.
- 1.2.7 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

1.3 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.
- 1.3.3 Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :
- 60 m² de construction à usage d'activités.
 - 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).
- 1.3.4 Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 1.3.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.1.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- Soit implantation à l'alignement sur toute la hauteur du bâtiment ;
- Soit implantation avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

2.1.2 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées avec un retrait différent si elles respectent :

- L'alignement du bâtiment principal,
- si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.2.1 Les constructions nouvelles et leurs annexes pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

2.2.2 Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m.

2.2.3 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

2.2.4 D'autres implantations sont possibles :

- pour l'implantation de piscines
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...),

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

2.4.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.

2.4.2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.5.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faitage.

2.5.2 Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

2.5.3 La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2.5.4 La hauteur des constructions édifiées le long des limites séparatives, mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout. Dans le cas où elles s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure située sur la parcelle voisine, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à cette dernière.

2.5.5 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.6.1 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...), les prescriptions de l'article 2.6 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Réaménagement des constructions existantes

2.6.2 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Couvertures

2.6.3 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégiés. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la

¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdits.

- 2.6.4 Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes et les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être masquées par un acrotère. Les toitures à une pente sont interdites excepté pour l'extension des constructions existantes.
- 2.6.5 Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit ; les fenêtres de type « chien assis » ne sont pas autorisées.
- 2.6.6 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe « INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES ».

Façades et épidermes

- 2.6.7 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.6.8 Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- 2.6.9 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple). L'enduit doit venir à fleur des pierres.
- 2.6.10 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Les couleurs vives sont proscrites.
- 2.6.11 Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière en cas de restauration.
- 2.6.12 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

Ouvertures et menuiseries

- 2.6.13 Les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservés.
- 2.6.14 Sur les façades non visibles depuis l'espace public, l'agrandissement d'ouverture existante ou de création de nouvelle ouverture est autorisée sous réserve d'être justifiées d'un point de vue fonctionnel (dans ce cas, un plan de la répartition intérieure devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme).
- 2.6.15 Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués dans leur apparence. Dans les autres cas, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- 2.6.16 Le nombre de couleurs destinées aux menuiseries est limité à deux par construction. Les couleurs vives et pastel à dominante bleu, vert, jaune, rose, orange, noir, violet, sont proscrites

Extension des constructions existantes

2.6.17 L'extension doit :

- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, ...
- Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article 2.6-12 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.6.18 Pour les annexes de superficie supérieure à 10 m², elles respecteront les dispositions suivantes :
- Volume : de forme simple (toiture à 2 pans) ou en toiture plate,

- Epiderme : enduit identique à celui de la construction principale ou bardage bois ou d'aspect similaire.
- La couverture sera identique à celle de la construction principale dans le cas de toiture en pente.

2.6.19 Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, de moins de 10 m² d'emprise au sol.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

2.6.20 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **CLOTURES**

2.6.21 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ;

2.6.22 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts de 60 cm maximum surmontés d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

2.6.23 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au minimum de 1,60 m sans pouvoir excéder 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- les clôtures pleines, de bois ou de béton, sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.7.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

2.7.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

2.7.3 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

- 2.7.4 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct** ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

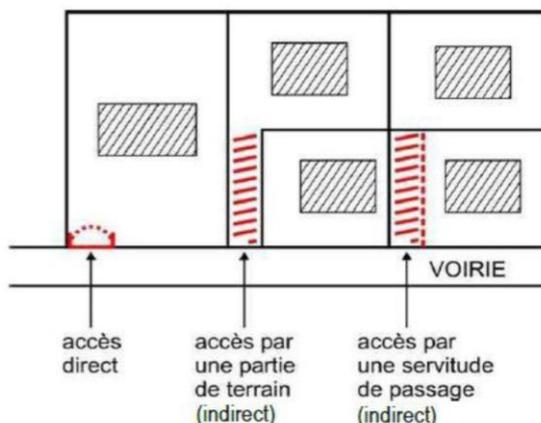
Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie.

En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.

Une voie peut être publique ou privée. Elle peut être ouverte ou non à la circulation publique.

Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.



◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Tout nouvel accès destiné à desservir des terrains issus d'une redivision parcellaire devra être mutualisé, à compter de 2 lots issus de la redivision foncière hors lot d'origine objet de la redivision.
- 3.1.5 Tout nouvel accès sur une voie communale devra respecter les prescriptions suivantes : mise en place de tête de pont de part et d'autre de l'accès et busage d'un diamètre de 0,50 m minimum.

◆ VOIRIE

- 3.1.6 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur

structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m

- 3.1.7 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- 3.2.1 L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

◆ EAU POTABLE

- 3.2.2 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 3.2.3 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC). Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

Eaux pluviales

- 3.2.5 Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement à la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. 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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
- 3.2.6 Les dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 3.10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol.
- 3.2.7 A défaut les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.
- 3.2.8 Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m² le débit est :
- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
 - et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux .
- 3.2.9 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ; ils pourront le cas échéant être déplacés si cette adaptation permet une amélioration de la gestion pluviale du secteur

- 3.2.10 Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé. Le busage d'accès sera réalisé en tuyau béton armé, de diamètre de 500 mm (sauf exception). La pente des buses devra respecter la pente du fil d'eau existant. Des têtes de pont seront réalisées de part et d'autre du busage.

3.3 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 3.3.1 Sans objet.

3.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.4.1 Non réglementé.

3.5 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 3.5.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, restauration d'un immeuble existant, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

CHAPITRE 3. ZONE UC

La zone UC, correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, dans laquelle seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes¹, avec un secteur UCa dans lequel une démarche de recomposition urbaine est envisagée.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement. Cette information est portée à la connaissance par différentes sources :

- Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 13 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent dans ces secteurs. La zone inondable du PPRI est matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui prévaut.
- L'étude CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 et portée à la connaissance par l'Etat, qui met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements ;
- L'étude hydraulique du SIETRA ², apporte une connaissance complémentaire sur les secteurs non couverts par le PPRI, notamment la partie amont du Grand Estey et aux abords du ruisseau de l'Artolie.

Les secteurs dont l'inondabilité potentielle est portée à la connaissance par ces deux études, sont matérialisés par une trame mouchetée bleue sur un plan annexe au plan de zonage. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque Mouvement de Terrain. Cette information est portée à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration. Ces secteurs sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

La zone UC est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran.

La zone UC est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée. Elle peut être accolée ou non à la construction principale.

² Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement, dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI),

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
6. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.
8. Au titre de l'article L115-3 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal qui le prévoit, sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2 A l'exception du secteur UCa, les constructions nouvelles destinées à l'habitat, sous-destination Logement¹.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et à l'industrie.
- 1.1.4 Les carrières, gravières, exploitation du sous-sol, dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc..), de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.5 Les terrains de camping et de caravanage, aires naturelles de camping, Parc Résidentiels de Loisir (PRL), Village Vacances, Habitations Légères de Loisirs² et Résidences Mobiles de Loisir³.
- 1.1.6 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme.
- 1.1.7 Les installations classées.
- 1.1.8 Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UC :

- 1.2.1 L'extension des constructions d'habitation existantes à condition de s'inscrire dans le prolongement du bâtiment et dans la limite d'une emprise au sol fixée à l'article 2.4.
- 1.2.2 Les constructions nouvelles destinées à une annexe au logement (dont piscine) ainsi que l'extension des annexes existantes dans la limite d'une emprise au sol fixée à l'article 2.4.
- 1.2.3 La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, sous réserve du respect de l'article 2.6 et de ne pas être résulter d'un sinistre lié à un mouvement de terrain.

Dans le secteur UCa :

- 1.2.4 Les constructions nouvelles à condition de relever des destinations suivantes :
- Destination Habitat⁴, sous destination Logement, sous destination Hébergement,
 - Destination « Commerce et activité de service »¹, sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions

¹ Telle que définie aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme et rappelé en page 5 du présent règlement.

² Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

³ Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

⁴ Telle que définie aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme et rappelé en page 5 du présent règlement.

permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières.

En dehors des espaces couverts par le PPRI de la Garonne et dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation porté à la connaissance à travers les deux études citées en chapeau de zone, les dispositions suivantes s'appliquent au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme :

- 1.2.5 Toute construction nouvelle et extension de constructions existantes à condition de ne pas générer une augmentation de l'emprise au sol existante ni l'aménagement d'espace en niveau enterré type cave et sous-sol.
- 1.2.6 En limite d'emprise publique comme en limite séparative, les murs de clôture sont autorisés à condition d'être composés d'un dispositif perméable ne créant pas d'obstacle au libre écoulement de l'eau en cas d'inondation.
- 1.2.7 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt :

- 1.2.8 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.
- 1.2.9 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.
- 1.2.10 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

1.3 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.
- 1.3.3 Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, il est exigé 2 emplacements.
- 1.3.4 Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :
 - 60 m² de construction destinée aux bureaux, au commerce.
 - 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

- 1.3.5 Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- 1.3.6 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :
- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
 - soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé existant ou en cours de réalisation dans l'environnement immédiat ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
 - soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 1.3.7 En application de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 12-2 ne s'appliquent pas aux programmes d'habitation destinés aux :
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ;
 - Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - Résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation
- 1.3.8 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement non closes et couvertes devront être traitées à base de revêtement perméables et drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales dans les sols (par exemple de type dalle engazonnée ou matériau de type béton poreux...).

◆ STATIONNEMENT DES VEHICULES 2 ROUES NON MOTORISÉS

- 1.3.9 L'aménagement devra comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m² par hébergement.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

- 2.1.1 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- 2.1.3 Pourront déroger à l'article 2.1.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement,
 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - Les piscines non couvertes.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

- 2.2.1 Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives
- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- 2.2.3 Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- 2.2.4 Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- 2.2.5 Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d'1,50 m des limites séparatives.

- 2.2.7 Vis-à-vis des cours d'eau classés dont la cartographie est jointe en annexe 4 du présent règlement, un recul des constructions et installations est recommandé selon la nature du cours d'eau :
- Affluent majeur : 30 m de protection de part et d'autre,
 - Autres fils d'eau : 10 m de protection de part et d'autre.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

Dans la zone UC :

- 2.4.1 L'emprise au sol est fixée dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

Dans le secteur UCa :

- 2.4.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % maximum de la surface du terrain.

Dans la zone UC et le secteur UCa :

- 2.4.3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

- 2.5.1 La hauteur des constructions nouvelles est fixée dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.
- 2.5.2 La hauteur des annexes mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout du toit. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure située sur la parcelle voisine, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à cette dernière.
- 2.5.3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

- 2.6.1 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

◆ BATIMENTS ANNEXES

2.6.2 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

◆ CLOTURES

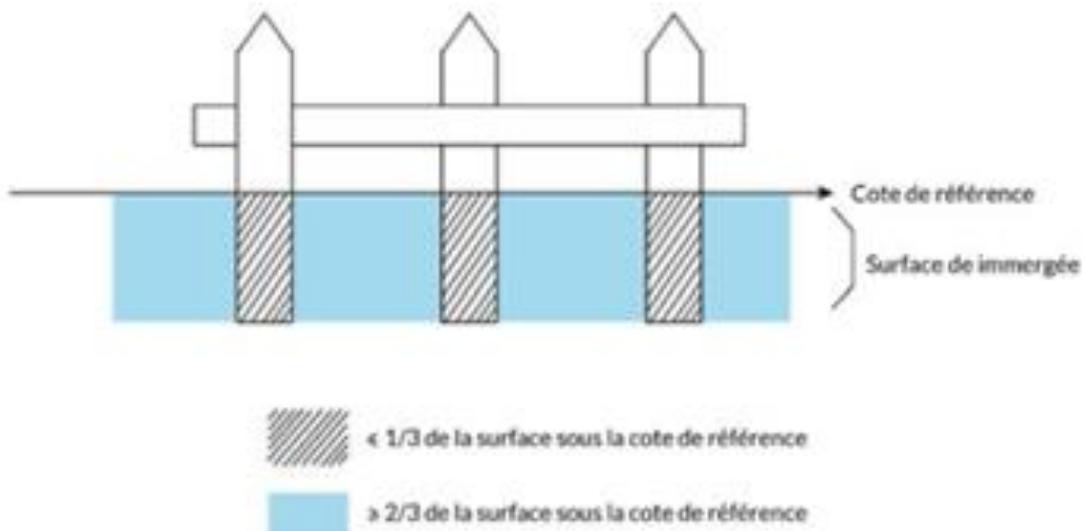
2.6.3 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement situés hors PPRI :

2.6.4 Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



2.6.5 Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

2.6.6 Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

2.6.7 Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

2.6.8 Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.
- 2.7.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.
- 2.7.3 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.7.4 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

En outre, en secteur UCa :

- 2.7.5 Pour les opérations regroupant plus de 5 logements portant sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissements, ensemble d'habitation, immeuble collectif), 20 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espaces libres communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement.
- 2.7.6 Sur chaque parcelle individuelle, doit être maintenu un minimum de 25 % de surface de pleine terre¹, enherbée et/ou planté d'arbres et d'arbustes, exempte de toute imperméabilisation du sol.
- 2.7.7 Les plantations à réaliser portées au plan de zonage devront être obligatoirement réalisées, sous la forme d'un espace planté associant arbres de haute tige et arbustes, sur la base de la palette végétale en annexe du règlement d'urbanisme.
- 2.7.8 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.7.9 Les éléments identifiés pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

¹ Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct** ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

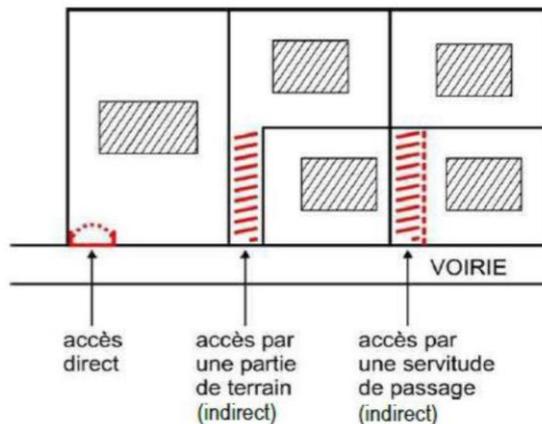
Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie.

En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.

Une voie peut être publique ou privée. Elle peut être ouverte ou non à la circulation publique.

Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.



◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.7 Tout nouvel accès destiné à desservir des terrains issus d'une redivision parcellaire devra être mutualisé, à compter de 2 lots issus de la redivision foncière hors lot d'origine objet de la redivision.

◆ VOIRIE

- 3.1.9 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m
- 3.1.10 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- 3.2.1 L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

◆ EAU POTABLE

- 3.2.2 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 3.2.3 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.4 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.5 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.6 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.7 Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement à la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. 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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
- 3.2.8 Les dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 3.10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol.
- 3.2.9 A défaut les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.

- 3.2.10 Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m² le débit est :
- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
 - et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- 3.2.11 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques.
- 3.2.12 Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.
»
- 3.2.13 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ; ils pourront le cas échéant être déplacés si cette adaptation permet une amélioration de la gestion pluviale du secteur
- 3.2.14 Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé. Le busage d'accès sera réalisé en tuyau béton armé, de diamètre de 500 mm (sauf exception). La pente des buses devra respecter la pente du fil d'eau existant. Des têtes de pont seront réalisées de part et d'autre du busage.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.
- 3.3.2 Les constructions nouvelles disposant d'une surface de plancher minimum de 500m², devront présenter un minimum de 50% de la surface de la toiture dédié à des procédés de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques ou toiture végétalisée).

3.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 3.4.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, restauration d'un immeuble existant, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- 3.4.2 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.
- 3.4.3 Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

CHAPITRE 4. ZONE UD

La zone UD, couvre les secteurs d'urbanisation contemporaine de faible densité non inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, dans laquelle seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes¹.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque Mouvement de Terrain. Cette information est portée à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration. Ces secteurs sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

La zone UD est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
6. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.
8. Au titre de l'article L115-3 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal qui le prévoit, sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée. Elle peut être accolée ou non à la construction principale.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2 les constructions nouvelles destinées à l'habitat, à l'exception de l'extension des constructions existantes et de nouvelles annexes au logement.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, au commerce à l'exception de celles citées à l'article 1.2.4, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et à l'industrie.
- 1.1.4 Le changement de destination des constructions existantes à l'exception de celles citées à l'article 1.2.
- 1.1.5 Les carrières, exploitation du sous-sol, dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.1.6 Les terrains de camping et de caravanage, aires naturelles de camping, les Habitations Légères de Loisirs¹ les Résidences Mobiles de Loisir²,.
- 1.1.7 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme.
- 1.1.8 Les installations classées.
- 1.1.9 Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement est autorisée, sous réserve du respect de l'article 2.6 et de ne pas résulter d'un sinistre lié à un mouvement de terrain.
- 1.2.2 L'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à une extension de plus 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (existant + extension) à l'issue du projet.
- 1.2.3 La création d'annexe³ nouvelle à condition d'être liée à une construction d'habitation existante et d'être limitée à une emprise au sol de 40 m² et 3 m à l'égout du toit. L'extension d'une annexe existante est soumise aux mêmes conditions de densité.
- 1.2.4 Le changement de destination à condition d'être destiné :
- A la sous-destination Restauration,
 - A la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique.

¹ Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

² Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

³ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt :

- 1.2.5 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.
- 1.2.6 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.
- 1.2.7 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

1.3 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.
- 1.3.3 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement non closes et couvertes devront être traitées à base de revêtement perméables et drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales dans les sols (par exemple de type dalle engazonnée ou matériau de type béton poreux...).

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.1.1 Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

2.1.2 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2.1.3 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

2.1.4 Pourront déroger aux articles précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
- Les piscines non couvertes.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.2.1 Les constructions pourront être implantées de la manière suivante :

- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit.
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

2.2.2 Pourront déroger aux articles précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

2.4.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.

2.4.2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.5.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faitage.

2.5.2 Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

2.5.3 La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2.5.4 La hauteur des constructions édifiées le long des limites séparatives, mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure située sur la parcelle voisine, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à cette dernière.

2.5.5 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.6.1 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...), les prescriptions de l'article 2.6 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Réaménagement des constructions existantes

2.6.2 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

Couvertures

- 2.6.3 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégiés. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdits.
- 2.6.4 Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes et les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être masquées par un acrotère. Les toitures à une pente sont interdites excepté pour l'extension des constructions existantes.
- 2.6.5 Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit ; les fenêtres de type « chien assis » ne sont pas autorisées.
- 2.6.6 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe suivant : INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Façades et épidermes

- 2.6.7 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.6.8 Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- 2.6.9 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple). L'enduit doit venir à fleur des pierres.
- 2.6.10 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Les couleurs vives sont proscrites.
- 2.6.11 Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière en cas de restauration.
- 2.6.12 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

Ouvertures et menuiseries

- 2.6.13 Les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservés.
- 2.6.14 Sur les façades non visibles depuis l'espace public, l'agrandissement d'ouverture existante ou de création de nouvelle ouverture est autorisée sous réserve d'être justifiées d'un point de vue fonctionnel (dans ce cas, un plan de la répartition intérieure devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme).
- 2.6.15 Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués dans leur apparence. Dans les autres cas, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- 2.6.16 Le nombre de couleurs destinées aux menuiseries est limité à deux par construction. Les couleurs vives et pastel à dominante bleu, vert, jaune, rose, orange, noir, violet, sont proscrites.
- 2.6.17 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

Extension des constructions existantes

- 2.6.18 L'extension doit :
- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, ...

- Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article .2.6.12 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

2.6.19 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

◆ BATIMENTS ANNEXES

2.6.20 Pour les annexes de superficie supérieure à 10 m², elles respecteront les dispositions suivantes :

- Volume : de forme simple (toiture à 2 pans) ou en toiture plate,
- Epiderme : enduit identique à celui de la construction principale ou bardage bois ou d'aspect similaire.
- La couverture sera identique à celle de la construction principale dans le cas de toiture en pente.

2.6.21 Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, de moins de 10 m² d'emprise au sol.

2.6.22 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

2.6.23 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale. À ce titre, les dispositions suivantes sont formulées :

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ CLOTURES

2.6.24 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ;

2.6.25 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les clôtures pleines, de bois ou de béton, sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

2.6.26 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts de 60 cm maximum surmontés d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 m ;
- les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.
- 2.7.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.
- 2.7.3 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 2.7.4 Sur chaque parcelle individuelle, doit être maintenu un minimum de surface de pleine terre¹, enherbée et/ou planté d'arbres et d'arbustes, exempte de toute imperméabilisation du sol de 30 %.
- 2.7.5 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

¹ Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

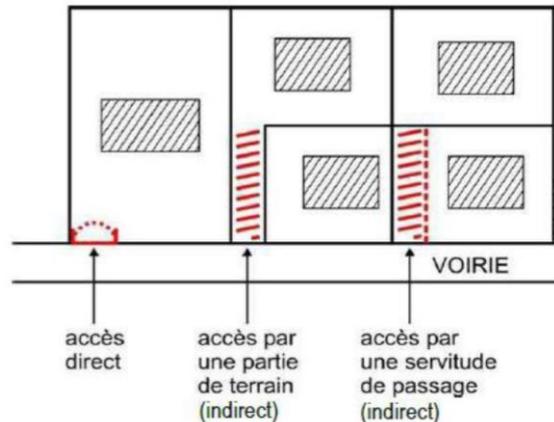
3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct** ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie.

En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.

Une voie peut être publique ou privée. Elle peut être ouverte ou non à la circulation publique.

Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.5 Tout nouvel accès destiné à desservir des terrains issus d'une redivision parcellaire devra être mutualisé, à compter de 2 lots issus de la redivision foncière hors lot d'origine objet de la redivision.
- 3.1.6 Tout nouvel accès sur une voie communale devra respecter les prescriptions suivantes : mise en place de tête de pont de part et d'autre de l'accès et busage d'un diamètre de 0,50 m minimum.

◆ VOIRIE

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur

structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m

- 3.1.8 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- 3.2.1 L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

◆ EAU POTABLE

- 3.2.2 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 3.2.3 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC). Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Eaux pluviales

- 3.2.4 Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement à la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. 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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
- 3.2.5 Les dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 3.10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol.
- 3.2.6 A défaut les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.
- 3.2.7 Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m² le débit est :
- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
 - et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- 3.2.8 Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.9 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ; ils pourront le cas échéant être déplacés si cette adaptation permet une amélioration de la gestion pluviale du secteur

3.2.10 Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé. Le busage d'accès sera réalisé en tuyau béton armé, de diamètre de 500 mm (sauf exception). La pente des buses devra respecter la pente du fil d'eau existant. Des têtes de pont seront réalisées de part et d'autre du busage.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

3.3.1 Non réglementé.

3.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

3.4.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, restauration d'un immeuble existant, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CHAPITRE 5. ZONE UE

la zone UE, couvre les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de service public (scolaire, sportif, de loisir, ...). Inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque Mouvement de Terrain. Cette information est portée à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration. Ces secteurs sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

La zone UE est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision en en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran.

La zone UE est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
6. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Les constructions nouvelles autres que celles ayant une destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et d'habitat.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt :

- 1.2.1 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.
- 1.2.2 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.
- 1.2.3 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

1.3 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

◆ **STATIONNEMENT DES VEHICULES 2 ROUES NON MOTORISÉS**

- 1.3.2 L'aménagement devra comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m² par tranche de 10 m² de construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.1.1 En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

- Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.
- Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

2.1.3 Pourront déroger aux articles précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices),
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.2.1 Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

2.2.2 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur surface n'excède pas 20 m².

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

- 2.4.1 L'emprise au sol des constructions est fixée dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

- 2.5.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics et à 8 m pour l'habitat.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.6.1 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

◆ CLOTURES

- 2.6.2 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.
- 2.7.2 Afin de préserver le caractère naturel du site, une palette végétale pour les éventuelles nouvelles plantations et une liste des espèces invasives à éviter sont jointes en annexe du règlement.
- 2.7.3 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

- 3.1.3 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Leur emprise ne sera pas inférieure à 4 m de chaussée.
- 3.1.4 Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ DISPOSITIONS GENERALES

- 3.2.1 L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

◆ EAU POTABLE

- 3.2.2 Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution et par une conduite de capacité suffisante dans les conditions fixées par le règlement du service gestionnaire en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 3.2.3 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.4 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.5 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.6 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.7 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement engendrant une imperméabilisation des sols seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable.
- 3.2.8 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de rejet ne dépasse pas 3 l/s/ha. Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné...).
- 3.2.9 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; la reconstitution de fossés supprimés antérieurement est à privilégier si leur existence améliore les conditions de gestion pluviale.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Les constructions nouvelles disposant d'une surface de plancher minimum de 500m², devront présenter un minimum de 50% de la surface de la toiture dédié à des procédés de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques ou toiture végétalisée).

CHAPITRE 6. ZONE UY

La zone UY couvre les espaces réservés aux activités à caractère économique inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, avec un secteur UYa dans lequel une mixité de fonctions urbaines est admise dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement. Cette information est portée à la connaissance par différentes sources :

- Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 13 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent dans ces secteurs. La zone inondable du PPRI est matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui prévaut.
- L'étude CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 et portée à la connaissance par l'Etat, qui met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements ;
- L'étude hydraulique du SIETRA ¹, apporte une connaissance complémentaire sur les secteurs non couverts par le PPRI, notamment la partie amont du Grand Estey et aux abords du ruisseau de l'Artolie.

Les secteurs dont l'inondabilité potentielle est portée à la connaissance par ces deux études, sont matérialisés par une trame mouchetée bleue sur un plan annexe au plan de zonage. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque Mouvement de Terrain. Cette information est portée à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration. Ces secteurs sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

La zone UY est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision en en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran.

