

REVISION DU PLU DE LANGOIRAN

2^{ème} REUNION PUBLIQUE DU 12 septembre 2025

PRESENTATION du PLU : PADD, pré-zonage, règlement d'urbanisme et OAP



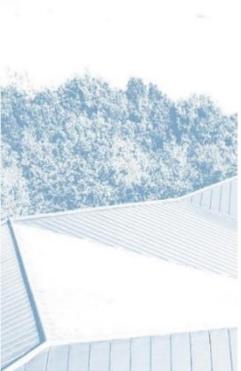
COMMUNE DE LANGOIRAN
4 PL. DU DR ABAUT,
33550 LANGOIRAN



Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z



ORDRE DU JOUR : PRÉSENTATION DU PLU QUI SE COMPOSE :

- ✓ DU PADD : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES,
- ✓ DU PRÉ-ZONAGE,
- ✓ DU RÈGLEMENT D'URBANISME,
- ✓ ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION (OAP) SUR 3 SECTEURS D'ENJEU URBAIN

MAIS EN PRÉALABLE, DES ÉLÉMENTS DE CADRAGE ET DE COMPRÉHENSION DE LA DÉMARCHE :

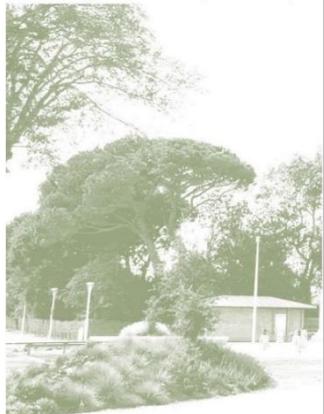
- ✓ RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE ET DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (SCOT)
- ✓ RAPPEL DES ENJEUX DE LA RÉVISION QUI ONT ALIMENTÉ LE PADD ET QUI ONT IMPLIQUÉ UNE TRADUCTION DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES (ZONAGE/RU/OAP)



1. RAPPEL METHODOLOGIQUE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE



LES OBJECTIFS DU PLU

- **DOCUMENT DE PLANIFICATION** , échéance 10 ans
 - **DEFINIR DES BESOINS** dans le cadre de cette échéance en matière de logement, de développement économique, de transport, de voirie , d'équipements publics..
 - **ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**
où , comment et dans quelle proportion au regard d'un objectif de modération de la consommation foncière..
 - **LE PROGRAMMER DANS LE TEMPS**
(où et quelles surfaces à urbaniser à court terme ou à long terme)
 - **PROTEGER LES SECTEURS AGRICOLES**
 - **PROTEGER LES MILIEUX NATURELS**
au titre de leur intérêt environnemental, paysager ou de la prise en compte d'un risque naturel (inondation, feu de forêt, ...)
- 
- 



LA DÉMARCHE DU PLU

UN DIAGNOSTIC COMMUNAL

Qui permet de cerner les enjeux

Pour rappel la revision est soumise à Evaluation Environnementale (EE)



UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

qui définit le projet communal en matière :

- d'objectifs démographiques,
- de besoins en logements,
- de besoins fonciers,
- de moderation de la consommation foncière

QUI SE TRADUIT PAR



Des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**



Un **règlement d'urbanisme et un zonage**

LA PROCÉDURE

CONSTITUTION DU DOSSIER DE PLU

- un rapport de Présentation
- Le PADD
- Des Orientations d'Aménagement (OAP)
- Un zonage
- Un Règlement d'Urbanisme



ARRÊT DU PROJET PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL



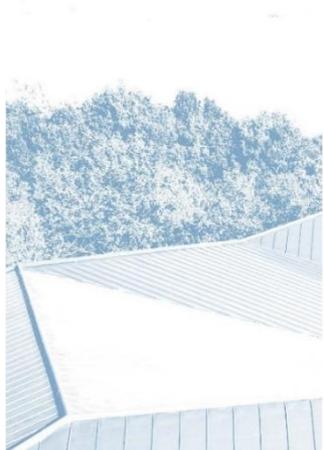
CONSULTATION DES SERVICES DE L'ÉTAT
ET AUTRES ORGANISMES (3 mois)