La zone UY est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

¹ Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement, dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI),

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
6. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.3 Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.1.4 Les carrières, gravières, exploitation du sous-sol, dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.5 Les terrains de camping et de caravanage, aires naturelles de camping, Parc Résidentiels de Loisir (PRL), Village Vacances, Habitations Légères de Loisirs¹ et Résidences Mobiles de Loisir².
- 1.1.6 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme.
- 1.1.7 Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

En outre, en secteur UYa :

- 1.1.8 Les bâtiments destinés à l'industrie.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 1.2.1 La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, sous réserve du respect de l'article 2.6.
- 1.2.2 Les constructions nouvelles à condition d'être destinées aux catégories de construction suivantes telles que définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme et rappelées à la page 5 du présent règlement :
- **au commerce et activités de service** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - **aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire** : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ;
 - **au logement** des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

¹ Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

² Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Installations classées

- 1.2.3 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-service ou des activités autorisées dans la zone.
- 1.2.4 Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur UYa :

- 1.2.5 Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif¹, à condition d'être implantées au-dessus d'une cote de seuil de référence, soit le Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm. Dans le secteur UYa la cote de seuil est de 9,7 m.²

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt :

- 1.2.6 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.
- 1.2.7 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.
- 1.2.8 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

1.3 AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² minimum, y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs. Les surfaces affectées au stationnement doivent respecter à minima les ratios suivants :

<u>Constructions destinées au bureau</u>	1 place par 25 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce</u>	Surface de vente <75m ² : 2 places de stationnement Surface de vente >75m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, l'entrepôt</u>	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'entrepôt</u>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à l'habitat individuel</u>	1 place de stationnement par logement

¹ tel que définie aux article R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme comme suit : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

² Cf Etude hydraulique jointe en annexe du présent règlement.

<p><u>Constructions destinées à l'habitat collectif et l'hébergement</u></p>	<p>Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Surface de plancher $\leq 40 \text{ m}^2$: 1 place par logement. - $40 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 75 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement. - Surface de plancher $> 75 \text{ m}^2$: 2 places par logement. <p>1 place pour 2 unités d'hébergement ou chambre</p>
<p><u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

◆ **STATIONNEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES ET DES 2 ROUES NON MOTORISÉS**

- 1.3.2 Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.
- 1.3.3 A ce titre, il est exigé la création d'installation pour le stationnement des vélos, sous forme d'aire de stationnement couverte ou de local de plain-pied, pouvant accueillir à minima 3 vélos, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo.
- 1.3.4 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence ci-après).



- 1.3.5 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre les effets d'îlot de chaleur, les surfaces de stationnement seront planté d'arbres de haute tige, sur la base d'un ratio d'1 arbre / 4 places, sur la base de la palette végétale jointe en annexe.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.1 Par rapport à la RD 239 : les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
- 2.1.2 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises existantes ou projetées.
- 2.1.3 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
- 2.1.4 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.
- 2.1.5 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

En outre, dans le secteur UYa :

- 2.1.6 Les constructions devront respecter le recul porté sur le plan de zonage.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

- 2.2.1 Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives ; cette règle ne s'applique pas au cas de surélévation de bâtiment existant déjà implanté en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 m vis-à-vis des limites séparatives.
- 2.2.2 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.
- 2.2.3 Vis-à-vis des cours d'eau classés dont la cartographie est jointe en annexe 4 du présent règlement, un recul des constructions et installations est recommandé selon la nature du cours d'eau :
- Affluent majeur : 30 m de protection de part et d'autre,
 - Autres fils d'eau : 10 m de protection de part et d'autre.

- 2.2.4 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.
- 2.2.5 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Dans le secteur UYa :

- 2.2.6 En outre, les constructions nouvelles doivent respecter les reculs minimums portés au document graphique de l'Orientation d'aménagement et de Programmation du secteur Graman, à savoir 5 m minimum vis-à-vis de la limite séparative constitutive de la bordure Nord-Est du secteur UYa et 25 m minimum vis-à-vis de la limite séparative constitutive de la bordure Sud-Est du secteur UYa en pied de coteau.
- 2.2.7 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.
- 2.2.8 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

- 2.4.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UYa :

- 2.4.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2.5.1 La hauteur maximale d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, et de 9 m à l'égout. Dans le cadre d'un toit terrasse, la hauteur maximale sera de 10 m à l'acrotère, et les édifices situés sur le toit et abritant les éléments techniques pourront atteindre une hauteur maximale de 12 m.
- 2.5.2 Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :
- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

◆ CLOTURES

2.6.1 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

En outre, dans le secteur UYa :

2.6.2 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux.

2.6.3 Elles seront préférentiellement composées de haies végétales pouvant être doublées de grillages simple torsion, sur poteaux métalliques assortis (galvanisé ou de teinte grise).

2.6.4 Elles ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur. Les clôtures pleines et à base de murette de soubassement sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

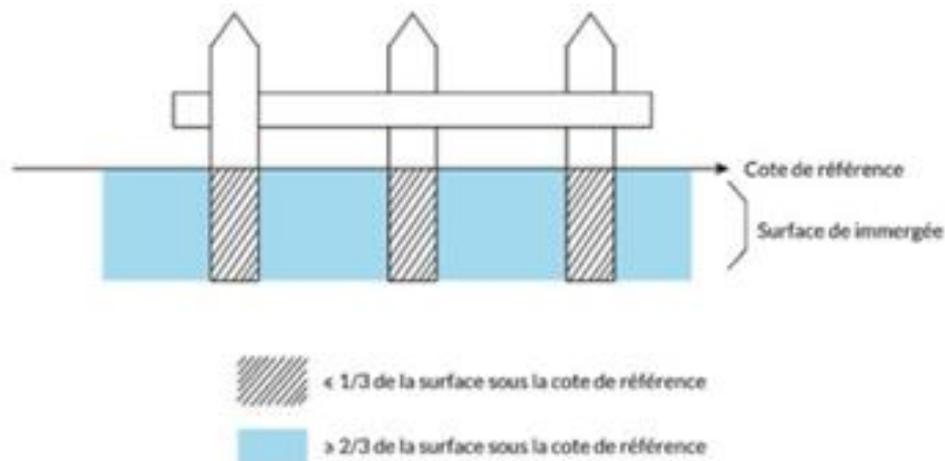
2.6.5 Une palette végétale est jointe en annexe du règlement pour le choix des végétaux.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement situés hors PPRI :

2.6.6 Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



2.6.7 Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

2.6.8 Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

- 2.6.9 Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.
- 2.6.10 Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

En outre, dans le secteur UYa :

- 2.7.2 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.7.3 Il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre¹ destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de 50 % de la superficie de la parcelle ou de l'assiette foncière destinée à recevoir un projet de construction.
- 2.7.4 La bande paysagère à créer le long de la RD 239, portée sur le plan de zonage et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Graman, sera constituées d'un cortège d'essences locales adaptées au contexte de vallon humide et de pied de coteaux calcaire pouvant associer (cf palette végétale en annexe du règlement d'urbanisme) :
- en strate arborescente : chênes, frênes, saules, charmes, érables champêtres...
 - en strate arbustive et herbacées : cornouillers, noisetiers, fusains, bourdaine, carex, joncs...

Cette bande paysagère ne devra pas être utilisées à titre d'espace de stationnement ou d'espace de stockage ou de dépôt.

- 2.7.5 Les plantations seront composées d'arbres tiges et de cépées plantés de façon aléatoire (minimum 1 sujet pour 10 m²) dans espace de pleine terre pouvant présenter un profil de noue.
- 2.7.6 Une liaison douce (1.50m à 2.50m de large) devra être aménagée dans cet espace d'interface.
- 2.7.7 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

¹Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

◆ VOIRIE

- 3.1.4 Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.6 Les voies se terminant en impasse doivent comporter selon les préconisations du SDIS : dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution et par une conduite de capacité suffisante dans les conditions fixées par le règlement du service gestionnaire en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- 3.2.2 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.3 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.6 L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

- 3.2.7 Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement à la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. 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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
- 3.2.8 Les dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 3.10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol.
- 3.2.9 A défaut les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.
- 3.2.10 Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m² le débit est :
- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
 - et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- 3.2.11 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques.
- 3.2.12 Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.
»
- 3.2.13 Les activités susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques ou accidentelles seront tenues de prévoir des dispositifs adaptés de traitement des eaux pluviales (prétraitement de type déboureur/déshuileur, système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...), installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ...).

◆ AUTRES RESEAUX

- 3.2.14 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.
- 3.2.15 L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisés en souterrain sur les emprises publiques ou privées.
- 3.2.16 Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.
- 3.2.17 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.
Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

3.3 **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 3.3.1 En application du principe de « *Favoriser une économie innovante et durable* », les constructions nouvelles disposant d'une surface de plancher minimum de 500m², devront présenter un minimum de 50% de la surface de la toiture dédié à des procédés de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques ou toiture végétalisée).
- 3.3.2 En application du principe de « *Favoriser une économie innovante et durable* », les espaces de stationnement de plus de 50 places pourront être équipés d'ombrière photovoltaïque¹.
- 3.3.3 L'aménagement des espaces de stationnement devra être équipé d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts.

¹ Structure destinée à fournir de l'ombre et équipée de panneaux solaires

CHAPITRE 7. ZONE AU

La zone AU, est une zone A Urbaniser à vocation d'habitat incluse dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP, organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement global (traduite dans une OAP).

La zone AU est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran.

La zone AU est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
6. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

- 1.1.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Constructions

- 1.1.2 Les constructions et installations qui par leur nature seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- 1.1.3 Au titre de l'article R151-27 et 28 du code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :
- Exploitation agricole et forestière ;
 - Commerce et activités de service : artisanat et commerces de détail, restauration et commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.
- 1.1.4 Au titre de l'article R151-27 et 28 du code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble :
- Habitation, hébergement ;
 - Bureau
- 1.1.5 Les carrières, gravières, exploitation du sous-sol, dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.6 Les terrains de camping et de caravanage, aires naturelles de camping, Parc Résidentiels de Loisir (PRL), Village Vacances, Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisir.
- 1.1.7 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme
- 1.1.8 Les installations classées.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- 1.2.1 Les opérations d'aménagement (lotissement, permis d'aménager, permis de construire groupé, ...) à condition que :
- Elles respectent l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation précisé dans les OAP ;
 - Elles portent sur la totalité de la superficie de la zone AU à aménager, sauf indication d'une possibilité de phasage définie dans les OAP ;
 - Elles respectent une densité minimale de logements par hectare¹ de 20 logements/ha.

¹ Nombre de logements à réaliser sur l'assiette foncière brute de l'opération, à savoir l'assiette foncière totale comprenant les espaces collectifs de l'aménagement (voirie, espaces verts...) et les lots privés.

- 30 % minimum du programme des logements ou 30% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), se compose d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées) ou d'habitat collectif.
- Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1.8 ;
- Elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement de bandes paysagères à traiter sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.7.3; ces bandes paysagères sont définies par une côte portée au plan de zonage ;

1.2.2 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

1.2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

1.3 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² minimum, y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 1.3.2 Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.
- 1.3.3 Il est exigé deux emplacements par logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.
- 1.3.4 Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :
- 60 m² de construction destinée aux bureaux.
 - Pour les projets non prévus à l'alinéa précédent, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 1.3.5 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient végétalisées.

◆ STATIONNEMENT DES VEHICULES 2 ROUES NON MOTORISÉS

1.3.6 Les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m² par logement.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.1.1 Par rapport à la rue des érables et la cote de la Ruasse.: Les constructions nouvelles devront être implantées en recul de 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie publique afin de permettre l'aménagement de la bande paysagère prévue dans l'OAP du secteur.

2.1.2 Par rapport à la rue interne à l'aménagement : Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite d'emprise existante ou projetée de la voie publique ou privée.

2.1.3 Pourront déroger à ces articles les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...).

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.2.1 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives,

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

2.4.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2.5.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage.
- 2.5.2 La hauteur des annexes édifiées le long des limites séparatives, mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout.
- 2.5.3 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique) et de superstructure (bâtiment administratif, centre culturel, équipement scolaire, culturel, sportif et de loisirs, ...).

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.6.1 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.6.2 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

◆ CLOTURES

- 2.6.3 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

En outre, s'appliquent les règles suivantes :

- 2.7.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.
- 2.7.3 Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés. Peuvent être pris en compte dans le calcul des 20 % d'espaces verts : la préservation de boisements existants, de haies champêtres constituant les limites d'opération, la bande paysagère définie dans l'OAP, l'Espace Boisé Classé à Conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme...
- 2.7.4 Doit être prévu dans le programme de travaux de viabilité l'aménagement de la bande paysagère prévue dans les OAP et portée au plan de zonage. Cette bande paysagère sera traitée sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné, à l'appui de la palette végétale en annexe du règlement d'urbanisme.

- 2.7.5 Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 3 m par rapport à la limite d'emprise seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : chênes, châtaignier, cormier, Aubépine monogyne, ...
- 2.7.6 Sur chaque parcelle individuelle, il est demandé un pourcentage minimum d'espace de pleine terre¹, enherbé ou planté d'arbres et d'arbustes, défini ci-après :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 350 m² : 20 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 350 m² et inférieures à 700 m² : 35 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 700 m² : 40 %.
- 2.7.7 L'aménagement d'emplacements pour des jeux d'enfants devra être prévu pour toute opération d'ensemble.
- 2.7.8 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

¹ Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

◆ VOIRIE

- 3.1.3 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.4 Des conditions particulières pourront toutefois être définies en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- 3.1.5 Les cheminements doux tracés au schéma d'aménagement des OAP devront être aménagés.
- 3.1.6 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 3.1.7 Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :
- De prévoir leur prolongement en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - De réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,
 - De prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- 3.1.8 Le tracé des voies de desserte des zones AU devra respecter les points de passage obligé portés au plan de zonage ou les principes d'accès définis ci-après :
- 3.1.9 Aucun accès individuel n'est autorisé le long du chemin des érables et de la route de la Ruasse, la desserte de la zone à aménager doit être regroupée au point de passage défini à l'article précédent.
- 3.1.10 Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.6 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.7 Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, ...), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.
- 3.2.8 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs est requise.
- 3.2.9 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; toutefois, la reconfiguration du réseau des fossés existants est admise si cela améliore les conditions de gestion pluviale.

Autres réseaux

- 3.2.10 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- 3.2.11 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions. Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissement de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.
- 3.3.2 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

3.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 3.4.1 Pour toute construction ou installation nouvelle, restauration d'un immeuble existant, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- 3.4.2 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.
- 3.4.3 Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

CHAPITRE 8. ZONE A

La zone A s'étend sur des espaces à protéger en raison de leur agronomie des sols et comprend un secteur Ap inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement. Cette information est portée à la connaissance par différentes sources :

- Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 13 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent dans ces secteurs. La zone inondable du PPRI est matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui prévaut.
- L'étude CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 et portée à la connaissance par l'Etat, qui met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements ;
- L'étude hydraulique du SIETRA ¹, apporte une connaissance complémentaire sur les secteurs non couverts par le PPRI, notamment la partie amont du Grand Estey et aux abords du ruisseau de l'Artolie.

Les secteurs dont l'inondabilité potentielle est portée à la connaissance par ces deux études, sont matérialisés par une trame mouchetée bleue sur un plan annexe au plan de zonage. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque Mouvement de Terrain. Cette information est portée à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration. Ces secteurs sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

La zone A est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran.

La zone A est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

¹ Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement, dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI),

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration par délibération dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.1.2 Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- 1.1.3 Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et le secteur Ap :

Constructions

- 1.2.1 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.2.2 Les installations de tourisme à la ferme complémentaires et directement liés à une exploitation agricole existante, telles que gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges par transformation ou aménagement des bâtiments existants.
- 1.2.3 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières se situent dans un rayon de 50 m maximum du siège d'exploitation, et ceci en tout point du bâtiment,
- 1.2.4 L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que le projet :
- Ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - et n'excède pas 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.
- 1.2.5 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol totale n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
- 1.2.6 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et la qualité du site.
- 1.2.7 Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaire au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance ou l'entretien de ces établissements, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

- 1.2.8 La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, sous réserve du respect de l'article 2.6 et de ne pas être résulter d'un sinistre lié à un mouvement de terrain.
- 1.2.9 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- 1.2.10 Le changement entre sous-destination (changement d'usage) à condition de s'opérer au sein d'une même destination prévue à l'article R151-28 du code de l'urbanisme¹, les locaux accessoires d'un bâtiment étant réputés avoir la même destination que le local principal². Dans le cas d'un changement entre sous-destination au sein d'une même destination, le changement peut s'opérer sans contrôle, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRmt :

- 1.2.11 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.
- 1.2.12 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.
- 1.2.13 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.
- 1.2.14 Les annexes² aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
 - qu'elles soient compatibles avec le risque mouvement de terrain.

En dehors des espaces couverts par le PPRI de la Garonne et dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation porté à la connaissance à travers les deux études citées en chapeau de zone, les dispositions suivantes s'appliquent au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme:

- 1.2.15 Toute construction nouvelle et extension de constructions existantes à condition de ne pas générer une augmentation de l'emprise au sol existante ni l'aménagement d'espace en niveau enterré type cave et sous-sol.
- 1.2.16 En limite d'emprise publique comme en limite séparative, les murs de clôture sont autorisés à condition d'être composés d'un dispositif perméable ne créant pas d'obstacle au libre écoulement de l'eau en cas d'inondation.
- 1.2.17 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

1.3 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

¹ Liste des destinations de constructions rappelée en disposition générales en pages 4 à 8 du présent règlement.

² Cf article R421-17 du code de l'urbanisme

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.1 Par rapport aux voies départementales classées en catégorie 2 (RD 239 et RD 115) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions, par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.
- 2.1.2 Par rapport aux voies départementales classées en catégorie 3 (RD119, RD240) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions, par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.
- 2.1.3 Par rapport à la voie départementale classée en catégorie 4 (RD140) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions, par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.
- 2.1.4 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- 2.1.5 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.1.6 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
 - l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
 - les piscines non couvertes.
- 2.1.7 Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 20 m des ruisseaux et des cours d'eau.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.2.1 Les constructions destinées à l'activité agricole devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives en tout point du bâtiment.

2.2.2 Les constructions destinées à l'habitation pourront être implantées de la manière suivante :

- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. .

2.2.3 Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 20 m des ruisseaux et des cours d'eau.

2.2.4 Vis-à-vis des cours d'eau classés dont la cartographie est jointe en annexe 4 du présent règlement, un recul des constructions et installations est recommandé selon la nature du cours d'eau :

- Affluent majeur : 30 m de protection de part et d'autre,
- Autres fils d'eau : 10 m de protection de part et d'autre.

2.2.5 Pourront déroger aux articles précédents, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

2.4.1 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.4.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² à l'issue du projet (extension ou habitation neuve).

2.4.3 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m² par annexe.

2.4.4 Pourront déroger aux articles précédents, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2.5.1 La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.5.2 La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à 6 m mesurée au faitage.

2.5.3 La hauteur des constructions annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3 m mesurée à l'égout.

2.5.4 Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dans la zone A :

¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.6.1 Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelle dans le paysage agricole. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...), les prescriptions de l'article 2.6 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Réaménagement des Constructions anciennes existantes

- 2.6.2 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

- 2.6.3 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégié. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdit.
- 2.6.4 Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
- 2.6.5 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe « INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES ».

Façades

- 2.6.6 Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.6.7 Les volets et menuiseries en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect similaire.

Epidermes

- 2.6.8 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.6.9 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.
- 2.6.10 Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être compatibles avec ceux d'origine.
- 2.6.11 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

Extension des constructions existantes

- 2.6.12 L'extension doit :
- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de

volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, ...

- Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article .11-12 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

2.6.13 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

Constructions nouvelles destinées à l'activité agricole

2.6.14 Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique ou bois. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

2.6.15 Les couleurs des façades et des couvertures doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.

2.6.16 Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans le cas d'un changement de destination :

2.6.17 La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour se faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse.

2.6.18 Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être compatibles avec ceux d'origine.

Dans la zone A et ses secteurs :

2.6.19 Pourront déroger aux articles 2.6.1 à 2.6.16, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

2.6.20 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ CLOTURES

2.6.21 Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

2.6.22 Les clôtures pleines (de bois, de béton préfabriqué, ...) sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

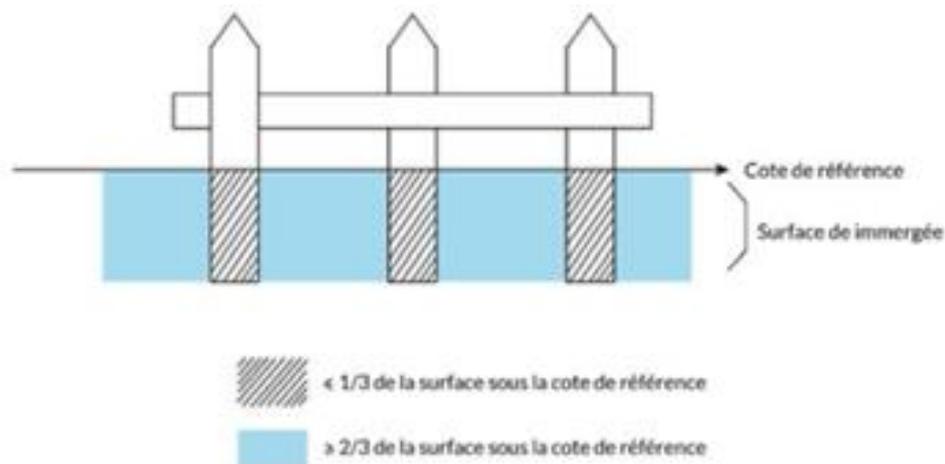
Dans le secteur Ap :

2.6.23 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation :

2.6.24 Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux. En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



2.6.25 Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

2.6.26 Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

2.6.27 Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

2.6.28 Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.7.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.7.2 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

- 2.7.3 Les installations et dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).
- 2.7.4 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 2.7.5 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- 2.7.6 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.7.7 Les secteurs à protéger pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.7.8 La plantation des espèces figurant sur la liste des plantes invasives exotiques envahissantes d'Aquitaine est interdite ainsi que la plantation des espèces suivantes : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.1 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.1.2 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.4 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.5 Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution et par une conduite de capacité suffisante dans les conditions fixées par le règlement du service gestionnaire en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- 3.2.2 Sur les zones équipées d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées, les eaux usées domestiques de toute installation ou construction nouvelle doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions du règlement du service gestionnaire en vigueur.
- 3.2.3 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

- 3.2.5 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement engendrant une imperméabilisation des sols seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable.
- 3.2.6 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de rejet ne dépasse pas 3 l/s/ha.
- 3.2.7 Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné...). Les ouvrages seront dimensionnés de manière à respecter le débit maximum de rejet jusqu'aux évènements pluvieux d'occurrence 30 ans.

- 3.2.8 Les secteurs destinés à accueillir une circulation intense ou un risque de pollution peuvent être soumis à une obligation de traitement spécifique des eaux pluviales en fonction des activités et de l'intensité de circulation projetées.
Notamment, les activités susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques ou accidentelles des exutoires, de par la circulation engendrée ou les déversements de produits polluants sur des surfaces de ruissellement des eaux pluviales, seront tenues de prévoir des dispositifs de traitement des eaux pluviales adaptés.
- 3.2.9 Les ouvrages de dépollution seront dimensionnés de manière à respecter les objectifs de qualité des cours d'eau récepteurs et les usages de l'eau.
Une rétention étanche destinée à recueillir une pollution accidentelle sera mise en place à l'aval hydraulique des opérations dont l'activité est susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Le bassin de confinement devra pouvoir accueillir l'ensemble des eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident.
- 3.2.10 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; toutefois la reconfiguration du réseau des fossés est admise si cela améliore les conditions de gestion pluviale.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Non réglementé.

3.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 3.4.1 En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

CHAPITRE 9. ZONE N

La zone N couvre les espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Dans la zone N seules les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées.

La zone N comprend un secteur Np inclus dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement. Cette information est portée à la connaissance par différentes sources :

- Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne approuvé le 13 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent dans ces secteurs. La zone inondable du PPRI est matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. C'est le règlement le plus contraignant entre celui du PPRI et celui du P.L.U. qui prévaut.
- L'étude CEREMA relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 et portée à la connaissance par l'Etat, qui met en évidence un phénomène de concentration des débordements de cours d'eau et de concentration des ruissellements ;
- L'étude hydraulique du SIETRA ¹, apporte une connaissance complémentaire sur les secteurs non couverts par le PPRI, notamment la partie amont du Grand Estey et aux abords du ruisseau de l'Artolie.

Les secteurs dont l'inondabilité potentielle est portée à la connaissance par ces deux études, sont matérialisés par une trame mouchetée bleue sur un plan annexe au plan de zonage. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque Mouvement de Terrain. Cette information est portée à la connaissance par les études d'aléa du Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en cours d'élaboration. Ces secteurs sont matérialisés sur un plan annexe au zonage par une trame mouchetée rouge au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Des dispositions en vue de la prise en compte de ce risque sont introduites dans le PLU dans l'attente de son approbation. Dès l'approbation du PPRMt, les dispositions de cette servitude s'appliqueront.

La zone N est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, Patrimonial et Paysager (ZPPAUP), actuellement en révision en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Langoiran.

La zone N est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles ». Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter aux secteurs d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage.

Dans cette zone, certains secteurs sont protégés pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et sont matérialisés par une trame mouchetée noire sur le plan de zonage. Des dispositions en vue de la prise en compte de cette protection sont introduites dans le règlement d'urbanisme.

¹ Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement, dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI),

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
8. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « *d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal* », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et le secteur Np :

Constructions

- 1.2.1 Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc ...) à condition de ne pas porter atteinte au site.
- 1.2.2 La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, , sous réserve du respect de l'article 2.6.
- 1.2.3 L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que le projet :
- Ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - et n'excède pas 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.
- 1.2.4 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
- 1.2.5 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- 1.2.6 Le changement entre sous-destination (changement d'usage) à condition de s'opérer au sein d'une même destination prévue à l'article R151-28 du code de l'urbanisme², les locaux accessoires d'un bâtiment étant réputés avoir la même destination que le local principal³. Dans le cas d'un changement entre sous-destination au sein d'une même destination, le changement peut s'opérer sans contrôle, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme.
- 1.2.7 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, dans le secteur Np :

- 1.2.8 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

² Liste des destinations de constructions rappelée en disposition générales en pages 4 à 8 du présent règlement.

³ Cf article R421-17 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée rouge liée aux aléas Mouvement de Terrain, et dans l'attente de l'approbation du PPRMt :

- 1.2.9 Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.
- 1.2.10 La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain.
- 1.2.11 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude géotechnique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.
- 1.2.12 Les annexes² aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) aux conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
 - qu'elles soient compatibles avec le risque mouvement de terrain.

En dehors des espaces couverts par le PPRI de la Garonne et dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation porté à la connaissance à travers les deux études citées en chapeau de zone, les dispositions suivantes s'appliquent au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme :

- 1.2.13 Toute construction nouvelle et extension de constructions existantes à condition de ne pas générer une augmentation de l'emprise au sol existante ni l'aménagement d'espace en niveau enterré type cave et sous-sol.
- 1.2.14 En limite d'emprise publique comme en limite séparative, les murs de clôture sont autorisés à condition d'être composés d'un dispositif perméable ne créant pas d'obstacle au libre écoulement de l'eau en cas d'inondation.
- 1.2.15 Les constructions nouvelles à condition que soit réalisée une étude hydraulique permettant de s'assurer de la faisabilité du projet.

Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme reportés sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire, seuls sont autorisés :

- 1.2.16 Les occupations et utilisations du sol liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU.
- 1.2.17 La réalisation de travaux ayant pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- 1.2.18 Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

1.3 AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.1 Par rapport aux voies départementales classées en catégorie 2 (RD 239 et RD 115) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions, par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.
- 2.1.2 Par rapport aux voies départementales classées en catégorie 3 (RD119, RD240) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions, par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.
- 2.1.3 Par rapport à la voie départementale classée en catégorie 4 (RD140) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions, par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.
- 2.1.4 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- 2.1.5 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
 - l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
 - les piscines non couvertes.
- 2.1.6 Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 20 m des ruisseaux et des cours d'eau.
- 2.1.7 Pourront déroger aux articles précédents, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Np :

- 2.1.8 L'implantation des constructions est fixée dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DEFINITION :

A l'exception des constructions implantées en limite séparative, les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris :

- les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m,
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur,
- les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre,
- les emmarchements.

2.2.1 Les constructions pourront être implantées de la manière suivante :

- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. .

2.2.2 Vis-à-vis des cours d'eau classés dont la cartographie est jointe en annexe 4 du présent règlement, un recul des constructions et installations est recommandé selon la nature du cours d'eau :

- Affluent majeur : 30 m de protection de part et d'autre,
- Autres fils d'eau : 10 m de protection de part et d'autre.

2.2.3 Pourront déroger aux articles précédents, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Np:

2.2.4 L'implantation des constructions est fixée dans le règlement du PVAP.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions¹ correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise du bassin des piscines est constitutive de l'emprise au sol telle que calculée à l'article 2.4.

En zone N :

2.4.1 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² à l'issue du projet (extension ou habitation neuve).

2.4.2 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m² par annexe.

2.4.3 Pourront déroger aux articles précédents, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Np :

2.4.4 L'emprise au sol des constructions est fixée dans le règlement du PVAP.

¹ Construction : définie comme un ouvrage fixe et prene générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface (piscine, cabane dans les arbres, ..)

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2.5.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage.
- 2.5.2 Pourront déroger à l'article précédent, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Np:

- 2.5.3 La hauteur maximale des constructions est fixée dans le règlement du PVAP.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.6.1 Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...), les prescriptions de l'article 2.6 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Réaménagement des Constructions anciennes existantes

- 2.6.2 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

- 2.6.3 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégiés. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdits.
- 2.6.4 Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
- 2.6.5 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe « INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES ».

Façades

- 2.6.6 Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.6.7 Les volets et menuiseries en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect similaire.

Epidermes

- 2.6.8 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.6.9 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.
- 2.6.10 Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être compatibles avec ceux d'origine.
- 2.6.11 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

Extension des constructions existantes

2.6.12 L'extension doit :

- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, ...
- Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article .11-12 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

2.6.13 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

Dans le cas d'un changement de destination :

- 2.6.14 La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour se faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse.
- 2.6.15 Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être compatibles avec ceux d'origine.
- 2.6.16 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

2.6.17 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

2.6.18 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, ... seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

◆ **CLOTURES**

2.6.19 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

2.6.20 Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

2.6.21 Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

2.6.22 En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

2.6.23 Pourront déroger aux articles 2.6.1 à 2.6.19, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

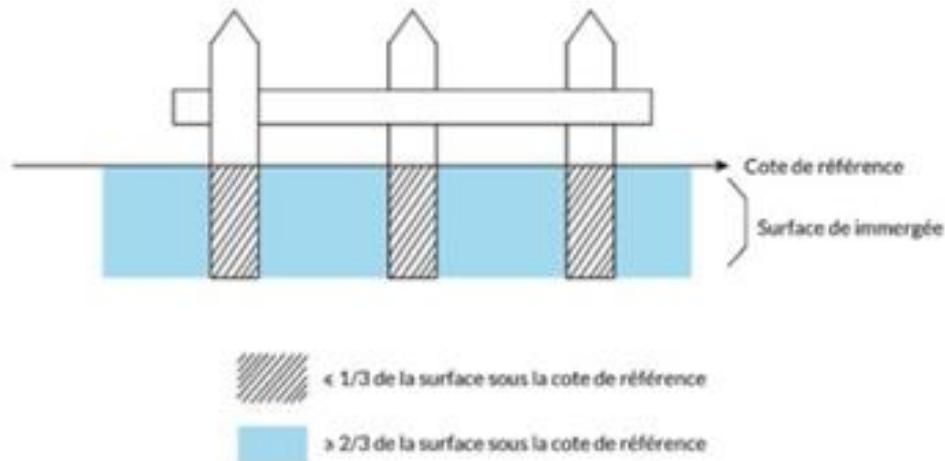
Dans le secteur Np :

2.6.24 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

Dans les secteurs concernés par la trame mouchetée bleue liée au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement situés hors PPRI :

2.6.25 Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux. En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



- 2.6.26 Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).
- 2.6.27 Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.
- 2.6.28 Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.
- 2.6.29 Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.7.2 Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Cornouiller par exemple).
- 2.7.3 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 2.7.4 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- 2.7.5 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.7.6 Les secteurs à protéger pour motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.7.7 La plantation des espèces figurant sur la liste des plantes invasives exotiques envahissantes d'Aquitaine est interdite ainsi que la plantation des espèces suivantes : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

Dans le secteur Np :

- 2.7.8 Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont fixées dans le règlement de la ZPPAUP en cours de révision en PVAP. A l'approbation du PVAP c'est son règlement qui s'appliquera.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.1 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.1.2 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.4 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.5 Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution et par une conduite de capacité suffisante dans les conditions fixées par le règlement du service gestionnaire en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 3.2.2 Sur les zones équipées d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées, les eaux usées domestiques de toute installation ou construction nouvelle doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions du règlement du service gestionnaire en vigueur.
- 3.2.3 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

- 3.2.5 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement engendrant une imperméabilisation des sols seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable.
- 3.2.6 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de rejet ne dépasse pas 3 l/s/ha.
- 3.2.7 Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné...). Les ouvrages seront dimensionnés de manière à respecter le débit maximum de rejet jusqu'aux évènements pluvieux d'occurrence 30 ans.

3.2.8 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; toutefois la reconfiguration du réseau des fossés est admise si cela améliore les conditions de gestion pluviale.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

3.3.1 Non réglementé.

3.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

3.4.1 En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

3 ANNEXES

Annexe 1 : Palette végétale et planche photos des espèces invasives interdites

Annexe 2 : Lexique

Annexe 3 : carte de l'aléa Retrait Gonflement des Argiles

Annexe 4 : carte des cours d'eau classés

Annexe 5 : guide des clôtures

Annexe 6 : Etude hydraulique

Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le



ID : 033-213302268-20251003-20250936-DE

1 ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE ET LISTE ET PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

1. Haie libre champêtre

Haie non taillée, composée d'un mélange d'arbustes, d'arbres recepés ou en forme libre et de plantes grimpanes, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne :

- arbres fruitiers,
- noisetier vert (*Corylus avellana*),
- houx vert (*Hedera helix*),
- chênes locaux : tauzin liège et pédonculé (*Quercus pyrenaica*, suber 'occidentalis' et robur),
- prunellier (*Prunus spinosa*),
- aubépine (*Crataegus monogyna*),
- cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*),
- troène d'Europe (*Ligustrum europaeus*),
- genêt à balais (*Cytisus scoparius*),
- brande (*Erica scoparia*),
- fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*),
- églantier (*Rosa canina*),

2. Haie libre arbustive traditionnelle

Le mélange est composé d'espèces utilisées depuis plus d'un siècle dans les jardins de bourg :

- laurier sauce (*Laurus nobilis*)
- fusain du Japon vert (*Euonymus japonicus*),
- lilas (*Syringa vulgaris*),
- seringat (*Philadelphus coronarius*),
- hortensias (*Hydrangea macrophylla*),
- nandina vert (*Nandina domestica*),
- kerria vert (*Kerria japonica*),
- troènes verts (*Ligustrum ovalifolium* et *lucidum*),
- viorne boule-de-neige (*Viburnum opulus* 'Roseum'),
- laurier-rose (*Nerium oleander*),
- viorne-tin (*Viburnum tinus*),
- spirée (*Spiraea bumalda*, *vanhouttei*, ...),
- buis (*buxus sempervirens*),

3. Haie taillée persistante

Une seule espèce est recommandée :

- Fusain du Japon vert (*Euonymus japonicus*).

4. Haie taillée champêtre

Haie composée d'un mélange d'arbustes taillés de manière régulière, au moins une fois dans l'année, d'espèces locales paysannes et endogènes, présentes à l'état naturel dans la campagne environnante :

- houx vert (*Ilex aquifolium*)
- lierre vert (*Hedera helix*)
- aubépine (*Crataegus monogyna*)
- prunellier (*Prunus spinosa*)
- cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- troène d'Europe (*Ligustrum europaeus*)
- brande (*Erica scoparia*)

5. Haie basse

Haie composée d'une seule espèce d'arbustes à faible développement (sous-arbrisseaux), taillés ou non. Ce type de haie marque la limite sans obturer la vue et sans empêcher la lumière de passer.

Espèces utilisables :

- sauge arbustive (*Salvia microphylla*)
- bruyères et callunes
- santolines, immortelles et lavandes
- romarin
- cistes

PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*)



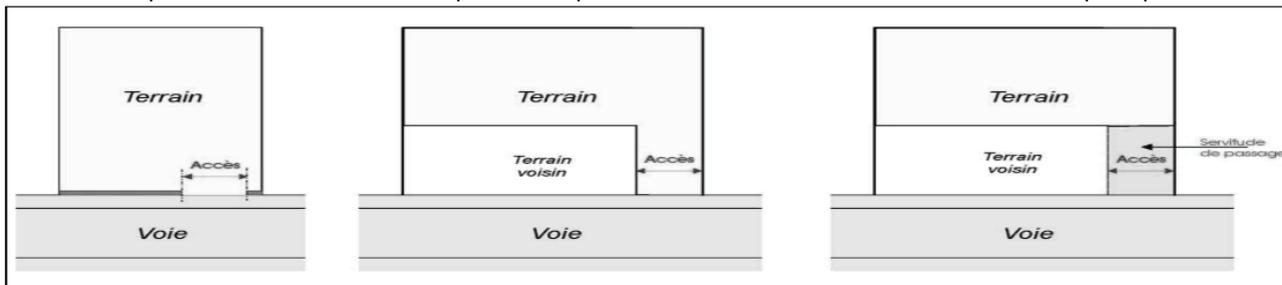
L'herbe de la Pampa



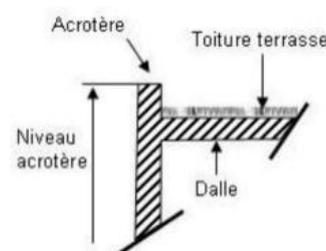
2 ANNEXE 2 : LEXIQUE

(Source : décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 _ La modernisation du contenu des PLU/ lexique national d'urbanisme)

ACCES : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

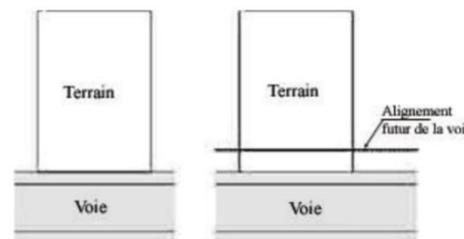


ACROTÈRE : Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



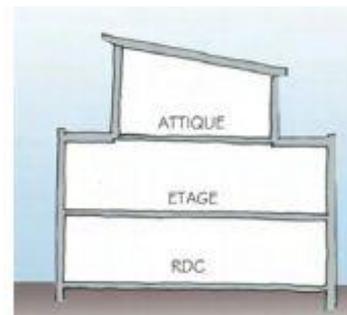
AFFOUILLEMENT : Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation régie par code de l'urbanisme selon leur dimension.....

ALIGNEMENT : L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Sont considérées comme annexes les constructions secondaires non contiguës à la construction principale telles que : dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ... Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction.

ATTIQUE : Dernier étage d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur ; c'est à dire dont les façades sont en retrait par rapport aux façades inférieures du bâtiment (à l'exception des pignons éventuels), permettant d'obtenir des terrasses accessibles.



BASSINS DE RETENTION : Un bassin de rétention des eaux pluviales est une zone de stockage des eaux pluviales, enterrée ou à ciel ouvert. Il est destiné à récupérer

les eaux pluviales issues de surfaces non-absorbantes créées pour les besoins d'aménagements. Ces dernières peuvent prendre de multiples formes comme les toitures d'immeubles ou de hangars, voiries et parkings, plates-formes de stockage...

BATIMENT : Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Afin de clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment), les points suivants peuvent être invoqués : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

En outre, la notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : Les articles R. 151-27 à 151-29 du Code de l'Urbanisme définit des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être autorisés ou interdits quant à l'occupation du sol.

Ces catégories de construction sont reprises dans les articles 1.2 et 2.1 du présent règlement. Il s'agit des destinations suivantes :

- 1 – exploitation agricole et forestière ;
- 2 – habitation (logement, hébergement) ;
- 3 – commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;
- 4 – équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public)
- 5 – autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ((industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition). ;

Définitions

•**Artisanat** : Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat. L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir-faire important. Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

•**Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance... Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire. Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination. Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

•**Commerce** : Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits. Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite. De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...) Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ». Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

•**Entrepôts** : Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail. Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

•**Exploitation agricole et forestière** : Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche. Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation. Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle. Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

•**Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

•**Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés : - un hébergement à caractère temporaire, - un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil). A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

•**Industrie** : Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat. Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

•**Services publics ou d'intérêt collectif** : Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

CLOTURES : Quand une délibération a été prise par le conseil municipal en ce sens, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du service instructeur des autorisations d'urbanisme, avant le commencement des travaux ; le PLU décline un certain nombre de dispositions à respecter dans le but de préserver une harmonie paysagère au sein de la commune.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN : Article L 211-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies aux articles L. 210-1 et L. 300-1, soit : de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Article L 211-5 du Code de l'Urbanisme :

"Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8."

EAUX USEES DOMESTIQUES : Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

EAUX PLUVIALES : Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

EAUX INDUSTRIELLES : Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets autres que les eaux domestiques et les eaux pluviales.

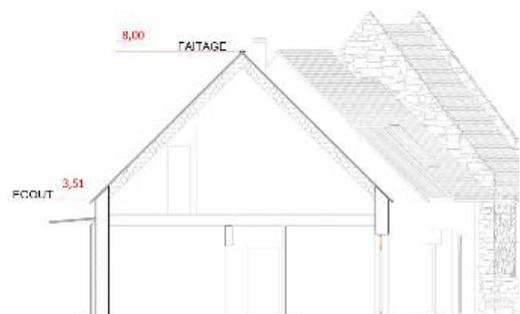
EMPLACEMENTS RESERVES : Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis et ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés.

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

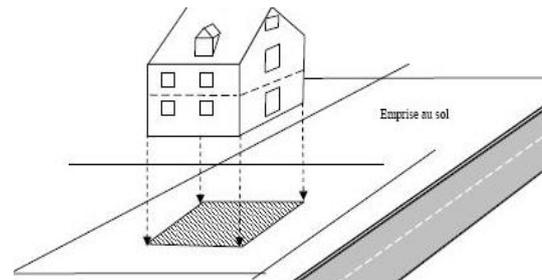
Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

EGOUT DU TOIT : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.



L'EMPRISE AU SOL : Définition de l'emprise au sol est donnée dans l'article R*420-1 du code de l'urbanisme.

Le nouvel article R.420 -1 du code de l'urbanisme précise : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.



Ne sont pas pris en compte :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.
- Les ombrières à caractère photovoltaïque ou non installés sur les espaces de stationnement.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages),
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture, ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux),
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc, ...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

Sont également constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher.

- ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol,
- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Attention : la surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains (square, placette, ...).

ENSEIGNE : Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'exerce. La pose d'une enseigne nécessite une demande d'autorisation spécifique, régie par le Code de l'Environnement, et qui doit respecter soit les dispositions nationales soit le Règlement Local de Publicité (RLP) s'il existe.

ESPACES BOISES CLASSES : Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

EXHAUSSEMENT : Remblaiement de terrain qui peut selon son importance faire l'objet d'une autorisation.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE DE CONSTRUCTION : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE : Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction, constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

GOUTTIÈRE : Canal profilé léger en métal établi sous l'égout de toit pour recueillir les eaux pluviales et les diriger vers un

tuyau de descente. La gouttière se différencie du chéneau par le fait que ce dernier est construit ou rapporté sur un support de maçonnerie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement. Bonne définition à avoir.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

JOUR DE SOUFFRANCE : Articles 675 à 680 du Code Civil

Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes, soit à verre dormant, soit en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

Le Code civil précise que « ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,6 0m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90 m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

LIMITES SÉPARATIVES : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types : -

- **les limites latérales** qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- **les limites de fond** de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

LOTISSEMENT : Article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme :

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

LUCARNE : Une Lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés " joues " ou " jouées ") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture.

MARGE DE REcul : La marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement, des limites séparatives ou d'une autre construction. Elle peut être Fixée par le règlement de la zone,

MUR AVEUGLE : Mur ne comportant pas d'ouverture mais pouvant comporter des jours de souffrance.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OPERATION GROUPEE : Les opérations groupées concernent des projets de constructions individuelles ou collectives, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

ORDONNANCEMENT : Disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble architectural.

PISCINE : Il existe 2 sortes de piscines celles qui relèvent d'une construction ou pas. Vous pouvez installer une piscine dans votre jardin **sans autorisation** dans les cas suivants :

- piscine non couverte dont la superficie du bassin n'excède pas 10 m²,
- piscine couverte dont la superficie du bassin n'excède pas 10 m² et dont la hauteur de l'abri est inférieure à 1,80 mètre,
- piscine hors-sol (gonflable ou en kit par exemple) installée provisoirement, c'est-à-dire 3 mois maximum dans l'année (15 jours si votre habitation est située en secteur protégé).

Dans tous les autres cas, l'installation d'une piscine est soumise à autorisation.

Déclaration préalable

Obligatoire pour une piscine dont la surface du bassin est supérieure à 10 m² et n'excède pas 100m².

Permis de construire pour :

- une piscine dont le bassin excède 100 m² de surface
- une piscine dont l'abri est à au moins 1,80 mètre de hauteur, quelle que soit la surface du bassin.

PLEINE TERRE : Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations, ...) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée

PROSPECT : Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite (séparative le plus souvent).

RETRAIT DES FACADES : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (article 2 Morphologie urbaine) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

SAILLIE : Avancée d'un élément de la construction, soit d'un mur (balcon, encorbellement), soit d'un toit (lucarne), par rapport au nu de la façade, située au-dessus du niveau du sol.

SOUBASSEMENT : Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres par rapport à la façade.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de tous les niveaux d'une même construction, mesurés à l'intérieur des murs de façades. Les niveaux s'entendent clos et couverts et certains éléments entreront en déduction de la surface mesurée.

huit déductions sont ainsi possibles :

1. la surface des embrasures des portes et fenêtres situées sur les murs extérieurs
2. les vides et trémies permettant le passage des escaliers et ascenseurs
3. les surfaces dont la hauteur sous plafond sont inférieures à 1.80m
4. les surfaces des espaces de stationnement (véhicules motorisés ou non), leurs rampes d'accès et zones de manœuvre
5. les surfaces des combles non aménageables

Les trois points suivants ne concernent pas les maisons d'habitation mais les groupes de bâtiments ou immeuble collectif :

6. les surfaces des locaux techniques dont les locaux de stockage des déchets
7. les surfaces des caves et celliers annexes à des logements lorsque ces locaux ne sont accessibles que par une partie commune
8. 10% de la surface de plancher destinée à l'habitation obtenue après prise en compte des 7 déductions précédentes lorsque les logements sont desservis par des parties communes intérieures

En additionnant donc la surface intérieure de chaque niveau clos et couvert construit on obtient la surface de plancher qualifiée de « brute » de laquelle il faut déduire les 5 points ci-dessus lorsque le projet porte sur une maison d'habitation. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble ou un groupe de bâtiments, il faudra également déduire les points 6 à 8.

TAXE D'AMENAGEMENT :

La taxe d'aménagement est constituée de deux parts :

Une part communale qui finance :

- Les équipements publics nécessités par l'urbanisation
- Les actions et opérations qui contribuent à la réalisation des objectifs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, notamment des objectifs « Grenelle »

Une part départementale qui finance :

- Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement)
- Les politiques de protection des espaces naturels et sensibles définis à l'article L.142-1 et leur mise en œuvre (article L.142-2)

Opérations concernées

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Elle s'applique aux demandes de permis (y compris les demandes modificatives générant un complément de taxation) et aux déclarations préalables.

Fait générateur

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PC,PA,DP),
- la naissance d'une autorisation tacite,
- la date du procès-verbal constatant la ou les infractions (taxation d'office).

Mode de calcul : Assiette x Valeur x Taux

La valeur au mètre carré est révisée au 1er janvier de chaque année par arrêté du Ministère chargé de l'Urbanisme.

Le taux :

La part communale est fixée à 4 % par délibération du Conseil municipal du 27 octobre 2011.
La part départementale est fixée à 1,3 % par délibération du Conseil départemental de la Gironde.
Assiette = Surface taxable

Calcul de la surface taxable :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable : tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond), ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) ne doit donc pas être compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Certains ouvrages ne constituent pas de surface de construction mais sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Abattement de la Taxe d'Aménagement :

L'abattement est de 50 % porte sur la valeur forfaitaire par m² et concerne notamment :

- Les habitations bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat (hors PLAI)
- Les 100 premiers m² des habitations principales
-

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire. Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

TERRAIN NATUREL : Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

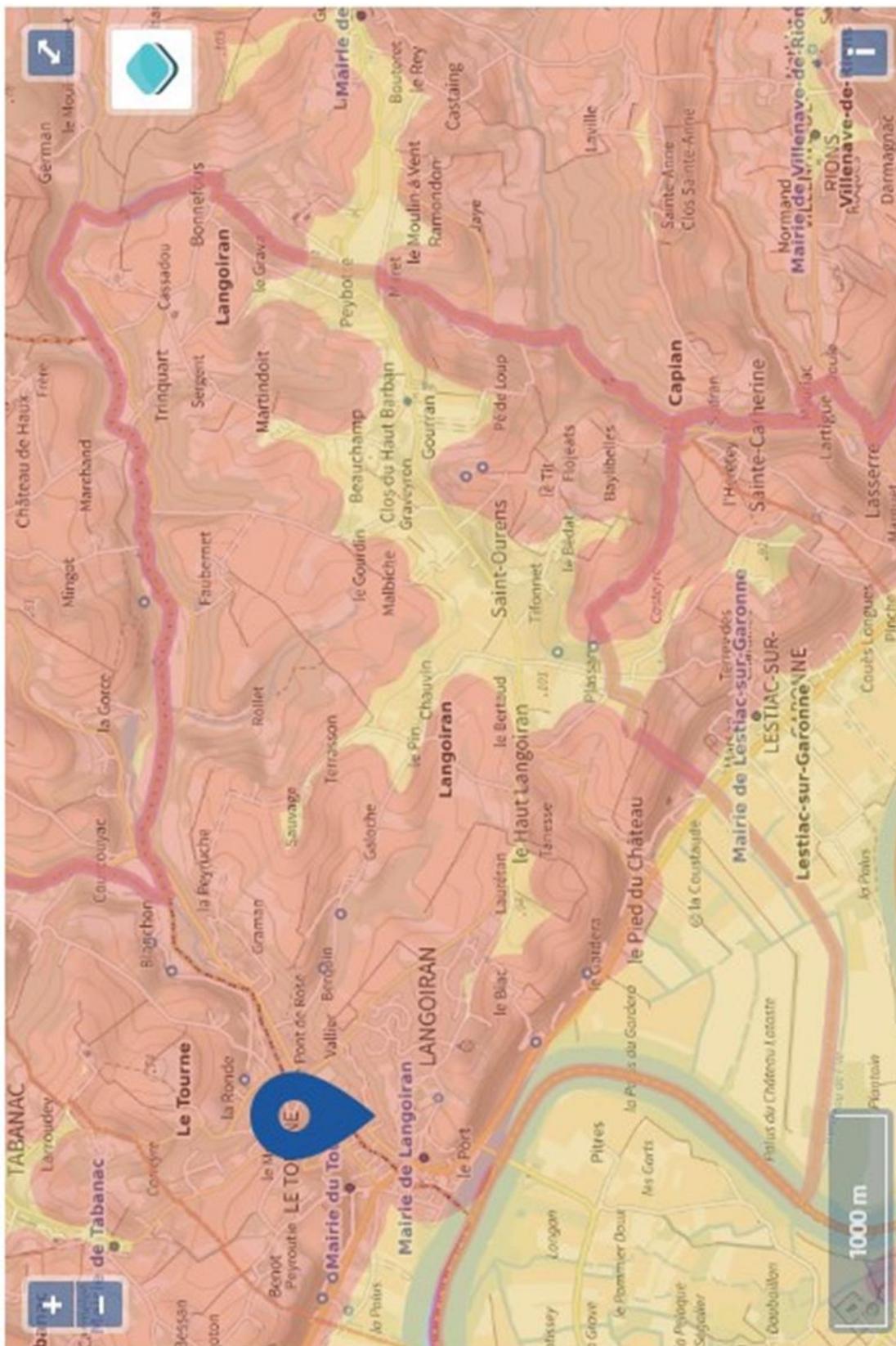
VOIE PUBLIQUE : La voie est une surface ouverte à la circulation publique et délimitée par l'alignement, permettant d'assurer une circulation de transit et/ou la desserte d'un nombre important de lots et d'habitations ou d'exploitations. Elle comprend les trottoirs et accotements. La division d'une unité foncière en vue d'un détachement ne doit pas réduire la largeur des voies et accès conservée à une valeur inférieure à celle prescrite par le P.L.U

VOIE PRIVEE : Une voie privée est une assiette foncière qui n'a pas de statut public.