ENQUÊTE PUBLIQUE



APPROBATION



LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

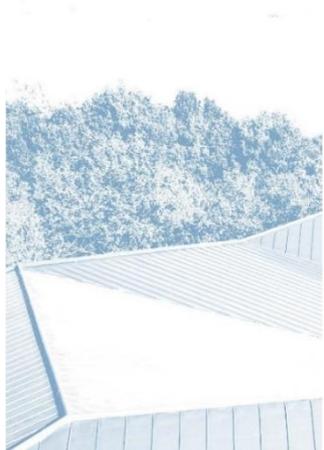
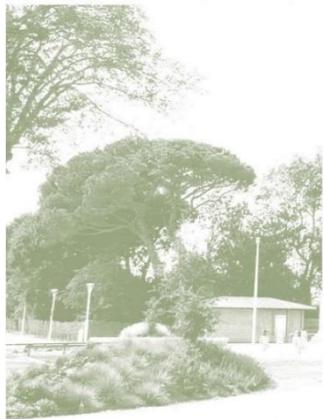
☑ La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) 2000 :

- mixité sociale,
- renouvellement urbain,
- limitation de l'étalement urbain

☑ Les lois GRENELLE 1 et 2 (2009/2010):

- maîtrise/modération énergétique et développement des énergies renouvelables,
- lutte contre le changement climatique,
- Préservation de la biodiversité (Trame Verte et Bleue, zones humides..)
- Limitation de l'étalement urbain par consommation des espaces naturels et agricoles = objectif de modération foncière + CDPENAF

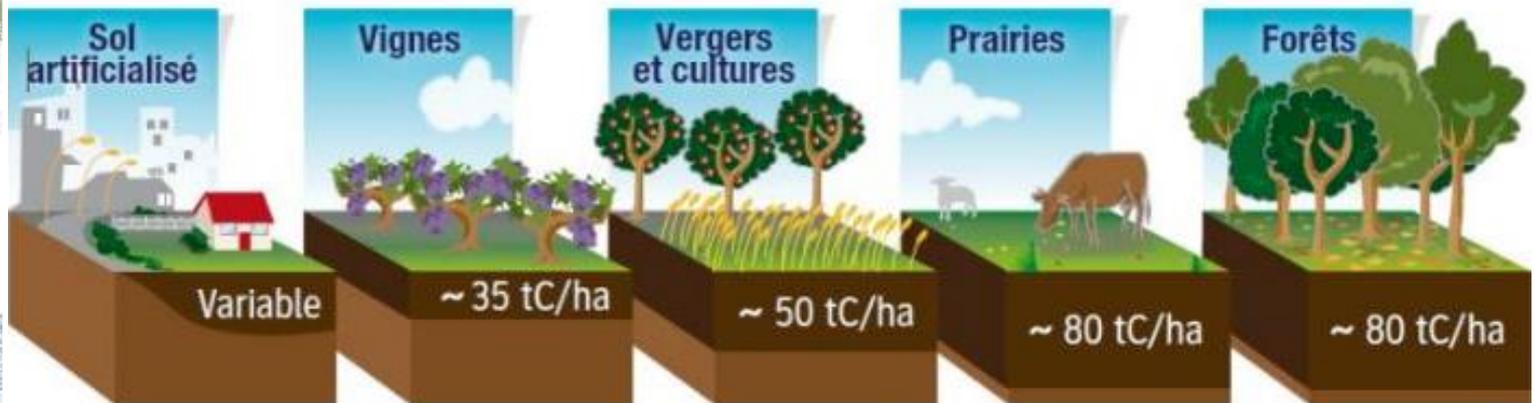
☑ La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) 2014,



LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

✓ La Loi CLIMAT ET RESILIENCE (22/08/2021) :

- loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- l'artificialisation des sols, en accélérant la libération du carbone dans l'atmosphère, est un facteur d'aggravation du dérèglement climatique



source GIS sol

- La loi Climat et Résilience vise la lutte contre l'artificialisation des sols

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

✓ La Loi CLIMAT ET RESILIENCE (22/08/2021) :

- La loi vise la lutte contre l'artificialisation des sols
- En 2 étapes :
 1. Période de 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la loi (2022-2032) → réduction de moitié de la consommation foncière par rapport à la période des 10 ans qui a précédé la loi (2012-2022)
 2. Période de 2032 à 2050 : atteinte du ZAN

« ZERO ARTIFICIALISATION NETTE »

- les PLU doivent être mis en conformité d'ici février 2028.
- La loi prévoit des sanctions en cas de non-respect de ce calendrier, avec une interdiction de permis de construire dans les zones AU pour les PLU.



COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Définition du rapport de « compatibilité » :

les dispositions d'un document d'urbanisme

- ne doivent pas faire obstacle à l'application des dispositions d'un rang supérieur,
- ne doivent pas être contradictoires,
- et concourent à leur mise en œuvre et non à leur remise en cause.

→ Le SDAGE Adour – Garonne

→ Le SAGE Garonne

→ Le SAGE Nappes Profondes

→ Le **SCOT** de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, document de planification à l'échelle de l'agglomération, en cours de révision

→ La révision de la ZPPAUP en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (**PVAP**), en cours





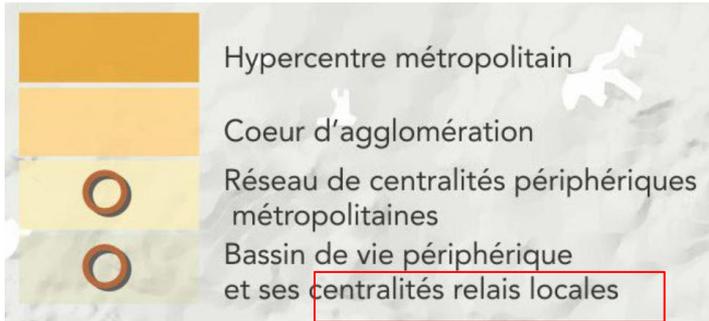
2- Rappels relatifs aux attendus du Scot de l'aire métropolitaine bordelaise, encours de révision (Loi Climat et Résilience)

LE SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

- document de planification intercommunale,
- destiné à servir de cadre aux projets d'aménagement du territoire,
- l'enjeu prioritaire étant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations à venir
- La réflexion vise à répondre aux objectifs suivants :
 - un **développement** cohérent et **coordonné** du territoire,
 - assurer l'équilibre entre les différentes fonctions du territoire (habiter, travailler, se déplacer...)
 - un développement urbain maîtrisé, avec une **utilisation économe de l'espace**,
 - tout en préservant l'environnement et l'agriculture

LE SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

→ Une armature hiérarchisée qui décline :