VOLUMÉTRIE : combinaison de volume, Le règlement par zone peut évoquer un volume principal de construction (ou une construction principale) et des volumes secondaires.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

3 ANNEXE 3 – CARTE DE L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



Source : georisque.gouv.fr.

4 ANNEXE 4 – CARTE DES COURS D'EAU CLASSES



Source : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=b7701f96-be7a-44d5-99a6-757a44597422>

5 ANNEXE 5 – GUIDE DES CLOTURES



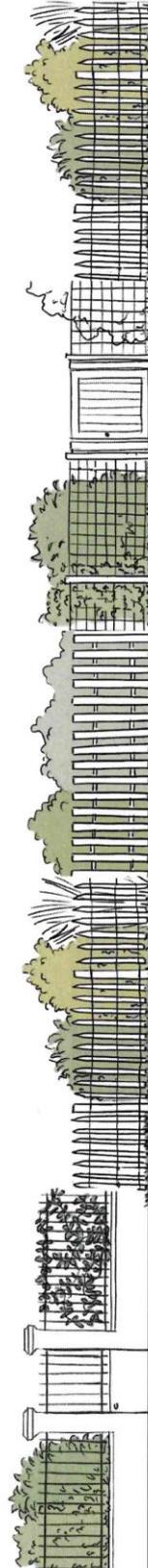
Gironde
clae
Conseil d'urbanisme
et de l'environnement

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
L'ENTRE-DEUX-MERS
L'ENTRE-LES-ANJES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

LE GUIDE DES CLÔTURES

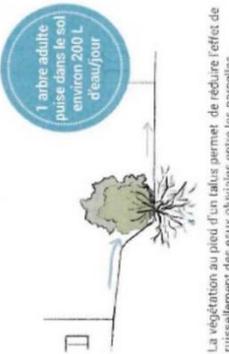
Tout ce qu'il faut savoir pour bien concevoir son
projet de création ou de modification de clôture



COMMENT EST MA PARCELLE ? Pour comprendre dans quel contexte va s'intégrer la clôture, il convient de se poser plusieurs questions avant de décider.

Y A-T-IL UNE TOPOGRAPHIE (PENITE) ?

Je regarde le dénivelé et la topographie de mon terrain. Est-ce que je suis au-dessus de mes voisins, en-dessous ? Quelles vues depuis l'espace public sur mes espaces de vies ? Est-ce que je bénéficie de vue dégagée sur un paysage ou des espaces naturels ? Tous ces éléments conditionnent le projet de clôture ou non mon terrain. La clôture ne doit pas devenir source de conflits entre vous et votre voisinage direct notamment sur la gestion des eaux pluviales.



Y A-T-IL UN RISQUE D'INONDATION OU RUISSELLEMENT ?



Se renseigner auprès de la mairie pour savoir si votre commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques avec des contraintes spécifiques. Vous pouvez également consulter georisques.gouv.fr

Dans certains secteurs, des dispositions particulières s'appliquent aux clôtures pour permettre le libre écoulement des eaux en cas d'inondation.

/ A noter que dans tous les secteurs avec un sol argileux, et où les constructions sont proches, optez pour une clôture qui laisse passer l'eau au niveau du sol pour ne pas être inondé et inonder les voisins.

Y A-T-IL DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PROCHES ? UN SECTEUR PATRIMONIAL ?

Consultez atlas-patrimoine.culture.fr pour vérifier si des monuments historiques sont à proximité ou bien si votre terrain est situé dans un site patrimonial ou se renseigner auprès de la mairie.

- Veillez à la **préservation des murs anciens** ! L'architecte des bâtiments de France vous conseille :
- / Si un mur ancien est présent et qu'il doit être complété, alors les matériaux à utiliser doivent respecter l'aspect traditionnel.
 - / En secteur d'abords de monuments historiques, en limite séparative (avec vos voisins et en fond de parcelle), les brandes, les panneaux de bois pleins opaques et les grillages rigides sont interdits.
 - / La hauteur totale de la clôture sur rue (grille ou muret+grille) ne dépasse pas 160 cm.
 - / Les coffrets techniques (électricité, gaz,...) doivent également faire l'objet d'une attention particulière (encastrement avec porte pierre, coffret bois, etc.).
 - / Les portails et portillons doivent être de formes simples et leurs coloris et leurs matériaux pastiches ainsi que la couleur gris anthracite sont interdits.
 - / Les placages de fausses pierres ou autres matériaux pastiches ainsi que la couleur gris anthracite sont interdits.

Le guide des clôtures - Communauté De Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers et CAUE de la Gironde - octobre 2024

Y A-T-IL UN AXE ROUTIER PASSANT ?



Etude européenne Hosammi/CSTB

- / Un écran bâti ne marche que s'il est long et se prolonge loin pour aussi couper les bruits latéraux (+150 m de part et d'autre de la zone à protéger !)
- / Pour être efficaces, les matériaux utilisés doivent être de type poreux. Par exemple un mur en béton est trop plein et n'absorbe pas le bruit alors qu'un mur en gabion recouvert de végétal va absorber le bruit.
- / Si quelque un bâtit un mur d'un côté de la route et le voisin sur l'autre côté de la voie n'en construit pas, ce dernier va subir le rebondissement réfléchi du bruit contre le mur du premier.
- / Un couronnement ou un chapeau en tête de mur est nécessaire pour participer à casser plus le son : donc un mur tout droit n'est pas la réponse. En secteur patrimonial, une arase arrondie sera privilégiée.
- / Un écran végétal constitué de plusieurs hauteurs et épaisseurs de végétaux est un dispositif efficace.

Y A-T-IL DES VÉGÉTAUX EXISTANTS ?



- / Prenez en compte la végétation déjà présente sur votre parcelle avant d'envisager un nouveau projet. Elle peut vous apporter de précieux services tel que du rafraîchissement en été ou encore un drainage des eaux de pluie efficace.
- / Toute modification du sol peut avoir un impact non négligeable sur l'équilibre du site. De jeunes plantations n'ont pas les capacités d'adaptation d'un arbre ancien déjà bien enraciné et avec un système foliaire bien développé.
- / Un arbre ancien capte plus de CO2 et offre plus de fraîcheur que des dizaines de jeunes arbres.
- Comment mettre en valeur la végétation existante et la préserver ? Consultez des professionnels pour faire les bons choix d'entretien de vos arbres et arbustes et complétez vos plantations pour enrichir votre patrimoine végétal.**

QUELLE CLÔTURE DANS QUELLE AMBIANCE ? Comprendre le contexte dans lequel j'édifie ma clôture

Chaque clôture est inscrite dans une situation urbaine et paysagère spécifique. Les choix de clôture doivent tenir compte de cet environnement dans leur composition, dimensions, matériaux, y compris les végétaux afin de garantir la qualité d'ensemble de votre cadre de vie.

Afin de préserver l'ambiance, "atmosphère" d'un lieu, il convient d'être attentif à la composition de sa clôture afin qu'elle s'intègre à son contexte local et naturel.

Sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers, 3 types d'ambiances paysagères ont été distingués pour vous aider à définir votre type de clôture :

- / Ambiance de centre-bourg, hameaux anciens, contextes patrimoniaux
- / Ambiance de quartier résidentiel, lotissement
- / Ambiance d'un espace agricole ou naturel

Dans les pages suivantes, chacune de ces ambiances paysagères est présentée de façon plus détaillée. Des préconisations pour votre projet y seront proposées. Les schémas de principe peuvent être source d'inspiration pour la réalisation de vos dossiers d'autorisations d'urbanisme. Si vous n'arrivez pas à identifier votre ambiance, demandez conseil auprès de votre mairie.

Des questions ? Renseignez-vous auprès de votre mairie et prenez le temps d'un conseil gratuit au CAUE.

PENSER SON PROJET DE CLÔTURE EN RESPECTANT L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE



UN TERRITOIRE PARTAGÉ, UNE VISION COMMUNE

LA CONTINUITÉ DU PLAN DE PAYSAGE DU TERRITOIRE

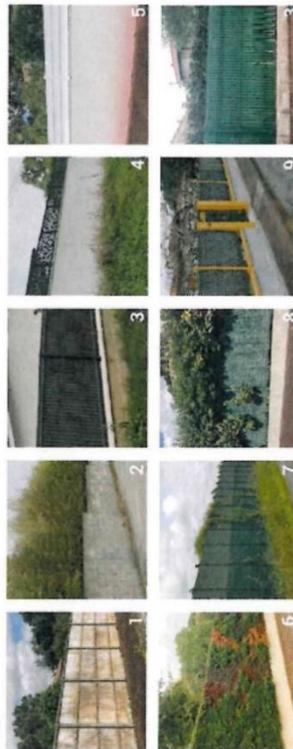
Chaque projet individuel de clôture que cela soit une création, une modification ou une rénovation, s'inscrit dans le contexte paysager collectif et a une influence sur la qualité du cadre de vie. Elle participe également à l'ambiance du jardin et à la mise en valeur du bâti.

La question de la clôture qui représente une interface entre l'espace public et privé est intégrée dans plusieurs objectifs de qualité paysagère du Plan Paysage de la Communauté de communes.

Le Plan Paysage du territoire a pour objectif d'intégrer le paysage dans le quotidien des habitants : une mise en cohérence des documents d'urbanisme qui encadrent l'aménagement du territoire, l'émergence de principes et questionnements communs autour de la construction des paysages ou le fait d'investir les espaces de loisirs, interfaces entre les différents usages du sol.

La clôture autour de votre parcelle permet de délimiter votre propriété. C'est un droit mais pas une obligation, sauf exception prévue à l'article 892 du Code civil qui traite de la servitude de passage en cas d'enclave.

LES CLÔTURES À ÉVITER



Aujourd'hui, différentes clôtures sont à éviter et à proscrire car elles ne participent pas à la qualité des paysages et/ou sont difficiles à garder en l'état et/ou sont polluantes (empreinte carbone, surchauffe, émanations toxiques dans l'air, etc.).

Liste non exhaustive de clôture à éviter (se référer aussi au règlement de son document d'urbanisme) :

- poteaux et palplanches préfabriqués en béton (1)
- muret en parpaings non enduits (2)
- lamelles d'occultation en PVC (3)
- mur haut en surplomb sur talus (4)
- mur plein de plus d'1,50 m surmonté de lames PVC (5)
- haie monospécifique (thuyas, lauriers, bambous, etc.) (6)
- mur, lamelles, filets PVC opaques de 2 m de hauteur (7)
- écrans faux-végétaux polyéthylènes, plastiques, etc. (8)
- assemblage de matériaux de couleurs contrastées (9)
- panneaux, barrières, portails en PVC

Le guide des clôtures - Communauté De Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers et CAUE de la Gironde - octobre 2024

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

LES CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE DANS SON PROJET DE CLÔTURE



La clôture forme un dialogue entre l'espace privé et l'espace public mais aussi avec le bâti implanté sur le terrain. À ce titre, il est important de penser la clôture comme un projet paysager et/ou architectural d'ensemble. La modification ou la rénovation d'une clôture doit s'intégrer dans son contexte :



/ par sa couleur qui doit être semblable à ce qui existe autour notamment des éléments construits et du végétal



/ par sa hauteur qui s'adapte au relief existant. La hauteur maximale doit être adaptée en fonction des hauteurs des clôtures voisines afin d'assurer une bonne transition de l'une à l'autre et d'assurer une homogénéité du paysage de la rue. Sur le domaine public, la hauteur ne peut dépasser 1,80 m



/ par sa transparence visuelle qui n'arrête pas le regard sur l'horizon (pas d'effet d'enfermement, de tunnel et d'anomalie dans le paysage)



/ par sa transparence au sol qui permet un bon écoulement des eaux de pluie et le passage de la petite faune



/ par les matériaux qui la composent et qui se réfèrent au patrimoine local et bio-sourcé (peu polluants et à faible empreinte carbone)



LES TYPES DE CLÔTURE FACE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'édification des clôtures doit être pensée dès la conception du projet. Il faut s'assurer que le coût des travaux soit intégré au budget global s'il s'agit d'un projet de construction mais aussi de son entretien dans le temps. Le choix d'un matériau par rapport à un autre peut favoriser la biodiversité et l'adaptation au changement climatique, participer à la lutte contre des surchauffes estivales ou encore le mauvais écoulement des eaux de pluie.

	CLÔTURE BOIS	HAIE VÉGÉTALE VARIÉE	MUR MAÇONNÉ
/ coût à l'achat (euros)	+	+	+
/ entretien (temps)	+	+	+
/ durée de vie (années)	+	+	+
/ favorise l'écoulement des eaux et la biodiversité	+	+	+
/ apport de fraîcheur l'été	+	+	+
/ poids carbone du matériau (CO2)	+	+	+
	GRILLAGE SIMPLE TORSION	GRILLAGE PANNEAUX RIGIDES	MURET + CLÔTURE PVC
/ coût à l'achat (euros)	+	+	+
/ entretien (temps)	+	+	+
/ durée de vie (années)	+	+	+
/ favorise l'écoulement des eaux et la biodiversité	+	+	+
/ apport de fraîcheur l'été	+	+	+
/ poids carbone du matériau (CO2)	+	+	+

La haie végétale est un choix de clôture qui répond à de nombreux critères environnementaux et qui s'intègre dans toutes les ambiances paysagères. Pour vous aider à composer votre haie, consultez la fiche page 7 et n'hésitez pas à contacter votre mairie et les paysagistes du CAUE (conseil gratuit).

Des questions ? Renseignez-vous auprès de votre mairie et prenez le temps d'un conseil gratuit au CAUE.

QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS DE CETTE AMBIANCE ?

CADRE DE VIE DE QUARTIER ET INTIMITÉ

Dans cette ambiance, les habitations sont le plus souvent implantées en retrait de la voie avec des accès voiture ou des jardins à l'avant, clos ou non. Les clôtures qui peuvent être de styles variés selon les époques, forment de longs linéaires. Elles tiennent une place prépondérante dans l'ambiance du quartier en donnant la première chose à voir de l'habitation. Elles peuvent donc avoir un impact important sur le paysage mais aussi sur la valorisation de la maison.

FAVORISER

/ des clôtures mixtes alliant dispositif claire-voie + végétal pour renforcer la qualité paysagère des quartiers.

ÉVITER

/ les effets de modes, les matériaux générant de la surchauffe (couleur sombre, opacité)

Certains types de clôtures sont à exclure car ils ne correspondent pas à l'identité paysagère souhaitée du territoire et s'intègrent mal au paysage existant. Pour en savoir + consultez-les dans les recommandations générales : « les clôtures à éviter » (page 2).

SOURCES D'INSPIRATION



éléments de bois en claire-voie + haie



muret + palissade claire-voie + haie



ganivelle en châtagnier + haie



grillage + haie côté espace public



cloture bois le long de la terrasse + haie



haie variée entre jardins

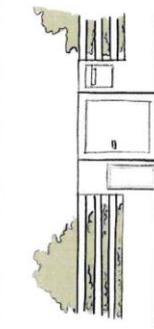


arbustes côté rue + canisses en attendant la pousse des végétaux

Le guide des clôtures - Communauté De Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers et CAUE de la Gironde - octobre 2024

LES PRINCIPES DE CLÔTURES

CLÔTURES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC ET SUR LIMITE SÉPARATIVE

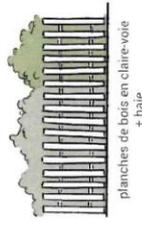


muret bas avec claire-voie + haie / coffreits encastrés

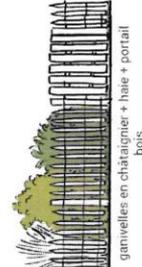


grillage souple double d'une haie libre + portillon d'entrée

Votre terrain est en secteur zonable ou il y a des tâches de nuisance ? Consultez la page 3



planches de bois en claire-voie + haie



ganivelle en châtagnier + haie + portillon bois

Pour connaître les hauteurs maximales de clôtures sur rue et en limite séparative, consultez votre règlement d'urbanisme local en mairie.

ASTUCE !
Il est possible de planter une haie côté espace public avec un recul de la clôture sur la parcelle privée.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

AMBIANCE CENTRE-BOURG

AMBIANCE QUARTIER RESIDENTIEL

AMBIANCE ESPACE NATUREL

LA HAIE VÉGÉTALE

FAQ / LEJRIQUE

5

Les clôtures à claire-voie
L'utilisation de clôture à claire-voie (éléments lisses horizontaux ou verticaux avec au moins 50 % de vide) doublée d'une haie permet de rendre le cheminement plus agréable que dans un espace délimité par des murs pleins opaques.

Doubler la clôture avec du végétal permet d'obtenir une opacité de la clôture adaptée aux envies d'intimité de chacun (voir page 6-7).

La petite faune locale (hérissons, oiseaux) aura aussi plus de facilités à trouver sa place, jouant ainsi son rôle de régulateur des autres nuisibles comme les moustiques.

Éléments techniques
Les coffrets et boîtes aux lettres seront regroupés dans un muret technique ou intégrés à la haie.

Couleurs et matériaux
- Choisir des essences de bois naturellement imputrescibles pour éviter les traitements chimiques (châtagnier, robinier, etc.).
- Privilégier les couleurs naturelles : gris, bruns, éviter les blancs trop contrastants qui ne s'intègrent pas bien dans l'environnement.
- Au regard des enjeux de réchauffement climatique, le choix de matériaux limitant la captation de chaleur est primordial.

CLÔTURES SUR LIMITE SÉPARATIVE



dispositif occultant sur une longueur et hauteur limitée complété de plantations

Afin de favoriser à la fois l'intimité et la qualité des espaces extérieurs (jardins, terrasses etc.), il est possible de réaliser, par le biais d'un dispositif plus occultant en prolongement de son habitation et sur une longueur restreinte, une protection visuelle par rapport aux voisins.

Des questions ? Renseignez-vous auprès de votre mairie et prenez le temps d'un conseil, gratuit au CAUE.

QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS DE CETTE AMBIANCE ?

ENTRE DENSITÉ ET PATRIMOINE

L'ambiance centre-bourg se caractérise par un bâti historique souvent en alignement avec la voie, définissant la limite entre espace public et privé. Les quelques clôtures existantes en continuité avec le bâti comportent un caractère ancien et patrimonial. La clôture cadre l'espace public urbain et anime le cheminement des piétons. Parfois, elle apporte une vue sur du végétal dont la présence est appréciée dans une ambiance le plus souvent minérale.



FAVORISER

- / le maintien et la restauration à l'identique des clôtures anciennes car elles font partie du patrimoine historique de la commune.
- / le végétal en accompagnement des clôtures.

Certains types de clôtures sont à exclure car ils ne correspondent pas à l'identité paysagère souhaitée du territoire et s'intègrent mal au paysage existant. Pour en savoir +, consultez-les dans les recommandations générales : « les clôtures à éviter » (page 2) et contactez votre mairie.

SOURCES D'INSPIRATION

- / Clôtures anciennes sur rue conservées, restaurées



mur d'enceinte protégé de tuiles



végétation grimpante sur grille



muret sous-bassement, grille + haie

- / Clôtures entre jardins



garnielles en châtaignier + haie



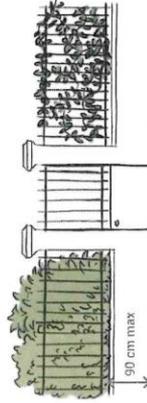
grillage souple + haie arbustive



panneau bois opaques ponctuels + haie

LES PRINCIPES DE CLÔTURES

CLÔTURES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC



muret pierre, grille et portillon avec haie ou végétation grimpante
Hauteur totale maximale 1,60 m

Les compositions végétales viennent accompagner et adoucir l'impact des clôtures. Si elles ne sont pas obligatoires, il est souhaitable de les favoriser.

- / Les plantations rendent opaques les éléments ajourés et permettent ainsi de se protéger des regards des passants ou des voisins (haie d'arbustes ou plantes grimpantes).
- / La végétation contrebalance la minéralité des centres anciens. Elle met en valeur les façades, anime les rues, embellit le cadre de vie et rafraîchit l'air l'été.

Il est possible que votre terrain se situe dans un site patrimonial. Consultez la page 3

Restauration et entretien de l'existant

- #### Murets
- Retirer les végétaux qui risquent d'abîmer les pierres lorsque des racines vigoureuses s'introduisent dans les joints.
 - Entretien et couronnement des murets pour éviter que l'eau de pluie ne s'infilte : reboucher les fissures au mortier de chaux ou remplacer les pierres dégradées.
 - Contacter l'architecte du CAUE pour un conseil gratuit sur votre mur.

Grilles métalliques

- Brosser pour éviter l'encrassement et la présence d'humidité.
- Renouveler la peinture anti-rouille après décapage si besoin.

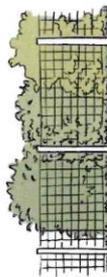
Clôtures en bois (entre jardins à l'arrière)

- Choisir des essences naturellement impurescibles pour éviter les traitements chimiques (châtaignier, robinier, etc.).
- Laisser le bois griser naturellement.

CLÔTURES SUR LIMITES SÉPARATIVES

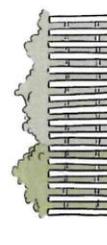


garnielles en châtaignier + haie

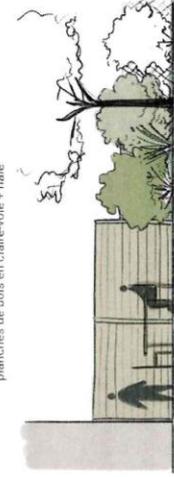


grillage souple + haie libre

Voire terrain est en secteur inondable ou il y a des risques de ruissellement ? Consultez la page 3



planches de bois en claire-voie + haie



dispositif occultant sur une longueur et hauteur limitée complétée de plantations

Afin de favoriser à la fois l'intimité et la qualité des espaces extérieurs (jardins, terrasses, etc.) il est possible de réaliser, par le biais d'un dispositif plus occultant en prolongement de son habitation et sur une longueur restreinte, une protection visuelle par rapport aux voisins.

Le reste de la clôture sera de préférence végétale, le grillage de couleur naturelle : gris, bruns. Il faut éviter les matériaux artificiels et les blancs trop contrastants qui ne s'intègrent pas bien dans l'environnement.

Le guide des clôtures - Communauté De Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers et CAUE de la Gironde - octobre 2024

Des questions ? Renseignez-vous auprès de votre mairie et prenez le temps d'un conseil gratuit au CAUE.

QUELLES SONT LES PARTICULARITÉS DE CETTE AMBIANCE ? LA NATURE DOMINE

L'ambiance est majoritairement végétale avec une présence importante de grands arbres et de reliquats de haies bocagères. Les parcelles sont grandes limitant le besoin de délimitation et donc les clôtures peuvent être totalement transparentes, profitant ainsi de l'ouverture sur le grand paysage. La proximité de la parcelle avec les espaces agricoles et naturels est à prendre en compte et conditionne l'aménagement de la clôture pour créer une transition douce.

FAVORISER

- / des aménagements permettant la circulation de la petite faune et la diversité végétale pour une meilleure résistance aux évolutions climatiques.
- / des matériaux dont les teintes se confondent dans le paysage et limitent leur impact visuel.



Certains types de clôtures sont à exclure car ils ne correspondent pas à l'identité paysagère souhaitée du territoire et s'intègrent mal au paysage existant. Pour en savoir + consultez dans les recommandations générales : « les clôtures à éviter » (page 2).