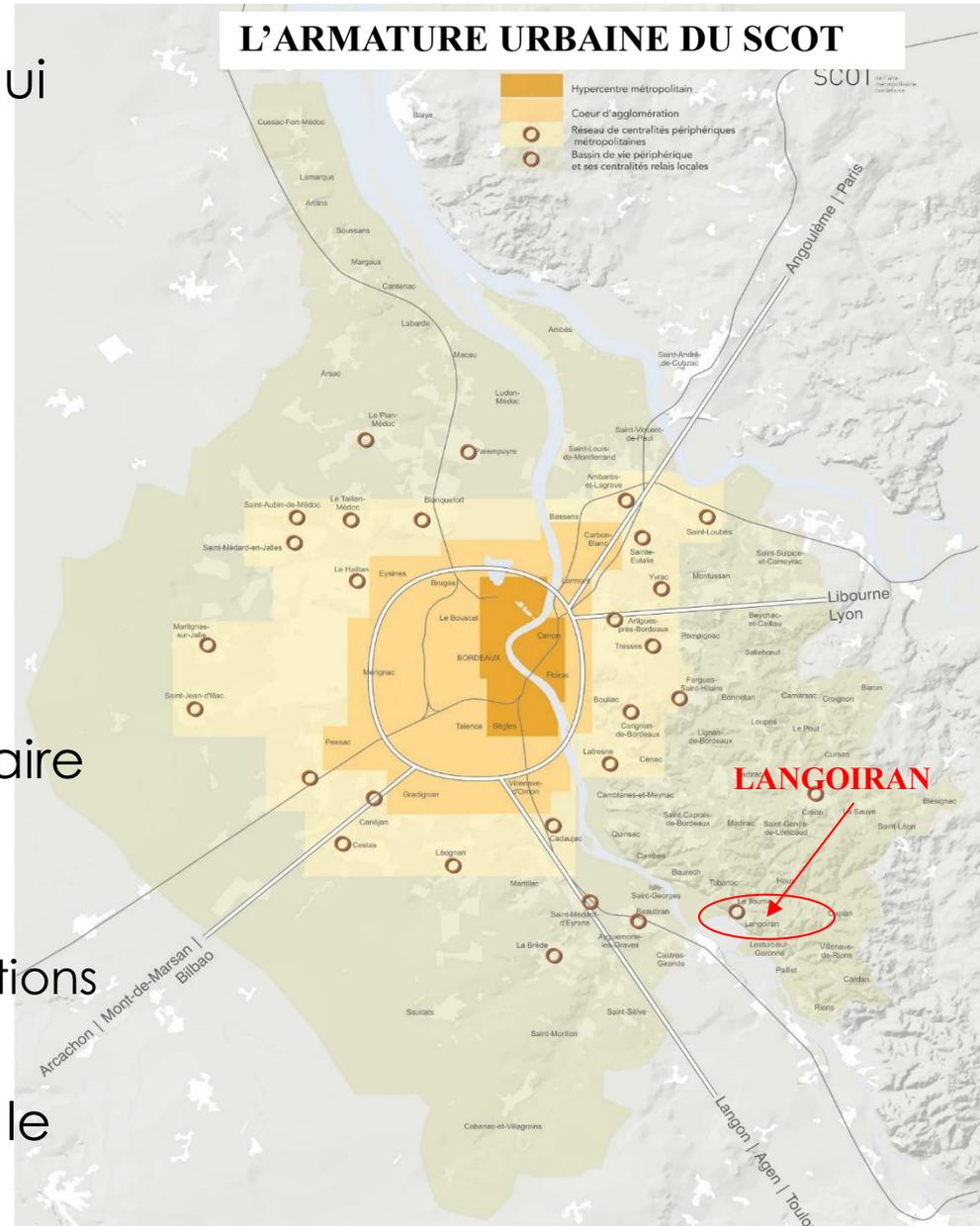


→ dans laquelle Langoiran se range dans les communes « **centralités relais locales** »

→ Ciblées pour l'accueil prioritaire du développement des territoires « périphériques »,

→ Le DOO (Document d'orientations et d'objectifs)

→ Volet prescriptif avec lequel le PLU doit être compatible

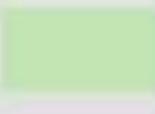


LE SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

→ Le DOO se complète de cartographies prescriptives :

1-Atlas des Espaces Naturels



	Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
	Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
	Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

LE SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

→ Le DOO se complète de cartographies prescriptives :

2-Atlas des Enveloppes Urbaines



Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

AUTRES DONNEES DE CADRAGE : Les **Servitudes d'Utilité Publique** (SUP)

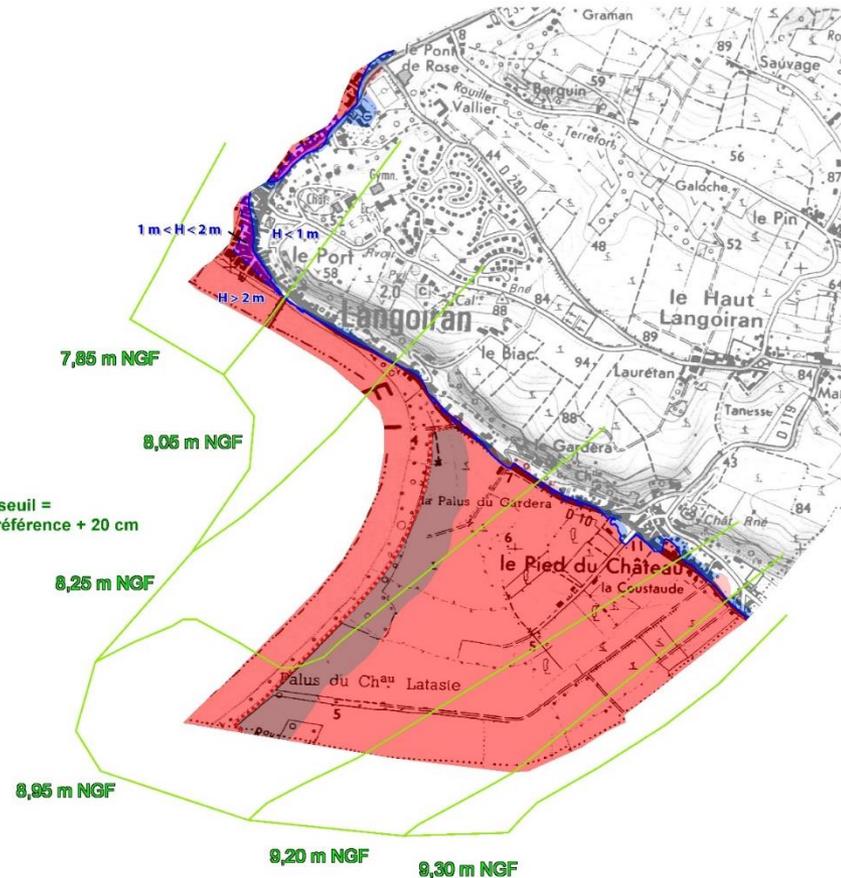
- Des SUP peuvent peser sur des terrains ou des bâtiments, et en limiter, voire interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ceux-ci, soit d'imposer la réalisation de travaux.
- Elles sont imposées par la puissance publique dans un but d'intérêt général.
- Une Servitude d'Utilité Publique **s'impose au PLU**,
- Plusieurs SUP pèse sur le territoire communal, entre autres :
 - Le **PPRI** Plan de Prévention des Inondations de la vallée de la Garonne,
 - Le **PPRT** mouvement de terrains, **en cours d'élaboration**
 - Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (**PVAP**), outil de gestion et mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR), **en cours de révision**,

DONNEES DE CADRAGE :

Le Plan de Prévention des Inondations (PPRI)

- Le PPRI mis en œuvre par l'Etat et approuvé en 2014 s'impose au PLU
- Décline plusieurs zones à constructibilité limitée en fonction du risque

 Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde Service Risques et Gestion de Crise	Pièce 3	
Plan de Prévention des Risques Inondation		
Commune de LANGOIRAN		
Zonage réglementaire		
<ul style="list-style-type: none"> Zone grenat (sur-aléa digue et risque fort) Zone violette (centre urbain et risque fort) Zone rouge foncé (risque fort) Zone rouge clair (risque faible) Zone bleue (risque faible) Ligne de hauteur d'eau 1 m Ligne de hauteur d'eau 2 m Cote de seuil (m NGF) Digue		
Sources : RST Scan 25 - IGN		
Conception : stagiaire territorial		
Echelle : 1 / 10 000e		
Dossier approuvé le 23 mai 2014		