SOURCES D'INSPIRATION

/ Clôtures anciennes conservées, clôtures transparentes



portail bois sans clôture



bois rustique à claire-voie + haie



ganivelles de châtaignier + haie



grillage souple et poteaux bois + haie champêtre

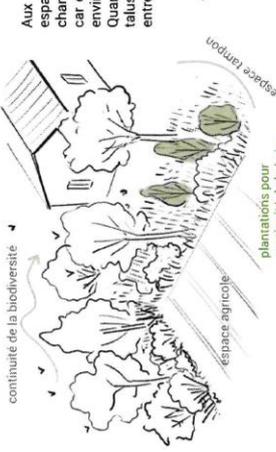


muret ancien en moellons



lisière marquée par buissons et arbres

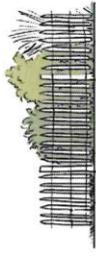
LES PRINCIPES DE CLÔTURES CLÔTURES EN LIMITE D'UN ESPACE NATUREL OU AGRICOLE



Il est possible que votre terrain se situe dans un site patrimonial. Consultez la page 3

Aux abords des maisons et au contact des espaces agricoles et naturels, les haies végétales, champêtres et horticoles, sont indispensables car elles constituent la transition avec le paysage environnant. Quand ces trames végétales existent (haies ou talus bocagers), elles doivent être maintenues, entretenues ou régénérées.

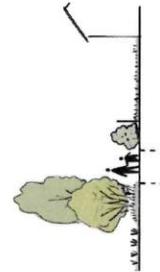
Votre terrain est en secteur inondable ou il y a des risques de ruissellement ? Consultez la page 3



ganivelles en châtaignier



grillage souple et haie libre



Passage de la petite faune

Le principe de base est de ne pas installer de clôtures si cela n'est pas indispensable. Opter pour des délimitations permettant le passage de la faune (mailles ou espaces suffisamment grands : 15 x 15 cm). Dans le cas de délimitations déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci : 20 x 20 cm tous les 10 à 15 mètres.

Couleurs et matériaux

/ Choisir des essences de bois naturellement imputrescibles pour éviter les traitements chimiques (châtaignier, robinier, etc.).
/ Privilégier les couleurs naturelles : gris, bruns, éviter les blancs trop contrastants qui ne s'intègrent pas bien dans l'environnement.

Sur la limite extérieure du quartier bâti, la clôture est intégrée à l'aménagement de la lisière/interface avec l'espace agricole ou naturel. Des plantations, un cheminement par exemple créent la transition entre le lotissement et les zones agricoles ou naturelles.

ASTUCE !
La limite de propriété peut être marquée par un fossé ou un talus.

Des questions ? Renseignez-vous auprès de votre mairie et prenez le temps d'un conseil gratuit au CAUE.

Le guide des clôtures - Communauté De Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers et CAUE de la Gironde - octobre 2024

LA CLÔTURE VÉGÉTALE

Pourquoi opter pour une clôture végétale ?



Depuis le jardin, le végétal offre un cadre de vie apaisant, apporte de la fraîcheur féle et protège des regards.



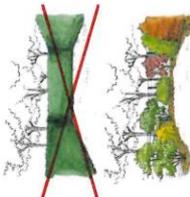
Les plantes grimpantes sont un moyen efficace de gagner en opacité avec peu d'espace au sol.



Pour planter et entretenir de haie en pleine santé consultez le site de l'association « Affrès et Paysages en Grande ».

Pourquoi planter une haie vive ?

A l'opposée de la haie monospécifique d'arbustes persistants qui n'évolue pas au fil des saisons, la haie vive (diversifiée et au port libre) offre un paysage changeant au fil des saisons. Elle permet d'animer tout autant le jardin, les vues sur son jardin que la rue grâce à ses couleurs variées de feuillages et de floraisons. **L'avantage de ce type de haie est également un entretien limité. Le choix des essences est primordial pour éviter des désagréments futurs.**



Eviter la haie mono spécifique de type laurier, cyprès ou thuya, peu résistante aux évolutions climatiques.

Haie diversifiée avec des arbustes laissés en port libre (non taillés) et plus résistante aux évolutions climatiques.

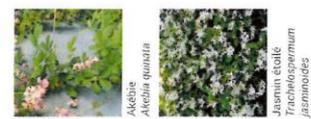
De multiples possibilités d'associations

La composition de la haie va dépendre du rôle que l'on souhaite donner à la clôture végétale. Besoin de densité, d'opacité tout au long de l'année ? Il faudra donc une proportion importante d'arbustes au feuillage persistant. Envie d'une haie fleurie et attractive ? Fruitière ? Mellifère ? Optez alors pour une large choix d'arbustes caducs. Il est dans tous les cas intéressant de mélanger les deux pour profiter d'un feuillage l'hiver et d'un décor saisonnier. Le positionnement des arbustes permettra également d'obtenir une haie dense ou aérée, cadrer une vue, créer de la profondeur...



Plantation en alignement le long d'une clôture

Plantation en quinconce si l'espace le permet



Intérêt des plantes grimpantes

Les plantes grimpantes offrent l'avantage de pousser rapidement et de pouvoir ainsi en peu de temps habiller une clôture lorsque l'espace n'est pas suffisant pour une haie. Prenez en compte les caractéristiques de chaque essence afin qu'elle soit bien adaptée à son milieu (exposition, type de sol, humidité) et à l'effet recherché (densité du feuillage, floraison et couleur). Certaines essences s'accrochent seules à l'aide de crampons (lierre, hortensia) ou de vrilles (passiflore, alekbia), tandis que d'autres auront besoin d'être attachées (jasmin, chevreuille).

Le guide des clôtures - Communauté De Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers et CAUE de la Grande - octobre 2024

LISTE D'ESSENCES ARBUSTIVES (non exhaustive)

/ Arbustes pour haie variée en port libre. (hauteur moyenne 2 m)

Ces espèces d'arbustes nécessitent peu d'entretien et génèrent peu de déchets verts. Elles ont été choisies au regard de leur bonne adaptation aux conditions climatiques locales. Vérifiez cependant que votre choix d'essences correspond bien aux particularités de votre sol (calcaire, acide, sec, humide). Attention si vous avez de jeunes enfants, certaines espèces sont épineuses ou ont des baies toxiques, renseignez-vous.

Chingri du Mexique <i>Guzaya tenuata</i>	Abelia <i>Abelia grandiflora</i>	Laurier tin <i>Viburnum tinus</i>	Oremanthe <i>Oremanthe burkwoodii</i>	Mallouha <i>Mallouha x media/Charity</i>
Ficus pourpre <i>Cistus purpureus</i>	Ciste pourpre <i>Cistus purpureus</i>	Troène des bois <i>Ligustrum vulgare</i>	Viorne Lantana <i>Viburnum lantana</i>	Fusain d'Europe <i>Eonymus europaeus</i>
Pitospore <i>Pittosporum tenuifolium</i>	Vionne obole <i>Viburnum opulus</i>	Bourdaie <i>Rhamnus frangula</i>	Arbuste aux bonbons <i>Calliandra Profusion</i>	Corete du Japon <i>Aemilia japonica pleniflora</i>
Amandalier ovalis <i>Amandalier commun</i>	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	Gonêt à baies <i>Cytisus scoparius Andricanus</i>	Chevreuille des baies <i>Lonicera xylosteum</i>	Cassie <i>Rubus nigrum</i>
Arbre aux laïsans <i>Leycesteria Formosa</i>	Serratag des jardins <i>Philadelphus coronatus</i>	Gatillier <i>Virex Agnus Christi</i>	Grosellier à fleurs <i>Ribes sanguineum</i>	Rostier rugueux <i>Rosa rugosa Alba</i>

En raison de leur caractère invasif, des espèces sont à éviter. Consulter le site de l'observatoire de la biodiversité végétale en Nouvelle Aquitaine : <https://obv-na.fr/ressources/#votiques> Consulter le règlement du document d'urbanisme de votre commune.

Des questions ? Renseignez-vous auprès de votre mairie et prenez le temps d'un conseil, gratuit au CAUE.



6 ETUDE HYDRAULIQUE SECTEUR GRAMAN



AMÉNAGEMENT RÉSIDENCE AUTONOMIE
Langoiran (33)

ÉTUDE HYDRAULIQUE
Rapport



INDICE	DATE	OBJET	EMETTEUR	APPROBATEUR
00	14/06/2021	Création du document	PLA/CSO	



TABLE DES MATIÈRES

Liste des figures.....	4
Liste des tables.....	4
1. INTRODUCTION	5
1.1 Contexte et objectifs de l'étude.....	5
1.2 Localisation du site d'étude	5
2. PRESENTATION GENERALE	6
2.1 Zone d'étude	6
2.2 Réseau hydrographique.....	7
2.3 Occupation du sol.....	7
2.4 Données topographiques.....	9
2.4.1 Relevé géomètre	9
2.4.2 RGE Alti 1 m	9
2.5 Étude CEREMA.....	11
3. ANALYSE HYDROLOGIQUE.....	13
3.1 Principe général	13
3.1.1 Fonction de transfert - Lag and Route.....	13
3.1.2 Fonction de production.....	15
3.2 Pluie de projet	17
3.3 Caractérisation de l'hydrogramme de crue.....	18
4. MODELISATION HYDRAULIQUE	19
4.1 Préambule	19
4.2 Modèle 2D – présentation générale	19
4.3 Hypothèses de modélisation.....	21
5. RESULTATS.....	22
5.1 Principes	22
5.1.1 Aléa faible – zone urbanisée	22
5.1.2 Aléa fort – zone urbanisée	26
5.2 Résultats état existant	30
5.3 Prescriptions.....	30
5.3.1 Aléa faible – zone bleue	31
5.3.2 Aléa fort – zone rouge.....	32
ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIES DES RESULTATS – CRUE CENTENNALE – SITUATION ACTUELLE	33



LISTE DES FIGURES

FIGURE 1. LOCALISATION SITE D'ETUDE (GEOPORTAIL)	5
FIGURE 2. LOCALISATION EMPRISE CADASTRALE	6
FIGURE 3. RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET BASSIN VERSANT DU GRAND ESTEY	7
FIGURE 4. CORINE LAND COVER 2018 BV GRAND ESTEY	8
FIGURE 5. RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE - CABINET GEOMETRES	9
FIGURE 6. ZOOM OMBRAGE RGE ALTI 1 M.....	10
FIGURE 7. PROFIL AMONT.....	10
FIGURE 8. PROFIL AVAL	10
FIGURE 9. CARTOGRAPHIE RISQUES NATURELS INONDATIONS ET MOUVEMENTS DE TERRAIN - LE GRAND ESTEY A LANGOIRAN	12
FIGURE 10. SCHEMA FONCTION DE TRANSFERT	13
FIGURE 11. GRAPHIQUE SUPERFICIE DRAINEE EN FONCTION DU TEMPS	15
FIGURE 12. SCHEMA FONCTION DE PRODUCTION	16
FIGURE 13. CARTOGRAPHIE GROUPE HYDROLOGIQUE DU SOL – BV DU GRAND ESTEY	17
FIGURE 14. PLUIE DE PROJET TYPE KIEFFER	18
FIGURE 15. HYDROGRAMME DE CRUE T = 100 ANS.....	18
FIGURE 16. EMPRISE GENERALE DU MODELE ET ZOOM SUR LE PROJET	20
FIGURE 17. ZOOM SITE D'ETUDE	31

LISTE DES TABLES

TABLEAU 1. REPARTITION OCCUPATION DU SOL BASSIN VERSANT GRAND ESTEY	8
TABLEAU 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE TYPE PPRI (GIRONDE).....	22



1. INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

La présente note a pour principal objectif de caractériser le risque inondation au droit d'un projet de résidence situé en bordure du ruisseau du Grand Estey, sur la commune de Langoiran (33).

Cette caractérisation se fera sur la base d'une analyse du bassin versant du Grand Estey et d'une modélisation hydraulique 2D effectuée sur la zone.

1.2 LOCALISATION DU SITE D'ETUDE

Le site concerné par le projet est localisé sur la rive gauche du Grand Estey – frontière naturelle entre les communes de Le Tourne et Langoiran - après la confluence entre le ruisseau de Lubert et le ruisseau de Gaillardon. La route départementale D239 Route de Creon est présente entre le Grand Estey et le site d'étude.

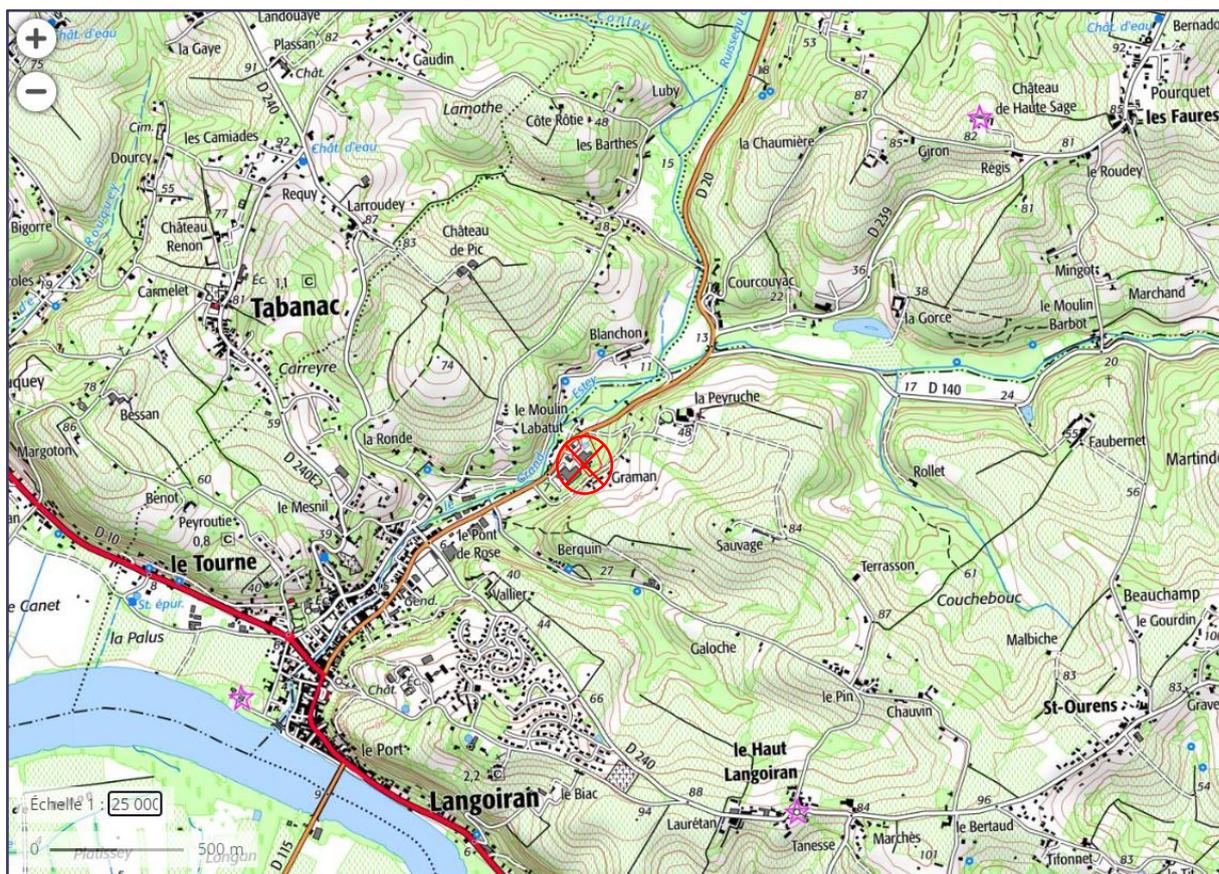


Figure 1. Localisation site d'étude (Géoportail)

2. PRESENTATION GENERALE

2.1 ZONE D'ETUDE

Le secteur concerné par l'aménagement de la résidence autonomie est situé sur les parcelles cadastrales n°1391 et 1393, sur la commune de Langoiran, et représente une surface d'environ 8 950 m².

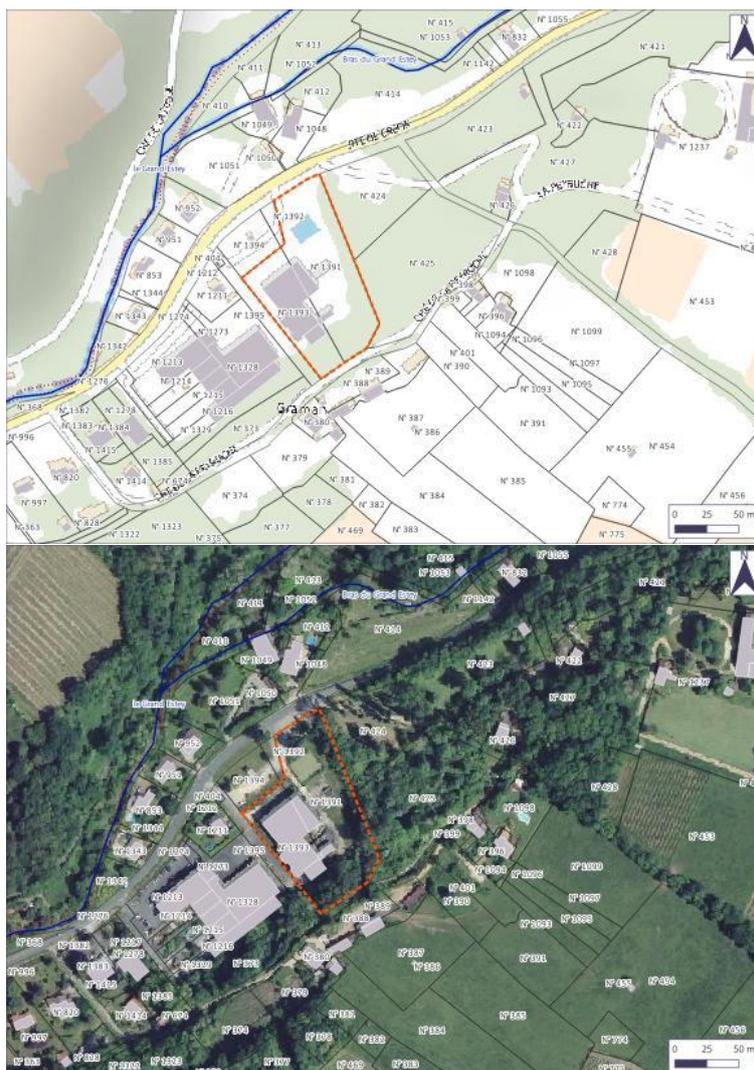


Figure 2. Localisation emprise cadastrale

2.2 RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le Grand Estey est issu de la confluence entre les ruisseaux de Gardailon et de Lubert. A l’aval de la confluence, il parcourt 2,1 km avant de se jeter dans la Garonne, avec une pente moyenne de 0,5 %.

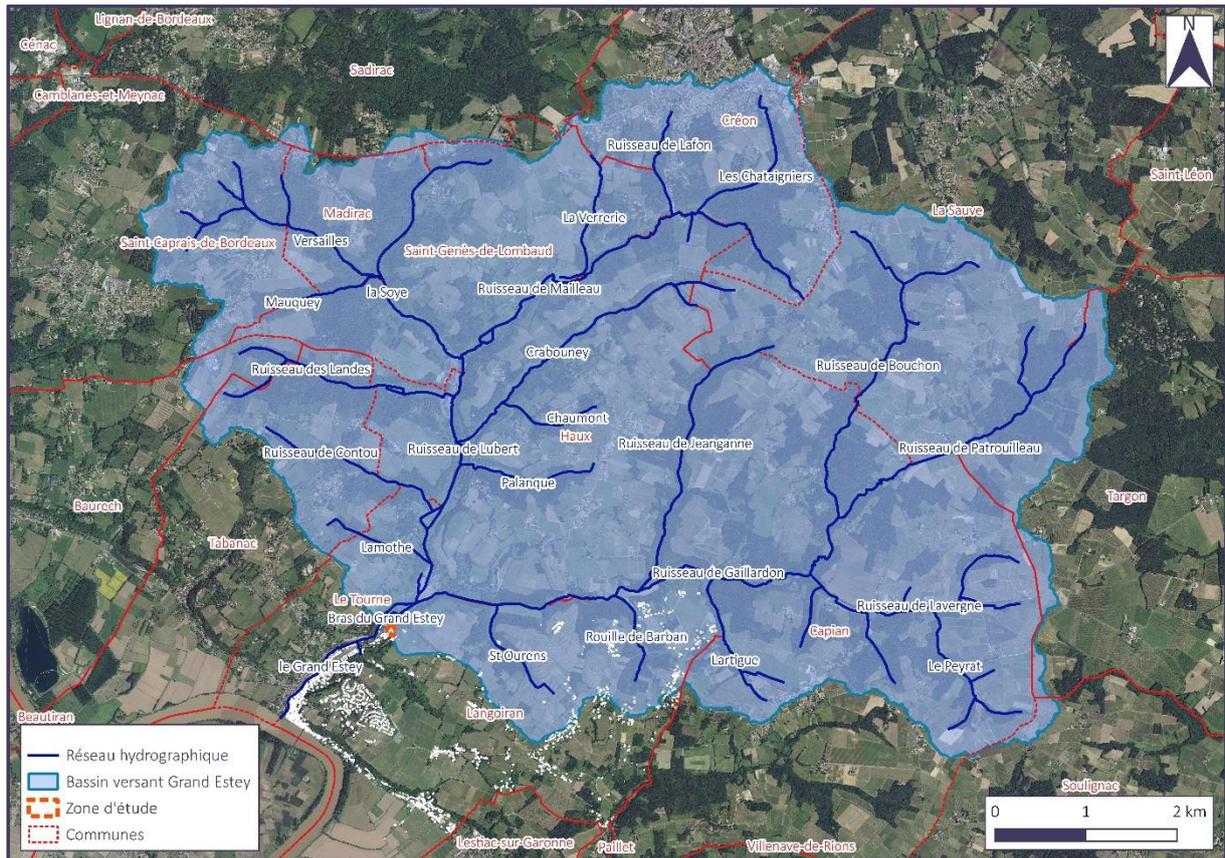


Figure 3. Réseau hydrographique et bassin versant du Grand Estey

Le bassin versant du Grand Estey au droit du site d’étude présente une surface d’environ 54,3 km². Sa pente moyenne est de l’ordre de 1 %.

2.3 OCCUPATION DU SOL

La couverture Corine Land Cover (donnée de référence pour la définition du type d’occupation des sols) sur l’ensemble du bassin versant est présentée sur la figure n°4.

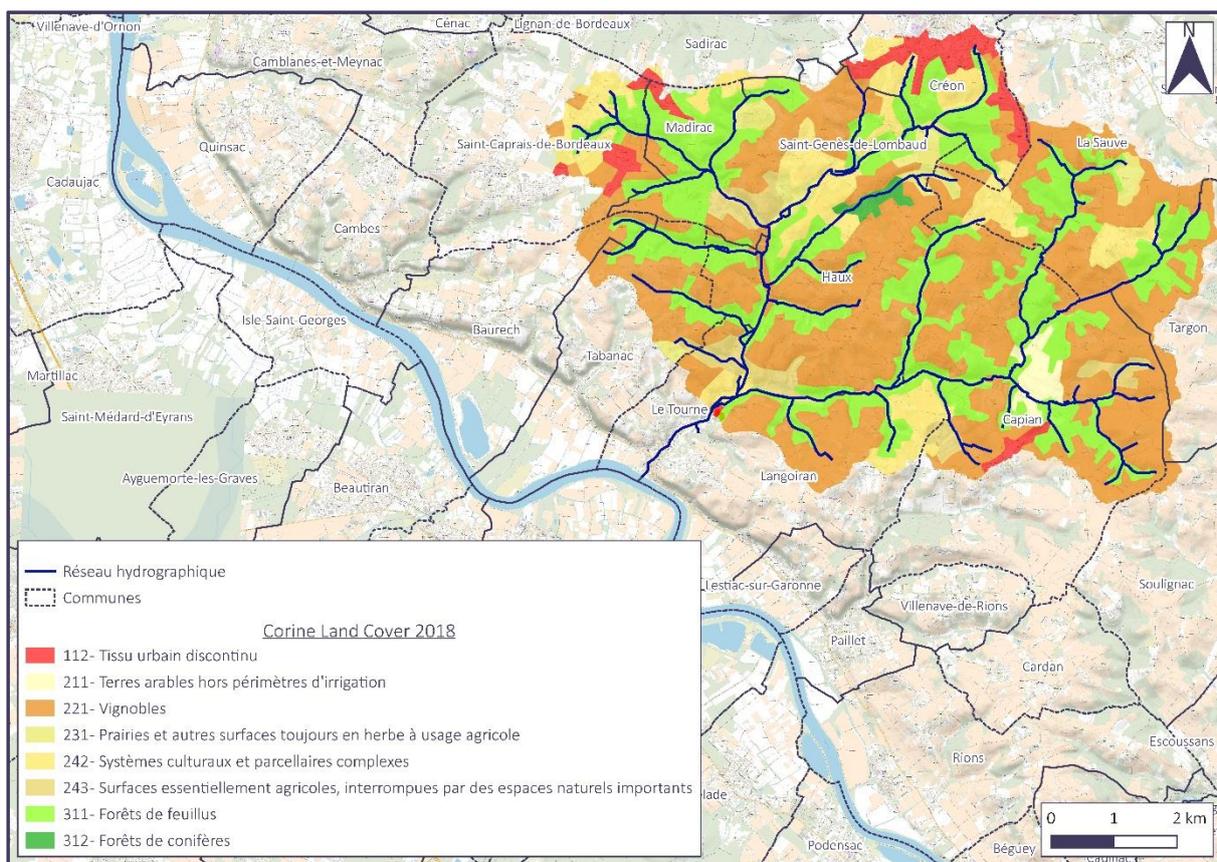


Figure 4. Corine Land Cover 2018 BV Grand Estey

Par simplification, quatre catégories ont été définies :

- Forêts (codes CLC 311 et 312) ;
- Territoires agricoles (codes CLC 211, 231, 242, et 243) ;
- Territoires urbanisés (code CLC 112) ;
- Vignobles (code CLC 221).