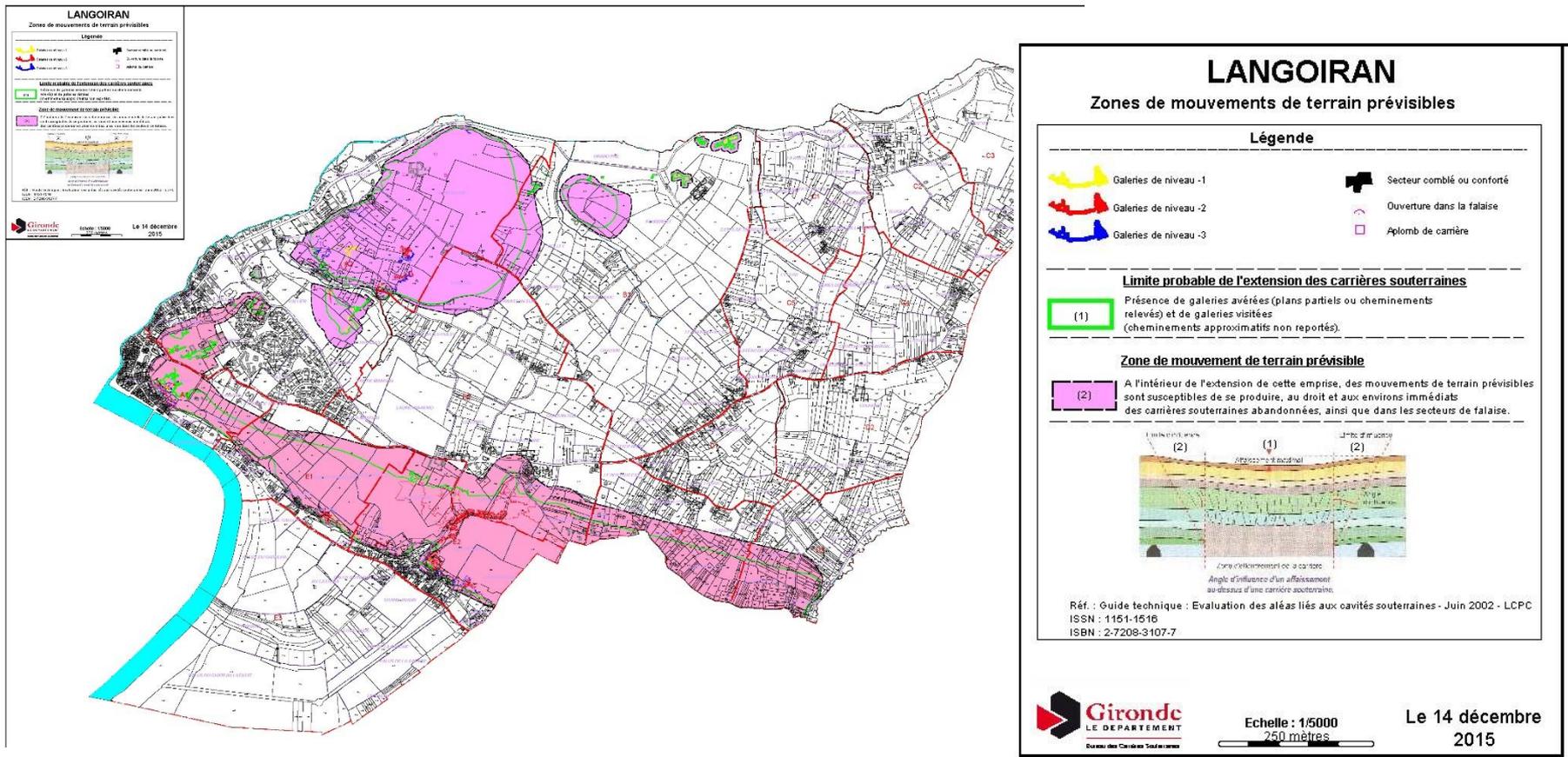


DONNEES DE CADRAGE :

Le Plan de Prévention Mouvement de terrains (PPRMT)