Une prédominance des vignobles est observée sur le bassin versant du Grand Estey. Les espaces urbanisés ne représentent que 3,8 % de la surface totale du bassin versant.

La répartition des surfaces par type d'occupation du sol est la suivante :

Tableau 1. Répartition occupation du sol bassin versant Grand Estey

Type	Surface (km ²)	Pourcentage
Forêts	16,9	31,01
Territoires agricoles	10,0	18,35
Territoires artificialisées	2,1	3,77
Vignobles	25,5	46,86
Total	54,4	100,00

2.4 DONNEES TOPOGRAPHIQUES

2.4.1 Relevé géomètre

Un relevé topographique effectué par le cabinet ABAC Géo Aquitaine a été réalisé en décembre 2020 (figure n°5).



Figure 5. Relevé topographique - cabinet géomètres

2.4.2 RGE Alti 1 m

Le relevé topographique ne concernant que l’emprise du site concerné par l’aménagement de la résidence d’autonomie, les données du RGE Alti 1 m (IGN), disponibles sur l’ensemble du département de la Gironde, ont été récupérées dans le but de permettre l’analyse à l’échelle de la zone d’étude.

Il est important de mentionner que la précision du RGE Alti 1m est variable suivant la zone considérée, comme le montre l'analyse présentée par la suite.

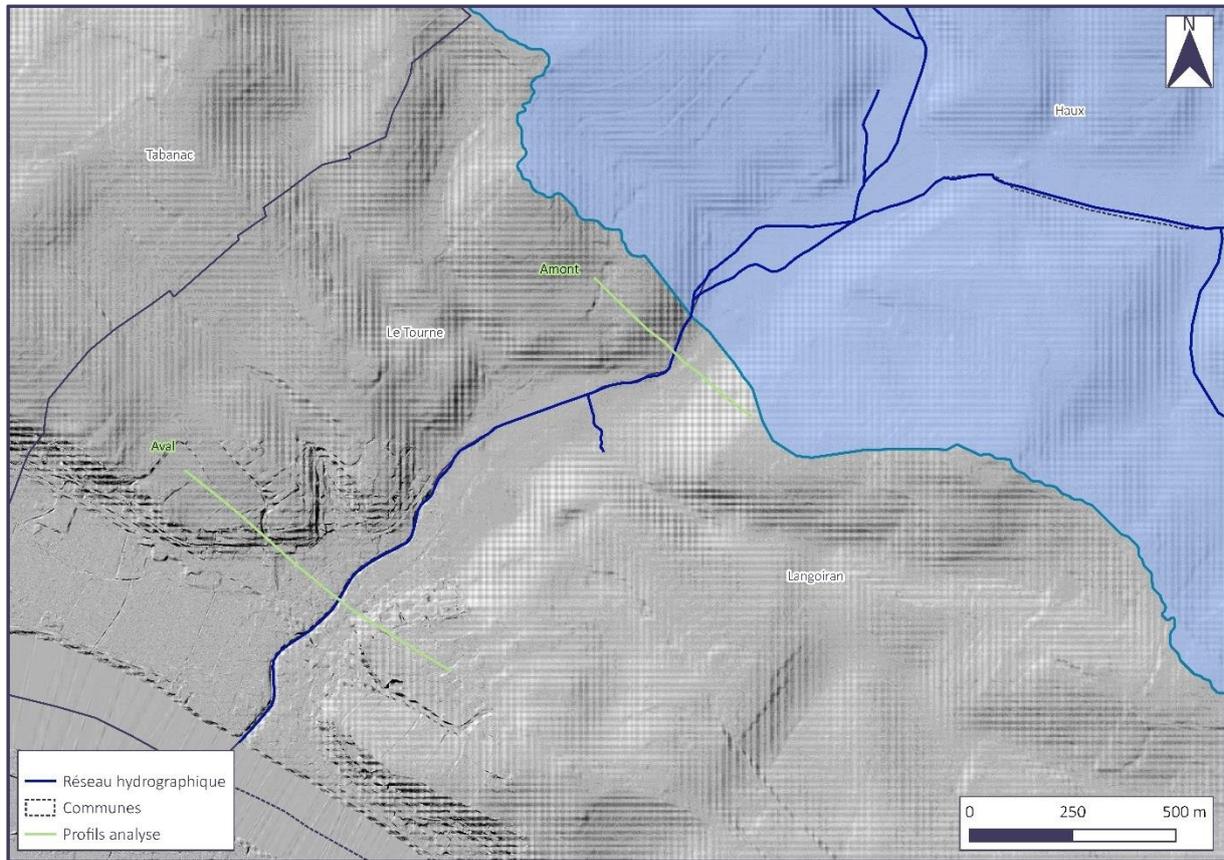


Figure 6. Zoom ombrage RGE Alti 1 m

D'après la figure n°6, les données du RGE alti apparaissent plus précises au droit de la Garonne, à l'aval de la zone d'étude. Pour illustrer cette observation, deux profils en travers, nommés amont et aval, ont été caractérisés.

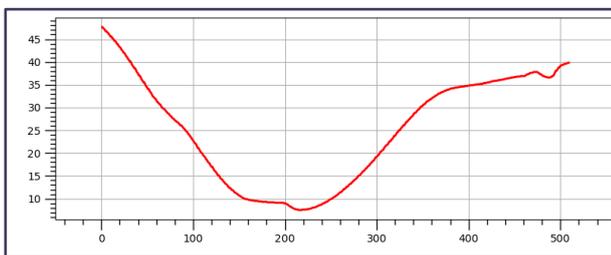


Figure 7. Profil amont

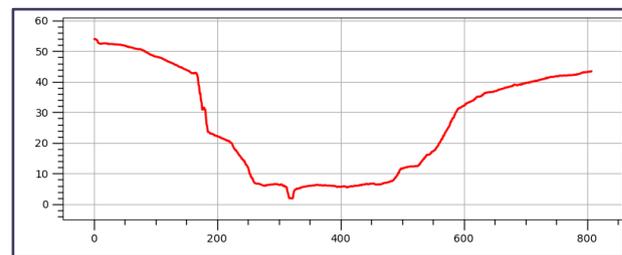


Figure 8. Profil aval

On remarque qu'au niveau du profil amont, la topographie du TN a été lissée, faisant disparaître le lit mineur du cours d'eau, alors que ce dernier apparaît nettement sur le profil aval. Cette particularité sera à prendre en compte dans la suite de l'étude, sachant qu'il est prévu que celle-ci ne s'appuie uniquement que sur les données disponibles (pas de complément topographique).

2.5 ÉTUDE CEREMA

Une étude relative à l'événement pluvieux du 25 juillet 2014 a été menée dans le CEREMA, portant sur le territoire de l'ancienne communauté de Communes du Vallon de l'Artolie, soit : Capian, Cardan, Langoiran, Lestiac-sur-Garonne, Paillet, Rions, Tabanac, le Tourne, Villenave-de-Rions. Cette étude consistait en l'élaboration d'une cartographie de référence des risques naturels Inondations et Mouvements de Terrain.

Pour la réalisation de cette cartographie, une étude historique des événements naturels et un relevé des zones impactées ont été réalisés.

Il est indiqué 3 épisodes ayant causé des inondations sur le territoire et notamment par les cours d'eau du Gaillardon et du Grand Estey : 2003, juillet 2013 et juillet 2014.

Les inondations ont été causées par des orages violents, localisés en amont. Elles sont caractérisées par un régime torrentiel, avec un charriage important de matériaux, et souvent aggravées par la présence d'embâcles, de fossés sous-dimensionnés...

L'épisode du 27 juillet 2013 est caractérisé par une hauteur de 37 mm en 1 h, correspondant à un événement de période de retour cinquantennale. L'épisode du 25 juillet 2014 est concerné par une hauteur de 47 mm en 1h, et entre 75 et 83 mm en 2h, ce qui correspond à un événement de période de retour supérieur à 100 ans.

La cartographie réalisée au droit du Grand Estey est présentée sur la *figure n°9*. Aux abords et au droit du site d'étude, il est localisé une zone de concentration de débordements issus du Grand Estey (bleu clair), mais également une zone de concentration des ruissellement (bleu foncé). Il est indiqué qu'en 2005, les maisons présentes sur la rive gauche du Grand Estey ont été inondées par ruissellement.

3. ANALYSE HYDROLOGIQUE

3.1 PRINCIPE GENERAL

Afin de définir les débits de projet sur la zone, nous avons retenu une approche déterministe par modélisation pluie-débit, plutôt qu'une approche statistique style CRUPEDIX, qui ne prend pas en considération la typologie du bassin et ses caractéristiques (forme, pente, structure du réseau).

Un modèle hydrologique peut fonctionner avec différentes fonctions de production et de transfert. Il a été choisi d'utiliser ici la fonction de production SCS et la fonction de transfert Lag & Route, présentées ci-après.

3.1.1 Fonction de transfert - Lag and Route

En préalable, le domaine modélisé est discrétisé en surfaces élémentaires, déterminées sur la base de la caractérisation des isochrones. Pour mémoire, une courbe isochrone (ou ligne isochrone) est définie comme l'ensemble des points d'un bassin versant tels que le temps mis par l'eau pour parcourir le trajet entre le point considéré et l'exutoire soit égal à une valeur donnée.

La fonction de transfert achemine les volumes produits par chaque élément surfacique à l'exutoire (cf. illustration ci-après, source : <http://www.athys-soft.org>).

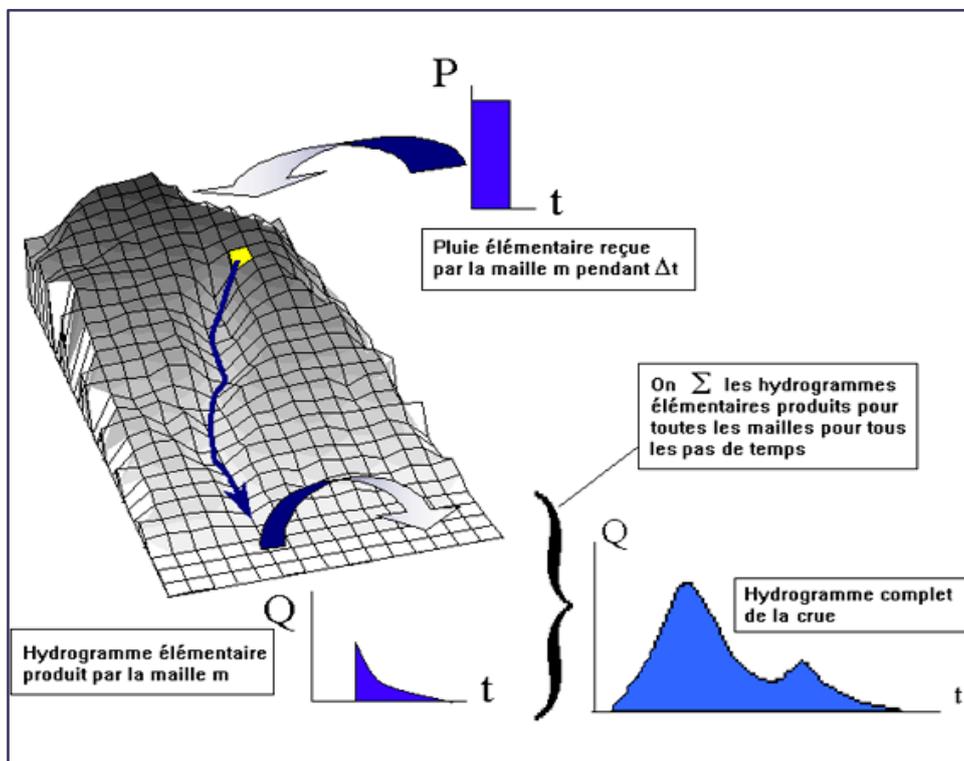


Figure 10. Schéma fonction de transfert

Ces fonctions de transfert font intervenir un temps de transfert T_m et une diffusion K_m

Le temps de transfert représente le temps de propagation de la pluie efficace de l'entité surfacique m à l'exutoire du bassin. Ce temps est calculé par sommation des temps de parcours de chacune des entités de la trajectoire :

$$T_m = \sum \frac{l_k}{V_k}$$

Avec :

l_k et V_k longueur et vitesse d'écoulement des k-entités comprises entre l'entités m et l'exutoire.

La diffusion dans le temps représente l'étalement de la crue dans le temps, lié au fait que les vitesses V_k ne sont généralement pas uniformes dans le temps ou dans l'espace. La diffusion de l'onde de crue est réalisée à l'aide d'un réservoir linéaire, de capacité K_m ; la diffusion est d'autant plus importante que l'entité surfacique est éloignée de l'exutoire.

L'équation de l'hydrogramme élémentaire produit par la maille m au cours du temps Δt est caractérisée ci-après, t_0 étant le début de la simulation et p étant la pluie efficace pendant cet intervalle de temps :

$$q_m(t) = \begin{cases} 0 & \text{si } t < t_0 + T_m, \\ \frac{p(\Delta t)}{K_m} \exp\left(-\frac{t - (t_0 + T_m)}{K_m}\right) \cdot A & \text{sinon (A est la superficie de la maille)} \end{cases}$$

La vitesse de transfert sur une maille k est calculée à l'aide de 3 paramètres : V_0 , α et β

$$V_k = V_0 \cdot p_k^\alpha \cdot S_k^\beta$$

La diffusion de la crue au cours de son transfert à l'exutoire est proportionnelle au temps de parcours T_m :

$$K_m = K_0 \cdot T_m$$

Avec :

- p_k pente de la maille k,
- S_k superficie drainée en amont de la maille k,
- V_0 vitesse de transfert,
- K_0 constante de proportionnalité.

Cette paramétrisation fait explicitement varier la vitesse de transfert en fonction de la pente de la surface élémentaire et de la superficie amont. Dans le cadre de la présente étude, compte tenu de l'absence de données hydrométriques précises permettant la détermination de ces paramètres (pas d'hydrogrammes de disponibles), elle sera ici utilisée sous sa forme la plus simple, avec $\alpha = \beta = 0$. A noter que cela ne nuit en rien à l'estimation des débits maximaux sur la zone.

La fonction de transfert comportera alors deux paramètres, V_0 et K_0 .

K_0 est pris égal à 0.7, la diffusion étant relativement faible compte tenu des pentes et de l'encassement du cours d'eau.

Afin de rendre compte plus précisément du fonctionnement du bassin, le Vo varie suivant que l'on se trouve sur le réseau hydrographique ou sur les versants. Ainsi, des vitesses moyennes de 1 m/s dans le réseau et 0,3 m/s sur les versants ont été considérées.

Sur ces bases, les isochrones et les superficies afférentes ont pu être caractérisée par pas de temps de 5 min. Le temps de réaction global est de l'ordre de 4 h, et la superficie drainée en fonction du temps est présentée ci-après suivant un graphe aire/temps, qui permet de calculer l'évolution de la surface théorique contribuant au ruissellement en fonction du temps écoulé depuis le début de la pluie.

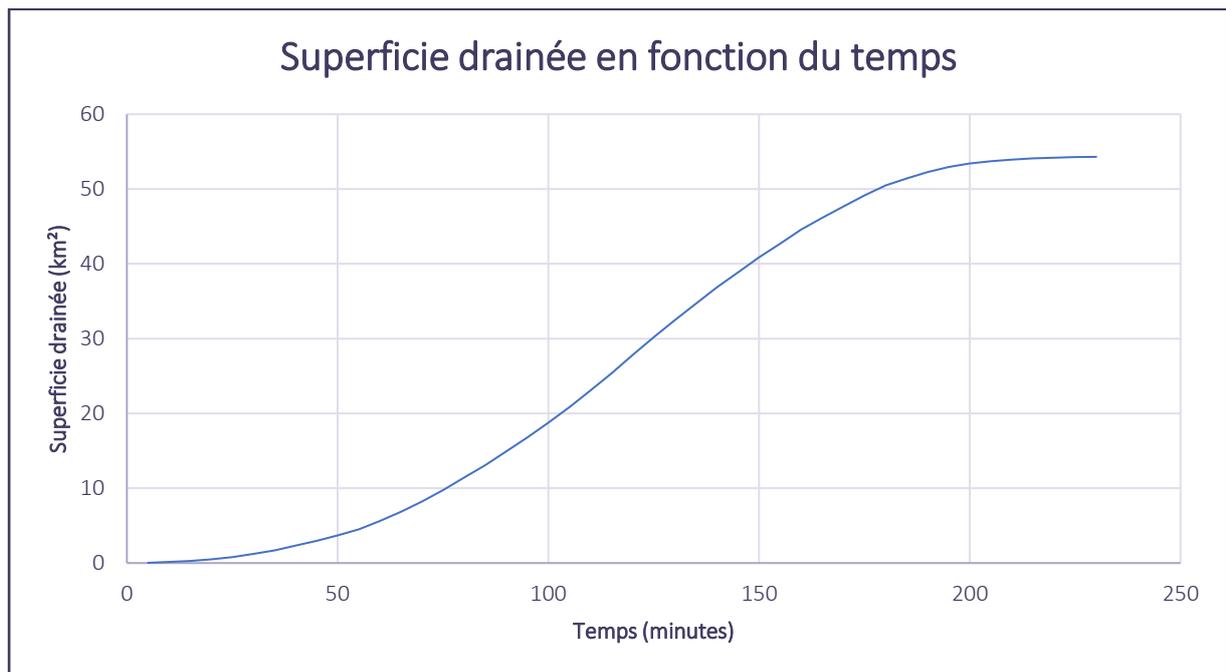


Figure 11. Graphique superficie drainée en fonction du temps

3.1.2 Fonction de production

Si l'on part de l'hypothèse que la crue a été essentiellement générée par un processus à réponse rapide (ruissellements superficiels et écoulements souterrains sur de très courtes distances), il est possible d'utiliser un modèle hydrologique simple afin de caractériser les hydrogrammes et les débits de crue.

Le modèle choisi ici est du type SCS, classiquement utilisé pour sa robustesse, sa simplicité d'utilisation et sa fiabilité pour les études hydrologiques. La fonction de production est un modèle non linéaire de transformation pluie-débit ne comportant ici qu'un seul paramètre de ruissellement : le « curve number » ou CN, adimensionnel, et variant de 0 à 100 suivant notamment la nature du sol et la pluviométrie.

Cette fonction est un modèle de production très souple, capable de s'adapter à différents types de processus de formations de crues. Elle relie le cumul de la pluie efficace P_e au cumul de la pluie brute P_b , par l'équation suivante :

$$P_e = \frac{(P_b - I_a)^2}{(P_b - I_a) + S}$$

où la désigne les pertes intervenant en début d'événement et S la capacité de rétention en eau du sol (l'infiltration cumulée), reliée au CN par la relation suivante :

$$S_{mm} = \left(\frac{1000}{CN} - 10 \right) * 25.4$$

Le modèle exprime donc l'évolution du coefficient de ruissellement, de 0 lorsque le cumul de pluie brute est inférieur à la à 1 lorsque le cumul de pluie brute tend vers l'infini. Le principe de la fonction de production SCS est explicité ci-après (source : Chapitre 10 – Estimation of Direct Runoff from Storm Rainfall, USDA-NRCS National Engineering Handbook, Partie 630 – Hydrology).

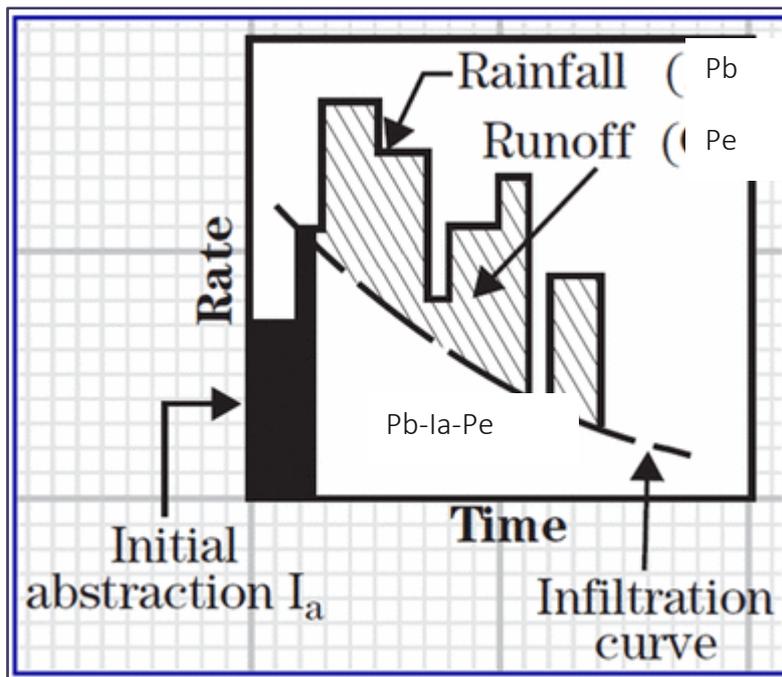


Figure 12. Schéma fonction de production

À noter que dans le cadre de la présente étude, et compte tenu de l'absence de données hydrométriques, les phénomènes de vidange ne peuvent pas être pris en compte.

Pour estimer le coefficient CN du bassin versant du Grand Estey, les caractéristiques hydrologiques des terrains ont été croisées avec les données d'occupation du sol.

Pour déterminer les groupes hydrologiques, les données du Laboratoire National d'Oak Ridge, Centre d'Archives Actives Distribuées de la NASA, ont été utilisées.

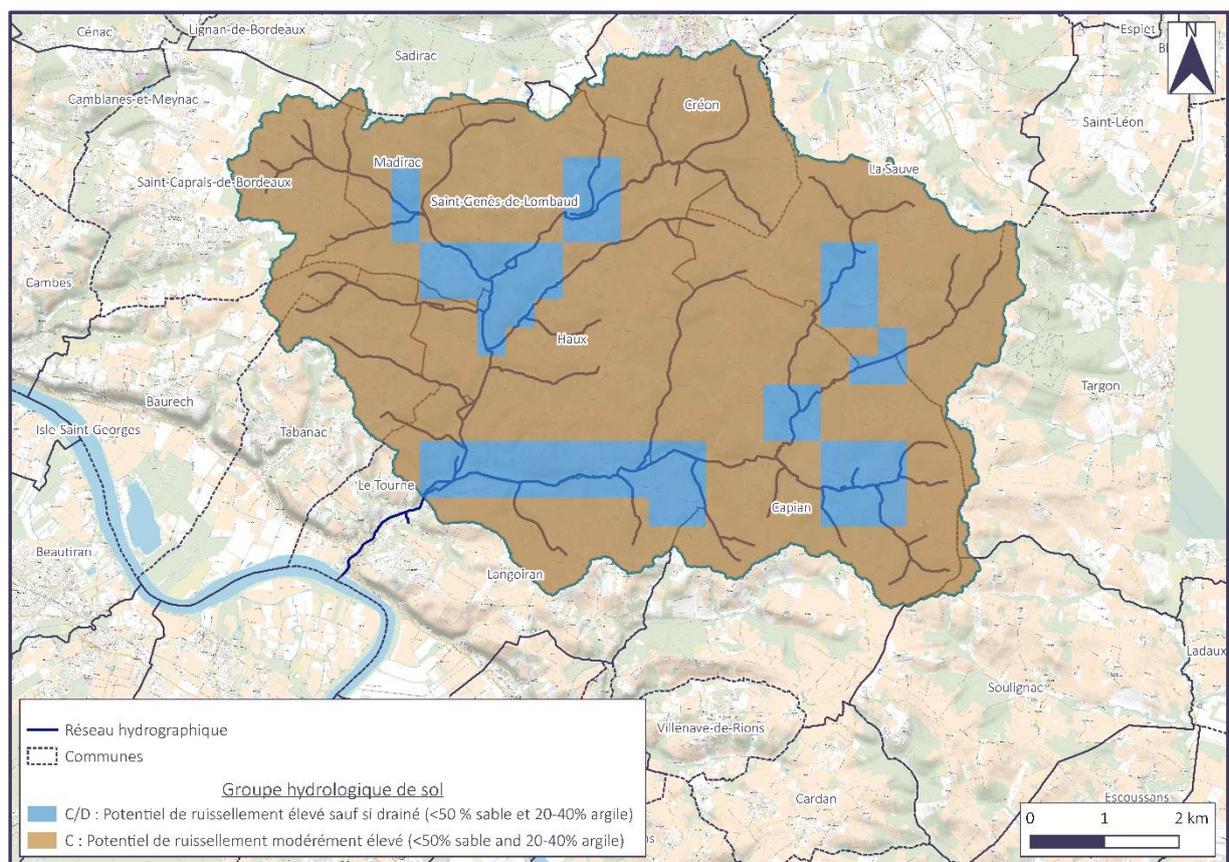


Figure 13. Cartographie groupe hydrologique du sol – BV du Grand Estey

D'après la figure n°13, les sols du bassin versant du Grand Estey possèdent globalement un potentiel élevé de ruissellement. Initialement, les groupes hydrologiques sont A, B, C et D. Pour les zones classées en zone « C/D », il est retenu le groupe D pour déterminer le CN.

En couplant les données concernant les groupes hydrologiques et Corine Land Cover (occupations du sol), le CN moyen est estimé à 78 en situation actuelle.

Cependant, les épisodes générant les crues ont lieu généralement en été (typiquement, juillet 2013 et juillet 2014), sur des sols très secs.

Aussi, le CN initial a été modifié de telle manière à prendre en compte cette caractéristique : selon la méthode SCS, il est donc abaissé à 60.