→ démarche mise en œuvre par l'Etat au stade des études

→ Cartographie des zones de risques





3- Rappel des enjeux de la révision qui ont alimenté le PADD et impliqué une traduction dans les pièces réglementaires

RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE

- ✓ secteur à croissance démographique soutenue (PETR Coeur E2M +1,8 % /an, CDC PE2M +1,3 %/an entre 2014 et 2020) sous l'effet du desserrement de la métropole bordelaise,..
- ✓ ..mais ne bénéficie **plus** au territoire communal, en légère décroissance depuis 2010 (- 39 habitants soit un TCAM de - 0,2%)

→ un enjeu de redynamisation démographique,
→ Envisageable au regard de la capacité des équipements et réseaux publics et du statut de « Centralité relai » du Scot

- ✓ Des projets en cours, qui permettraient de répondre à l'enjeu de redynamisation démographique :
 - PC 20 logements accession libre (PICHET) Rte de Créon,
 - Projet démolition reconstruction 26 logts accession sociale ancienne RPA Pomarède (ENEAL)
 - Projet 54 logts collectifs, dont 50% accession sociale site Graman
- Un enjeu d'organisation de la constructibilité sur plusieurs sites de renouvellement urbain, en cohérence avec les enjeux patrimoniaux liés au Site Patrimonial Remarquable (SPR)

RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE

✓ Une consommation foncière rétrospective 2011/2020 de 5,9 ha, (dont 5,2 ha Habitat)

(source : plateforme publique d'information : le Service de Portrait de l'Artificialisation des Territoires (SPARTE)

→ Un enjeu de Trajectoire Climat et Résilience 2021/2031 → - 50 % → 2,95 ha

✓ Un bilan de capacité de densification essentiellement porté par les enveloppes urbaines d'habitat diffus à l'Est ,...

✓ ...et quelques secteurs de Renouvellement Urbain dans les enveloppes urbaines couvertes par le PVAP, hors « Espaces libres à valeur patrimoniale » ciblés dans le règlement comme « sol à maintenir ou restituer dans son état d'espace végétalisé : terre, herbe »

→ Enjeu d'évitement sur la capacité de densification des espaces en dent creuse des hameaux Est au regard de facteurs limitants (faible perméabilité terrains argilo calcaires, peu aptes à l'ANC, facteur d'inondation par ruissellement pluvial + aléa fort RGA) → à éviter

→ Un projet d'accueil à mobiliser sur le « Centre ville » :

- par densification / RU (Graman/RPA Pomarède, RF Rte de Créon,
- Par remobilisation du parc vacant (Bilan Vacance : une quinzaine de logts raisonnablement au regard de leur état et situation foncière
- 1 dent creuse de 1 ha rue des érables, dans le respect de la trajectoire C&R

RAPPEL DES ENJEUX DU TERRITOIRE

✓ Un tissu économique diversifié :

- 1 pan commercial et artisanal développé sur les 2 ZA Rte de Créon, parallèlement à la tradition historiquement viticole du territoire
- Une fonction commerciale de centre ville (av du G de Gaulle) en difficulté, victime d'une déqualification de l'axe (sécurité piétonne, confort d'usage..)
- Des besoins de commerce de proximité dans les quartiers notamment Pied du château,

✓ Diagnostic agricole:

- Activité historiquement dominée par la viticulture, ..
- .. Mais Filière en difficulté économique qui va impliquer des stratégies de diversification en soutien économique à cette mutation territoriale

→ Un enjeu de requalification de la traverse (av du G de Gaulle), travaux en cours