3.2 PLUIE DE PROJET

La pluie de projet utilisée est une pluie monofréquentielle d'une durée égale au temps de concentration du bassin versant, de l'ordre de 4 h. Au vu des derniers épisodes en date (juillet 2014 notamment, avec des intensités sur 1 et 2 h – soit la durée de l'épisode - supérieures à 100 ans), cette hypothèse est tout à fait réaliste.

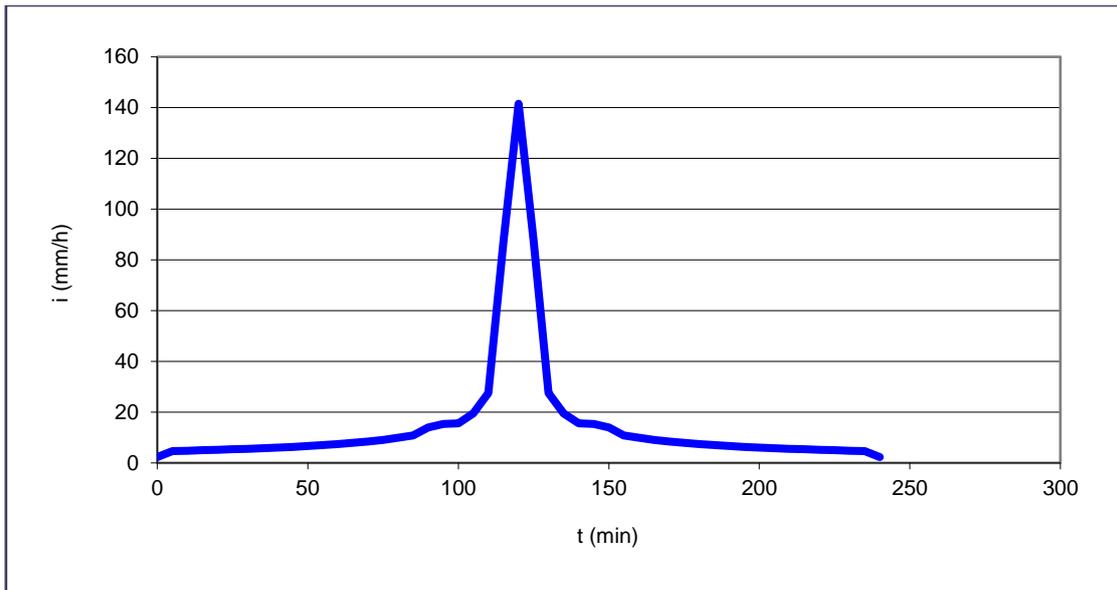


Figure 14. Pluie de projet type Kieffer

3.3 CARACTERISATION DE L'HYDROGRAMME DE CRUE

Au droit de notre zone d'étude, l'hydrogramme calculé suivant les fonctions de transfert et de production est le suivant :

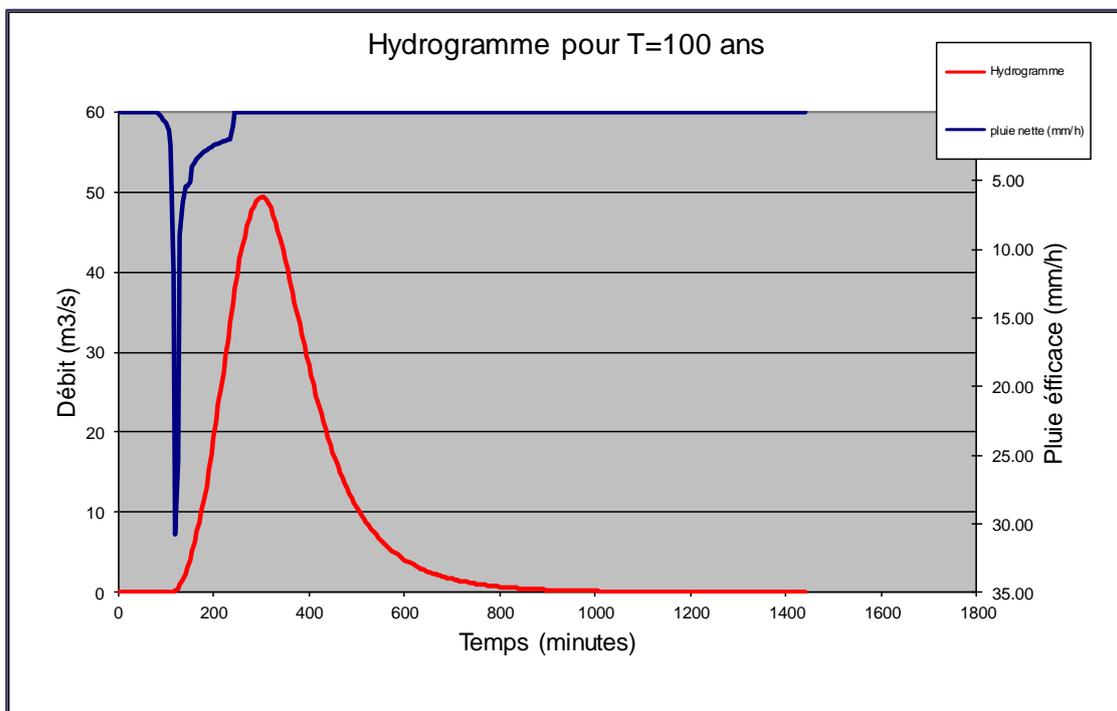


Figure 15. Hydrogramme de crue T = 100 ans

La valeur du débit de pointe est de l'ordre de $50 \text{ m}^3/\text{s}$, soit un débit spécifique approchant $1 \text{ m}^3/\text{s}/\text{km}^2$.

4. MODELISATION HYDRAULIQUE

4.1 PREAMBULE

Afin de caractériser le risque inondation sur le secteur étudié, un modèle 2D a été construit sur la zone d'étude. On s'est intéressé plus spécialement aux écoulements du Grand Estey, les investigations concernant les ruissellements montrant que la zone n'est pas directement soumise à ce type de risque (cf. cartographie CEREMA).

Ce type de modélisation est particulièrement adapté lorsque l'on est en présence d'écoulements multidirectionnels, ce qui est le cas ici avec des déconnexions hydrauliques entre le lit mineur et le champ majeur.

4.2 MODELE 2D – PRESENTATION GENERALE

Le logiciel 2D exploité est HEC-RAS et la chaîne de logiciels associés. C'est un code de calcul bidimensionnel, calculant les champs de vitesses et les niveaux d'eau sur un domaine quelconque. Il résout les équations de l'hydraulique à surface libre (de Barré de Saint-Venant) par la méthode des volumes finis, requérant au préalable une discrétisation spatiale du terrain naturel en mailles triangulaires ou quadrilatérales.

Cette discrétisation est particulièrement bien adaptée aux systèmes complexes, car elle permet de coller précisément à la géométrie du terrain naturel et aux singularités.

La modélisation bidimensionnelle aux volumes finis est particulièrement adaptée aux écoulements fortement divergents ou présentant des changements de régime (ressaut par exemple).

Par rapport aux modélisations bidimensionnelles classiques (type éléments finis), l'approche proposée présente les avantages de la rapidité et de la robustesse. En effet, l'approche bidimensionnelle traditionnelle impose de représenter la totalité des détails topographiques, ce qui conduit très rapidement à des modèles très lourds, tant au point de vue de la construction que des temps de calcul. L'exploitation de tels modèles est plus longue, donc plus coûteuse.

Par ailleurs, HEC-RAS rend compte de la nature du terrain et de l'occupation des sols par des paramètres globaux de rugosité : les obstacles aux écoulements sont donc simulés à l'échelle macroscopique et demande un niveau de détail moindre. Dans ce cadre, les bâtiments et obstacles principaux ont été pris en compte.

Le modèle 2D utilisé, dont l'emprise est présentée ci-après (contour bleu), a été construit à partir du RGE Alti 1m. Il présente environ 20 000 mailles de 20 à 50 m² pour une superficie totale modélisée de 0.5 km². Au droit de notre zone d'étude, les coefficients de rugosité retenus sont de 40 pour les voies de circulation, de 10 pour les zones boisées, fortement végétalisées, ou urbanisées, et de 30 pour les autres secteurs (essentiellement zones enherbées telles que des prairies par exemple).



Il est utile de mentionner que la précision des résultats du modèle 2D est tributaire de celle concernant le MNT ayant servi de support (ici, le RGE Altis, ainsi que le levé topographique sur la parcelle concernée).

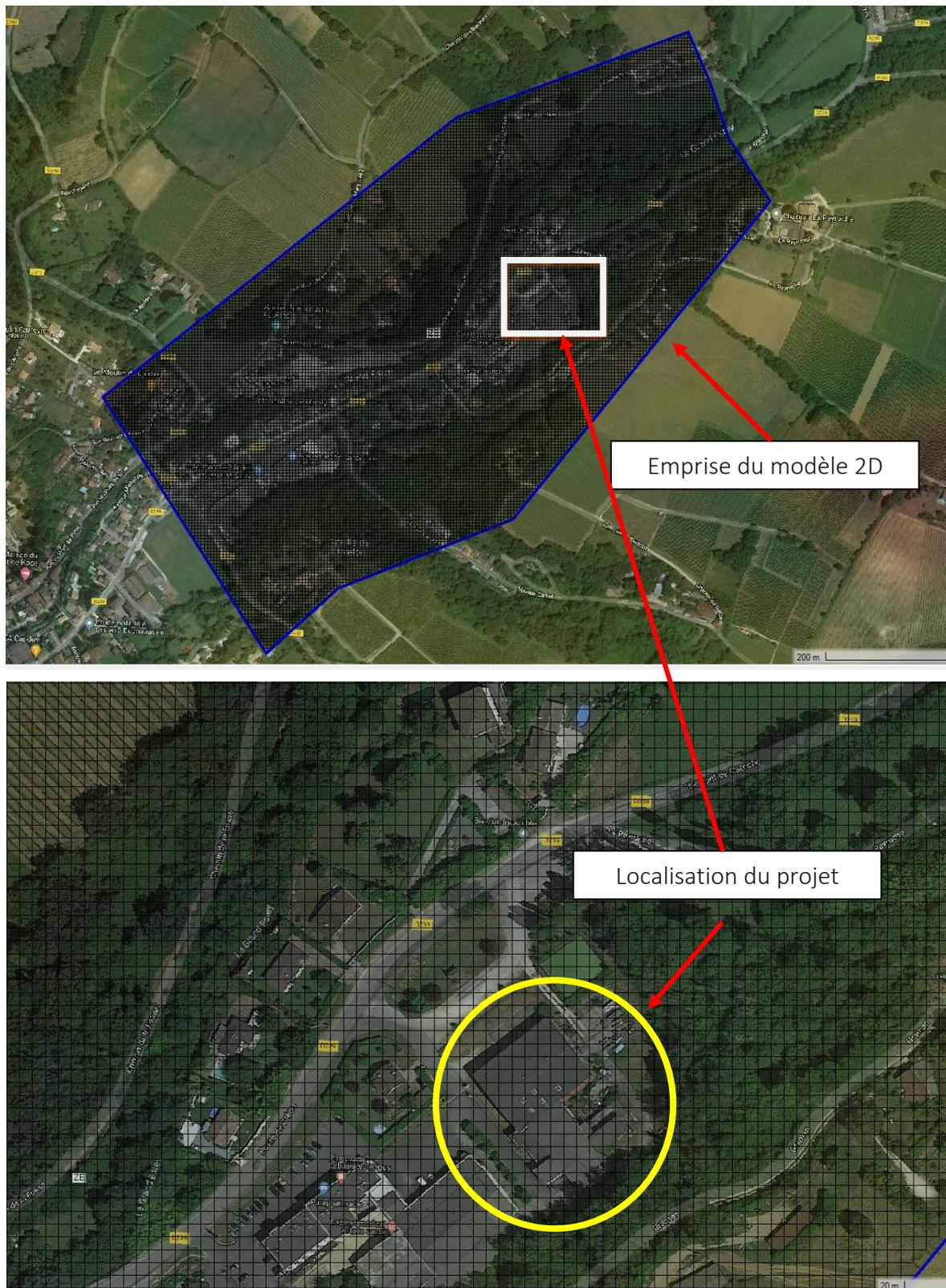


Figure 16. Emprise générale du modèle et zoom sur le projet

4.3 HYPOTHESES DE MODELISATION

En l'absence de données quantitatives fiables, le calage du modèle a été réalisé à dire d'expert sur la base de l'estimation des coefficients de rugosité, caractérisés précédemment.

La condition limite amont est l'hydrogramme de crue défini précédemment.

La condition limite aval est la cote normale pour une pente de 0,01 m/m.

À noter que compte tenu de la topographie disponible et de ses manques (absence de définition des cours d'eau notamment), les écoulements dans le lit mineur du Grand Estey non pas été considérés (sous-entendu que sans données précises, aucun lit mineur n'a été incrusté ou reconstruit dans le MNT servant de base pour le modèle 2D). **Il s'agit donc d'hypothèses plutôt très sécuritaires.**

5. RESULTATS

5.1 PRINCIPES

Les résultats sont présentés au niveau du projet et de sa périphérie immédiate pour les hauteurs d'eau et les vitesses, ainsi que l'aléa.

Afin de caractériser l'aléa inondation, la grille prise en compte dans le PPRI de la Garonne a été transposée sur les résultats obtenus au droit du site d'étude.

Tableau 2. Zonage réglementaire type PPRI (Gironde)

	Zones peu ou pas urbanisées	Zones urbanisées	
		Centre urbain	Hors centre urbain
Aléa faible (h < 1 m ET v < 0,5 m/s)	Rouge clair	Bleu	Bleu
Aléa fort (h ≥ 1 m OU v ≥ 0,5 m/s)	Rouge foncé	H < 2m Violet	
Zone en arrière des digues	Grenat	Grenat	Grenat

Le site d'étude est dans une zone urbanisée, les contraintes réglementaires relatives à ce type de zones, pour les aléas faible et fort sont énoncées ci-dessous.

5.1.1 Aléa faible – zone urbanisée

Les prescriptions générales en zone urbanisée aléa faible sont les suivantes :

- La réduction des activités pouvant présenter un risque, et la prévention des dommages à l'environnement par l'intermédiaire des eaux du fleuve en crue ;
- La limitation de l'exposition directe à l'inondation des logements ;
- Pour les constructions neuves, l'obligation d'intégrer la connaissance du risque dans les techniques constructives et dans l'occupation des niveaux inondables.

Les interdictions en zone bleue sont les suivantes :

- Les clôtures non transparentes à l'eau ;
- Les remblaiements sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transport autorisés ou des réglementations particulières (par exemple celle relative à l'accessibilité) ;
- La création de sous-sols (plancher sous le terrain naturel) ;
- La création des terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des gens du voyage, d'habitations légères de loisir, de résidences mobiles de loisir ;
- Les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés, ou dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma de prévention des risques dans le cadre d'un PAPI ou du PLAN GARONNE. La protection nouvelle générée par la réalisation d'une digue nouvelle n'ouvre pas droit à l'urbanisation (il est à noter que la réalisation

de ces ouvrages doit faire l'objet d'une autorisation PRÉALABLE au titre du code de l'environnement).

Les constructions autorisées en zone bleue sont énoncées ci-dessous :

Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, à condition que le niveau des planchers aménagés soit situé au-dessus de la cote de seuil ;
- La construction d'un garage strictement lié à une habitation existante (annexe, auvent et/ou extension) peut déroger à l'obligation de respecter la cote de seuil, à condition que celui-ci reste au niveau du terrain et accessible à l'eau, que son affectation soit strictement limitée aux seuls stationnements de véhicules et que sa superficie totale (annexe, auvent et/ou extension) soit limitée à 20m² maximum d'emprise au sol. Cette dérogation au principe de respect de la cote de seuil n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PPRI ;
- Les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole des exploitations existantes à la date d'approbation du PPRI, peuvent déroger à l'obligation de respecter la cote de seuil, à l'exception des locaux à usage de bureaux et de vestiaires, dans les conditions suivantes :
 - En l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, moins exposé au risque ou à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation ; une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception devra être jointe la demande de permis de construire en application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme ;
 - La transparence à l'eau des bâtiments doit être assurée à l'exception des activités les plus sensibles incompatibles avec la présence de l'eau (chambre froide, chais...);
 - Les bâtiments dédiés aux activités plus sensibles incompatibles avec la présence de l'eau (chambre froide, chais, ...) respecteront la cote de seuil et les parties de ces bâtiments nouveaux situées sous la cote de seuil devront rester inondables ;
 - **Les locaux à usage de bureaux, locaux sociaux, vestiaire, devront impérativement respecter la cote de seuil ;**
 - Une zone refuge pour les bêtes sera réalisée pour toute construction de bâtiments d'élevage à l'intérieur ou à proximité du bâtiment ; cette zone refuge peut être constituée par un champ hors d'eau situé à proximité du site d'élevage auquel cas l'exploitant agricole devra réaliser un plan d'évacuation préventive en cas d'alerte de crue.
 - **Une étude de vulnérabilité préalable** au projet doit assurer de la prise en compte du risque dans la conception du projet. Cette étude de vulnérabilité préalable devra préciser les conditions de conception qui permettent d'assurer la prise en compte du risque et la mise en sécurité des biens et des personnes. Une **attestation établie par l'architecte du projet** ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que la conception du projet respecte

ces dispositions, devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme.

- Les piscines devront être équipées d'un ancrage adapté et d'un dispositif de balisage permettant de matérialiser leur emprise et leur localisation. Elles devront être équipées d'un dispositif permettant de réduire la vulnérabilité des équipements ;
- Les clôtures devront être transparentes à l'eau ;
- Les stations et installations d'épuration s'il n'y a pas de solutions alternatives et sous réserve de la mise en œuvre de mesures spécifiques réduisant la vulnérabilité des équipements (système « By-Pass » pour éviter les sur-débites, mesures de transfert des boues vivantes afin d'assurer une reprise rapide du fonctionnement...) ;
- Les installations annexes des stations et installations d'épuration (type vestiaires, WC...) obligatoires au titre du code du travail sous réserve du respect des dispositions constructives ; Les gîtes et chambres d'hôtes sous réserve de la prise en compte du risque.

Installations et équipements de sport et loisirs et à l'usage de la voie d'eau

- Les installations et aménagements liés d'une part aux activités de loisirs en relation avec l'eau et, d'autre part à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau ainsi que les locaux techniques d'accompagnement de ces installations et activités (billetterie, vestiaire, garage à bateaux, halte canoë ..) sous réserve que ceux-ci respectent la cote de seuil, les parties de bâtiments situées en dessous de cette cote de seuil devant alors rester transparents à l'eau, ou bien soient conçues pour être totalement inondables. Pourront à ce titre être autorisés des points de restauration mobiles et buvettes mobiles (locaux insensibles à l'eau, produits sensibles à l'eau stockés au-dessus de la cote de référence), mais pas de bâtiment d'hôtellerie et de restauration ;
- Les terrains de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs ainsi que leurs équipements et aménagements strictement indispensables (sanitaires, vestiaires notamment) à l'exercice de cette activité et au respect des normes d'homologation à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable (mobilier sportif et jeux) ou ancré pour résister à la crue de référence. Les locaux techniques d'accompagnement doivent être hors d'eau et transparents à l'eau ou conçus pour être totalement inondables ; les tribunes devront être transparentes à l'eau (par exemple, construction sur pilotis) ;

Les équipements et installations publics et VRD

- Les équipements et installations publics et/ou d'intérêt collectifs dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (vestiaires, sanitaires, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes...) dès lors que les équipements techniques sont soit insensibles à la submersion et résistent à l'écoulement des eaux soit implantés à une cote supérieure à la cote de seuil ;
- Les travaux d'infrastructure : routes, voies ferrées, pistes cyclables, voies vertes, parkings, accès routiers à condition :
 - Soit qu'elles réalisées au niveau du terrain naturel, exception faites des rampes de raccordement strictement indispensables d'un point de vue géométrique,

afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés

- Soit, pour les voies strictement nécessaires à l'évacuation des personnes et des biens existants, qu'elles soient réalisées en continu, à un niveau supérieur à la cote de la crue centennale et dotées de dispositifs permettant la libre circulation des eaux ;
- Soit, pour les voies structurantes, qu'elles soient dotées de dispositifs permettant la libre circulation des eaux.

Ces voies ne devront ni entraver l'écoulement des crues, ni modifier les périmètres exposés.

- La pose de glissières béton ou de murs anti-bruit devra faire l'objet d'une étude d'impact hydraulique garantissant l'absence d'impact sur l'écoulement des crues, et de modification des périmètres exposés ; les glissières transparentes à l'eau sont autorisées ;
- La réalisation des réseaux enterrés sous réserve de garantir leur étanchéité ;
- La réalisation des réseaux électriques, téléphoniques...aériens dès lors que les dispositifs de coupures et de sécurité soient hors d'eau ou étanches et que des dispositifs permettant d'assurer la continuité du service, et particulièrement nécessaires à la gestion de crise, soient mis en place (par exemple les boîtiers internet placés hors d'eau ou étanches) ;
- Les installations éoliennes et solaires, sauf sur les ouvrages de protection, dès lors que les équipements techniques sont insensibles à la submersion et résistent à l'écoulement des eaux.

Autres

- Les reconstructions totales non liées à un sinistre inondation, sous réserve de ne pas dépasser la surface de l'emprise au sol existante avant démolition ou destruction, sans création de sous-sols et sous réserve de diminuer la vulnérabilité de la partie reconstruite. La cote de seuil devra être respectée ;
- L'entretien des cours d'eau, curage hors vieux fonds vieux bords, entretien des berges et de faucardement sur l'ensemble des cours d'eau, biefs et fossés. Le dépôt des matériaux de curage est autorisé si aucune solution alternative n'est possible ;
- Les réseaux d'irrigation et drainage et leurs équipements sous réserve de la prise en compte du risque (équipements insensibles à l'eau...) ;
- Les stockages et dépôts de matériaux ou produits non polluants, non toxiques, non dangereux et non vulnérables aux inondations :
 - Soit au-dessus de la cote de seuil,
 - Soit sous la cote de seuil, sous réserve qu'ils soient placés dans un récipient étanche résistant à la crue centennale et lesté ou fixé au sol afin qu'ils ne soient pas emportés par la crue de référence.
- Les travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées (telles que définies dans la cartographie des enjeux du présent PPRi) et réduire ainsi les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs à moins que ceux-ci ne fassent l'objet de mesures de compensation dûment autorisées au titre du code de l'environnement ;

- Les dispositifs de protection réalisés dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma de prévention des risques dans le cadre d'un PAPI ou du PLAN GARONNE à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs à moins que ceux-ci ne soient compensés par la création d'une servitude de sur-inondation ;
- Les étangs et les bassins réalisés dans le cadre de mesures compensatoires définies en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement sous réserve de la matérialisation de leur emprise par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation ;
- Les excavations dans le cadre des fouilles archéologiques, sous réserve de les matérialiser pendant la durée du chantier ;
- Les remblais limités, strictement nécessaires aux raccordements des accès aux battements et aux voiries dans le cadre des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transport autorisés ci-après y compris les mises aux normes des bâtiments, et respect de réglementations particulières (par exemple celle relative à l'accessibilité). La réalisation de rampes transparentes à l'eau sera privilégiée chaque fois que faire se peut.

5.1.2 Aléa fort – zone urbanisée

Les contraintes réglementaires dans les zones urbanisées référencées aléa fort sont :

- Éviter l'implantation de toute nouvelle population dans ces zones ;
- Éviter toute augmentation des risques sur les biens et les personnes menacées par les crues ;
- Ne pas modifier les conditions actuelles d'écoulement des eaux et les capacités de stockage du lit majeur de façon à ne pas aggraver les conséquences des inondations.

Dans ces zones, il est interdit :

- La construction ou la création de logements ;
- La construction de bâtiment à usage commercial, entrepôts, bureaux, industriel, technique et artisanal ;
- Les remblaiements sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transport autorisés ou des réglementations particulières ;
- Les établissements sensibles ;
- Les ERP ;
- La création de sous-sols (plancher sous le terrain naturel) ;
- La création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des gens du voyage, d'habitations légères de loisir, de résidences mobiles de loisir ;
- Les digues et ouvrages assimilés, SAUF pour la protection des lieux fortement urbanisés, ou dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma de prévention des risques dans le cadre d'un PAPI ou du PLAN GARONNE. La protection nouvelle générée par la réalisation d'une digue nouvelle n'ouvre pas droit à l'urbanisation (il est à noter que la réalisation de ces ouvrages doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre du code de l'environnement) ;
- Les clôtures non transparentes à l'eau ; sous conditions.

Néanmoins, certains projets sont autorisés :

Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole des exploitations existantes (à l'exclusion des locaux d'habitations et assimilés) sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - L'implantation d'un bâtiment neuf ne pourra être autorisée qu'en l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, moins exposé au risque ;
 - La réalisation d'une étude de vulnérabilité préalable au projet destinée à assurer lors de la conception du projet la prise en compte du risque dans celui-ci (une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme) ;
 - Les locaux à usage de bureaux, locaux sociaux, vestiaire, devront impérativement respecter la cote de seuil ;
 - La transparence à l'eau des bâtiments devra être assurée. Toutefois les bâtiments dédiés aux activités les plus sensibles incompatibles avec la présence de l'eau (chambre froide, chais, etc.) devront respecter la cote de seuil et les parties de ces bâtiments nouveaux situées sous la cote de seuil devront rester inondables ;
 - Une zone refuge pour les bêtes sera réalisée pour toute construction de bâtiments d'élevage à l'intérieur ou à proximité du bâtiment ; cette zone refuge peut être constituée par un champ hors d'eau situé à proximité du site d'élevage auquel cas l'exploitant agricole devra réaliser un plan d'évacuation préventive en cas d'alerte de crue.
- Les structures agricoles légères, sans équipement de chauffage fixe, telles qu'abris, tunnels bas ou serres tunnels, sans soubassement et conçues pour laisser l'eau s'écouler en cas de crue ;
- La construction d'un garage strictement lié à une habitation existante (annexe, auvent et/ou extension) dans la limite de 20m² d'emprise au sol totale (annexe+extension+auvent). Son affectation doit être strictement limitée aux seuls stationnements de véhicules. Cette possibilité d'annexe ou d'extension n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PPRI. Pour des raisons fonctionnelles, cette construction n'est pas soumise au respect de la cote de seuil, toutefois elle doit à minima rester au niveau du terrain et accessible à l'eau ;
- Les piscines découvertes sous réserve d'un ancrage adapté, de la réduction de la vulnérabilité des équipements et de la matérialisation de leur emprise par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation.
- Les clôtures transparentes à l'eau ;
- Les stations et installations d'épuration s'il n'y a pas de solutions alternatives et sous réserve de la mise en œuvre de mesures spécifiques réduisant la vulnérabilité des équipements (système By-Pass pour éviter les sur-débites, mesures de transfert des boues vivantes afin d'assurer une reprise rapide du fonctionnement...)

- Les installations annexes des stations et installations d'épuration (type vestiaires, WC...) obligatoires au titre du code du travail sous réserve du respect des dispositions constructives ;
- Les reconstructions totales non consécutives à un sinistre inondation dans le respect des règles d'urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la surface de l'emprise au sol existante avant démolition ou destruction, sans création de sous-sols et sous réserve de diminuer la vulnérabilité de la partie reconstruite. La cote de seuil devra être respectée.

Les installations et équipements de sport et loisirs et à l'usage de la voie d'eau

- Les installations et aménagements liés d'une part aux activités de loisirs en relation avec l'eau et, d'autre part à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau ainsi que les locaux techniques d'accompagnement de ces installations et activités (billetterie, vestiaire, garage à bateaux, halte canoë, etc.) sous réserve que ceux-ci respectent la cote de seuil, les parties de bâtiments situées en dessous de cette cote de seuil devant alors rester transparentes à l'eau, ou bien soient conçues pour être totalement inondables. Pourront à ce titre être autorisés des points de restauration mobiles et buvettes mobiles (locaux insensibles à l'eau, produits sensibles à l'eau stockés au-dessus de la cote de référence), mais pas de bâtiment d'hôtellerie et de restauration ;
- Les terrains de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs ainsi que leurs équipements et aménagements strictement indispensables à l'exercice de cette activité et au respect des normes d'homologation (sanitaires, vestiaires...) à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable (mobilier sportif et jeux) ou ancrés pour résister à la crue de référence. Les locaux techniques d'accompagnement doivent respecter la cote de seuil, les parties de bâtiments situées sous cette cote de seuil devant alors rester transparentes à l'eau, ou être conçues pour être totalement inondables ; les tribunes devront être transparentes à l'eau (par exemple constructions sur pilotis).

Les équipements et installations publics et VRD

- Les équipements et installations publics et/ou d'intérêt collectif dont la présence en zone inondable est indispensable pour des raisons techniques ou fonctionnelles (vestiaires, sanitaires, forages, postes de refoulement, dispositif mobile assurant le déplacement des personnes, etc.) dès lors que les équipements techniques sont soit insensibles à la submersion et résistent à l'écoulement des eaux soit implantés à une cote supérieure à la cote de seuil ;
 - Les travaux d'infrastructure : routes, voies ferrées, pistes cyclables, voies vertes, parkings, accès routiers à condition :
 - Soit qu'ils soient réalisés au niveau du terrain naturel, exception faites des rampes de raccordement strictement indispensables d'un point de vue géométrique, afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés
 - Soit, pour les voies strictement nécessaires à l'évacuation des personnes et des biens existants, qu'elles soient réalisées en continu, à un niveau supérieur à la cote de la crue centennale et dotées de dispositifs permettant la libre circulation des eaux ;

- Soit, pour les voies structurantes, qu'elles soient dotées de dispositifs permettant la libre circulation des eaux.

Ces voies ne devront ni entraver l'écoulement des crues, ni modifier les périmètres exposés.

- La pose de glissières béton ou de murs anti-bruit devra faire l'objet d'une étude d'impact hydraulique garantissant l'absence d'impact sur l'écoulement des crues, et de modification des périmètres exposés ; les glissières transparentes à l'eau sont autorisées ;
- Les installations éoliennes et solaires, sauf sur les ouvrages de protection, dès lors que les équipements techniques sont insensibles à la submersion et résistent à l'écoulement des eaux ;
- La réalisation des réseaux enterrés sous réserve de garantir leur étanchéité ;
- La réalisation des réseaux électriques, téléphoniques...aériens dès lors que les dispositifs de coupures et de sécurité soient hors d'eau ou étanches et que des dispositifs permettant d'assurer la continuité du service, et particulièrement nécessaires à la gestion de crise, soient mis en place (par exemple les boîtiers internet placés hors d'eau ou étanches) ;
- Les travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées (telles que définies dans la cartographie des enjeux du présent PPRI) et réduire ainsi les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs à moins que ceux-ci ne fassent l'objet de mesures de compensation dûment autorisées au titre du code de l'environnement ;
- Les dispositifs de protection réalisés dans le cadre de la mise en œuvre d'un schéma de prévention des risques dans le cadre d'un PAPI ou du PLAN GARONNE à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs à moins que ceux-ci ne soient compensés par la création d'une servitude de sur-inondation.

Autres

- Les chaudières, les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression, ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, ou du gaz, devront être protégés contre l'inondation de référence ;
- Les étangs et les bassins réalisés dans le cadre de mesures compensatoires définies en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement sous réserve de la matérialisation de leur emprise par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation ;
- Les excavations dans le cadre des fouilles archéologiques, sous réserve de les matérialiser pendant la durée du chantier ;
- Les remblais limités, strictement nécessaires aux raccordements des accès aux battements et aux voiries dans le cadre des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transport autorisés ci-après y compris les mises aux normes des bâtiments, et respect de réglementations particulières (par exemple celle relative à l'accessibilité). La réalisation de rampes transparentes à l'eau sera privilégiée chaque fois que faire se peut ;
- Les stockages et dépôts de matériaux ou produits non polluants, non toxiques, non dangereux et non vulnérables aux inondations :
 - Soit au-dessus de la cote de seuil,

- Soit sous la cote de seuil, sous réserve qu'ils soient placés dans un récipient étanche résistant à la crue centennale et lesté ou fixé au sol afin qu'ils ne soient pas emportés par la crue de référence.
- Les carrières dans le respect des réglementations en vigueur (législation des carrières, code du travail) et à condition qu'il n'y ait pas d'impact hydraulique, tant du point de vue des capacités d'écoulement que des capacités d'expansion des crues ainsi qu'en terme de niveau d'eau ; les produits polluants et matériels vulnérables seront situés au-dessus de la cote de référence, les installations seront ancrées pour résister à la crue de référence. Les remblais générés par l'exploitation seront strictement limités (stock tampon, merlons antibruit), leur dimensionnement et leur positionnement devront faire l'objet d'une étude spécifique garantissant l'absence d'impact de ces derniers à l'extérieur de l'opération). Seules les installations annexes (type vestiaire, WC.) obligatoires au titre du code du travail seront autorisées dans le cadre d'une autorisation de carrière à condition que celle-ci prenne en compte le niveau de risque (structure insensible à l'eau ou hors d'eau, résistance à la crue, matériel électrique démontable...);
- L'entretien des cours d'eau, curage hors vieux fonds vieux bords, entretien des berges et de faucardement sur l'ensemble des cours d'eau, biefs et fossés. Le dépôt des matériaux de curage est autorisé si aucune solution alternative n'est possible ;
- Les réseaux d'irrigation et drainage et leurs équipements sous réserve de la prise en compte du risque (équipements insensibles à l'eau...).

5.2 RESULTATS ETAT EXISTANT

Selon la grille en vigueur dans le département, et sur la base des hypothèses hydrauliques et hydrologiques retenues dans la présente étude, **le projet n'est pas soumis à un aléa fort. Les hauteurs d'eau demeurent inférieures à 1 m, et les vitesses à 0,5 m/s.**

L'ensemble des résultats sont retranscrits sur les cartographies présentes en **Annexe 1**.

5.3 PRESCRIPTIONS

Lorsque les projets de construction sont localisés en zones inondables (quel que soit l'aléa), ils sont soumis à des règles de construction, répertoriées dans le règlement du PPRI.

Nous rappelons que le projet étudié consiste en la construction d'une résidence d'autonomie, sur des parcelles déjà bâties, et que la zone est concernée principalement par l'aléa faible (*figure n°17*).

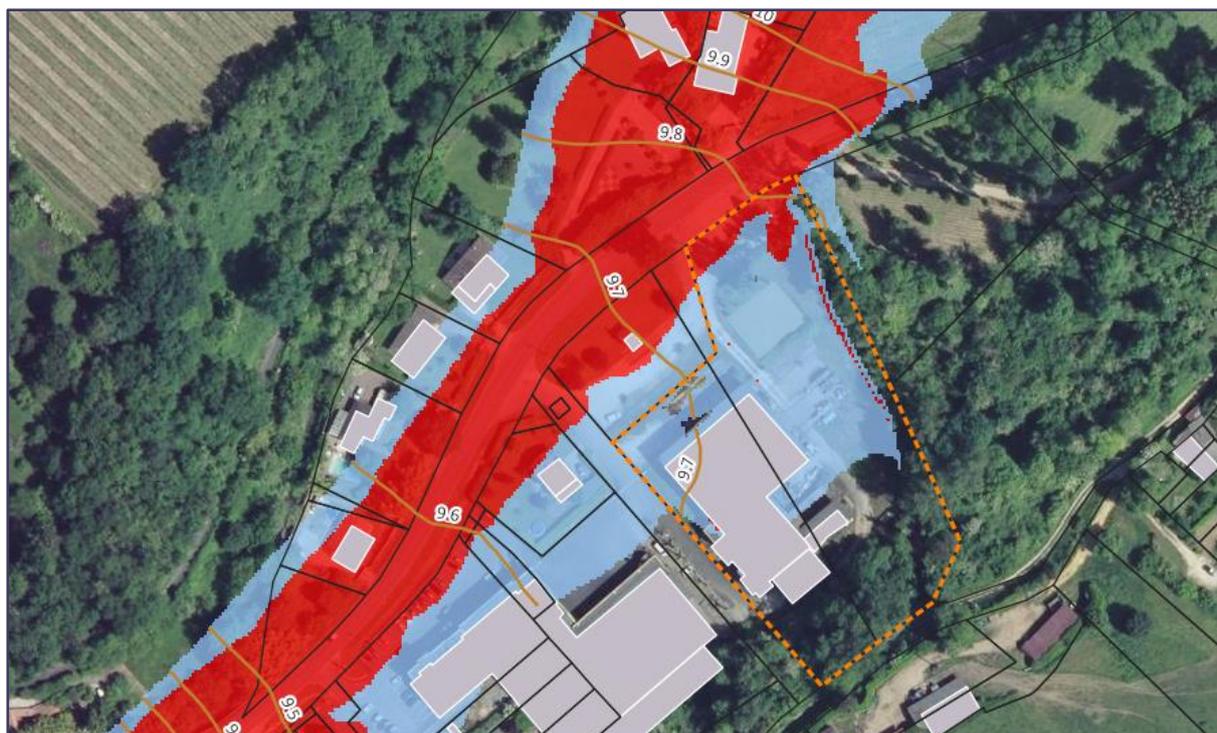


Figure 17. Zoom site d'étude

La cote de seuil pour les constructions autorisées est la cote de référence, soit le Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) augmentée de 20 cm. Au droit du site, la cote de seuil est comprise entre 9,7 et 9,8 m.

Selon les données disponibles, le futur bâti serait localisé uniquement en zone d'aléa faible (bleue). Au nord de la parcelle, une partie du parking projeté serait localisé en zone d'aléa fort (rouge).

5.3.1 Aléa faible – zone bleue

Les dispositions constructives en zone bleue, à respecter dans le cadre du projet, sont les suivantes :

- Sous la cote de seuil, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions seront hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants ;
- Les constructions et les reconstructions seront dimensionnées pour supporter la poussée correspondante à la cote de seuil et résister aux effets d'érosion résultant de la crue de référence ;
- Les parties de bâtiments nouveaux situées sous la cote de seuil, y compris les garages, resteront inondables ;
- Le risque d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier ;
- Toutes les dispositions utiles seront prises pour protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :
 - Installation au-dessus de la cote de seuil des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;
 - Dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques ;

- Protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides. Des clapets et des dispositifs anti retour seront mis en place pour empêcher les remontées d'eaux par les réseaux d'eaux pluviales et usées.
- Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.
- Les chaudières, les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression, ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, ou du gaz, devront être protégés contre l'inondation de référence ; Les citernes d'hydrocarbures enterrées ne sont autorisées que sous réserve qu'elles résistent aux sous-pressions hydrostatiques et qu'elles soient à double enveloppe. La double enveloppe n'est pas exigée pour les citernes d'une capacité inférieure à 3 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la cote de seuil.

5.3.2 Aléa fort – zone rouge

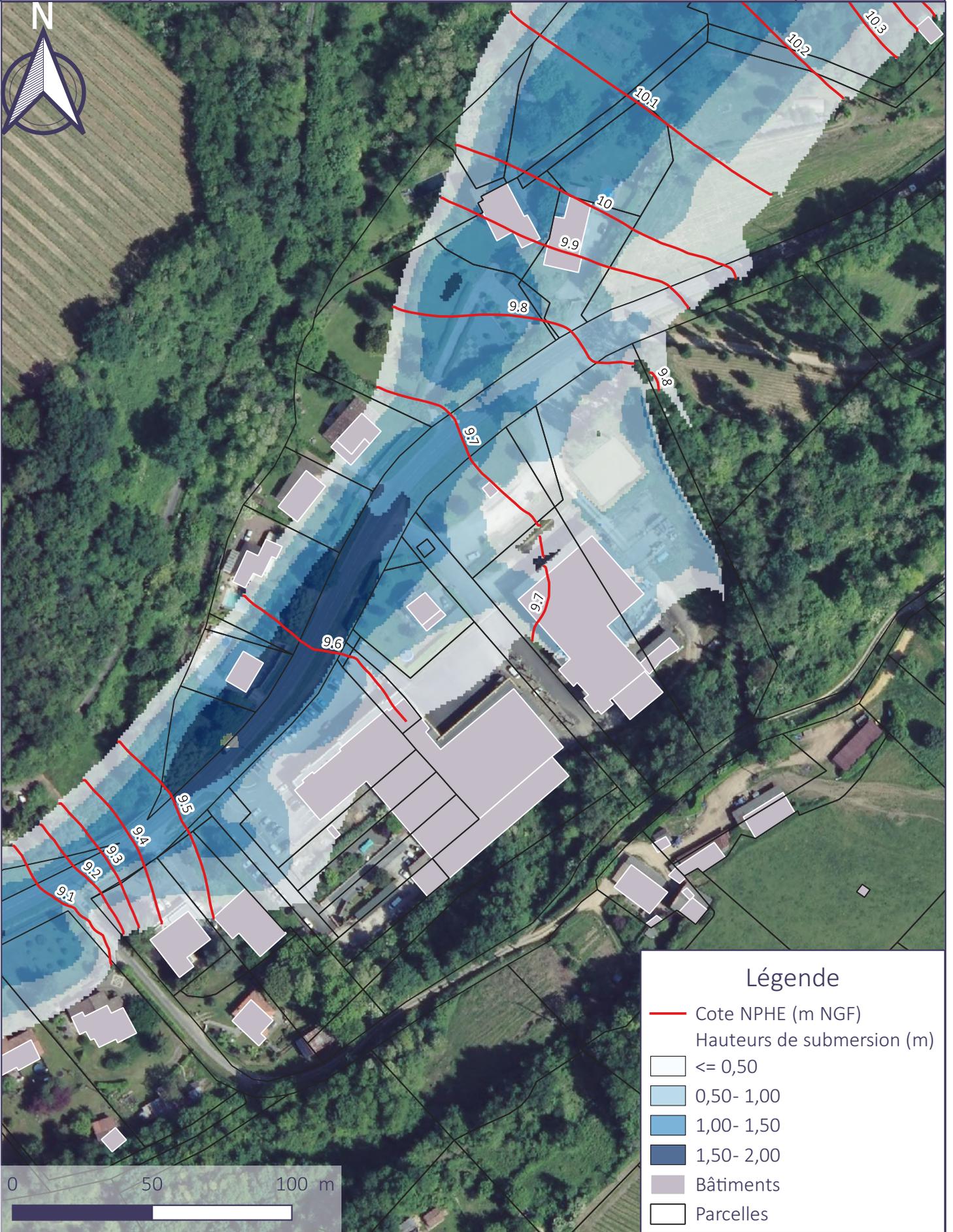
Une faible surface de la parcelle concernée par le projet, au nord, est concernée par la zone rouge, aléa fort.

Les dispositions constructives dans cette zone sont les mêmes que celles énoncées pour les zones en aléa faible.

ANNEXE 1 : CARTOGRAPHIES DES RESULTATS – CRUE CENTENNALE – SITUATION ACTUELLE

1

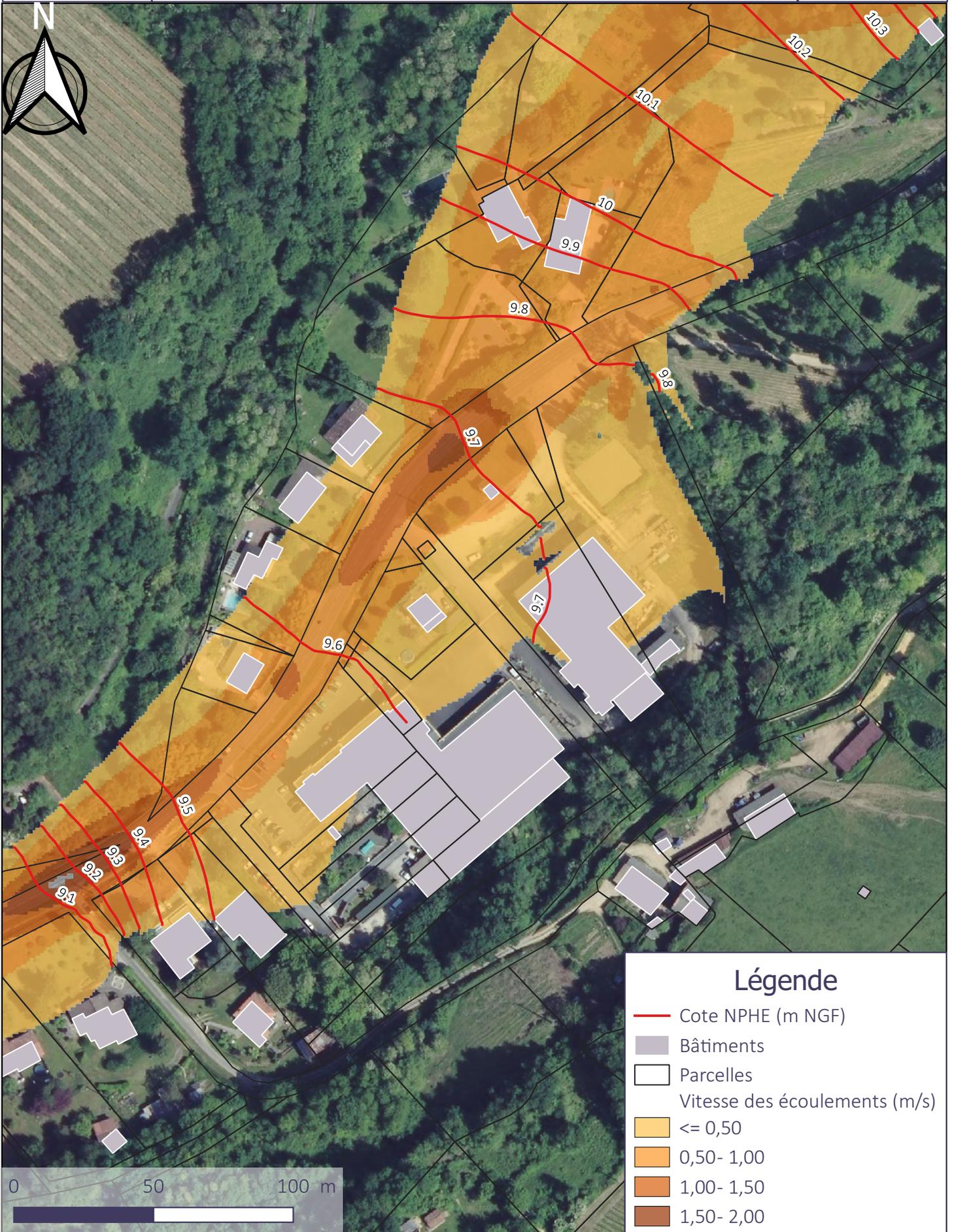
Cartographie des hauteurs de su Crue centennale- État actuel



Légende

- Cote NPHE (m NGF)
- Hauteurs de submersion (m)
 - <= 0,50
 - 0,50- 1,00
 - 1,00- 1,50
 - 1,50- 2,00
- Bâtiments
- Parcelles

Cartographie des vitesses Crue centennale- état actuel

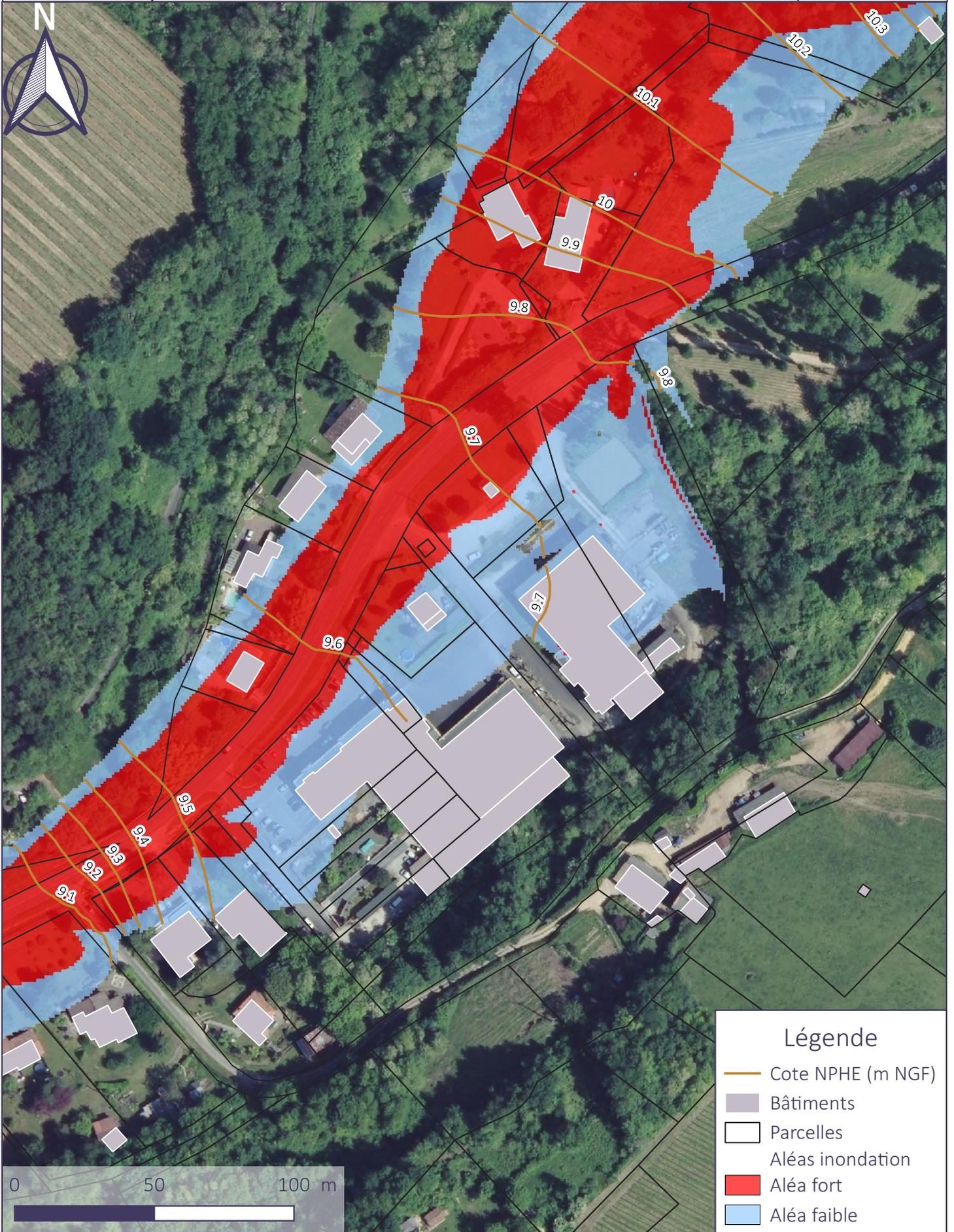


Légende

- Cote NPHE (m NGF)
- Bâtiments
- Parcelles
- Vitesse des écoulements (m/s)
 - <= 0,50
 - 0,50- 1,00
 - 1,00- 1,50
 - 1,50- 2,00

3

Cartographie zones aléa inondation Crue centennale- état existant



Légende

- Cote NPHE (m NGF)
- Bâtiments
- Parcelles
- Aléas inondation
- Aléa fort
- Aléa faible