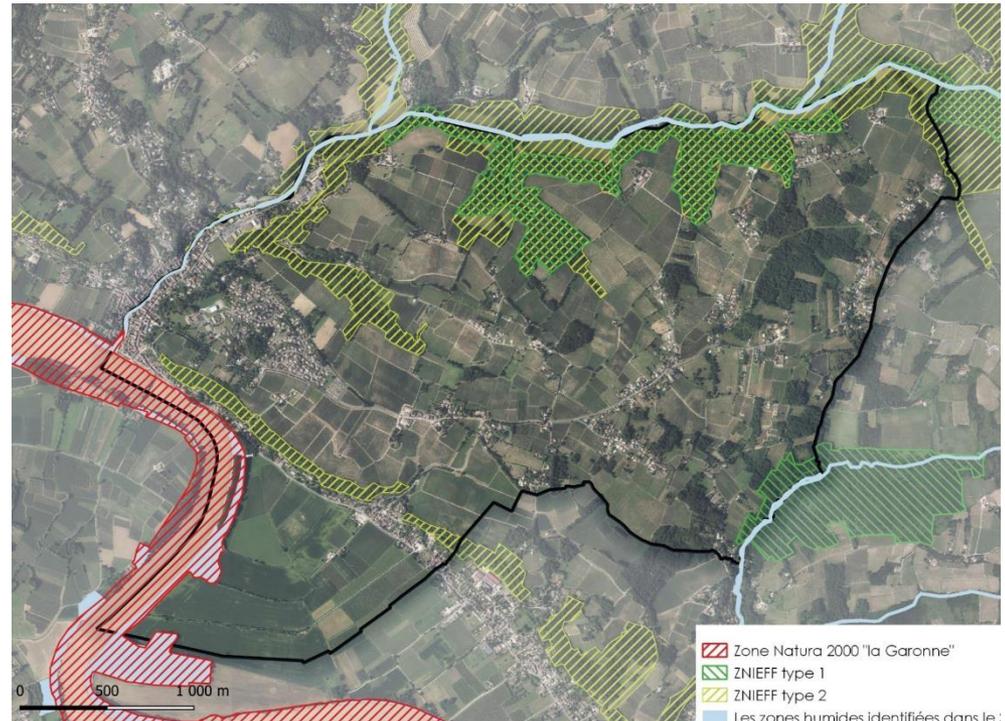
→ Un enjeu de protection du linéaire commercial av du G de Gaulle (en cours)

→ Un enjeu de réorganisation de l'offre commerciale de proximité au pied du château,

→ des projets de diversification en lien avec le tourisme, loisirs « verts », l'oenotourisme,

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : BIOLOGIQUES

- **Territoire partagé** entre vallée de la Garonne, petits vallons et coteaux viticoles, forte diversité de milieux, et d'enjeux liés à l'eau
- **Enjeu patrimoine biologique : un territoire d'eau** : Natura 2000 Garonne, ZNIEFF de vallons humides et de coteaux, zones humides du SAGE Garonne et inventaire SIETRA,
- **Enjeu de trame verte et Bleue** : territoire peu fragmenté/une attention particulière aux coteaux et vallons facteurs de continuité entre réservoirs de bioD majeurs



→ Un fort enjeu sur le volet « Eau » dans sa dimension biologique (ZH, HIC),

Enjeux liés aux risques naturels :

- ✓ **Inondation** par débordement des cours d'eau et ruissellement :
PPRI Garonne + Etude CEREMA + Etude SIETRA Vallon Gd Estey
- ✓ **Inondation** par déficit/difficulté de régulation pluviale → fort enjeu notamment sur hameaux Est
- ✓ **Mouvements de terrain** (PPRmt en cours d'élaboration) + Aléa Retrait Gonflement des Argiles (RGA)

→ Un fort enjeu sur le volet « Eau » dans sa dimension risque d'inondation,

LES ENJEUX PATRIMONIAUX

- ✓ **La ZPPAUP approuvée en 2001 devient Site Patrimonial Remarquable (SPR)**
- ✓ **PVAP en cours d'élaboration → un zonage et un règlement prochainement validés en Commission Locale,**
- ✓ **Statut de Servitude d'Utilité Publique**

→ Enjeu de cohérence et d'articulation entre les choix du futur PVAP et le PLU,



4-Rappel des grands principes du PADD

LE PADD

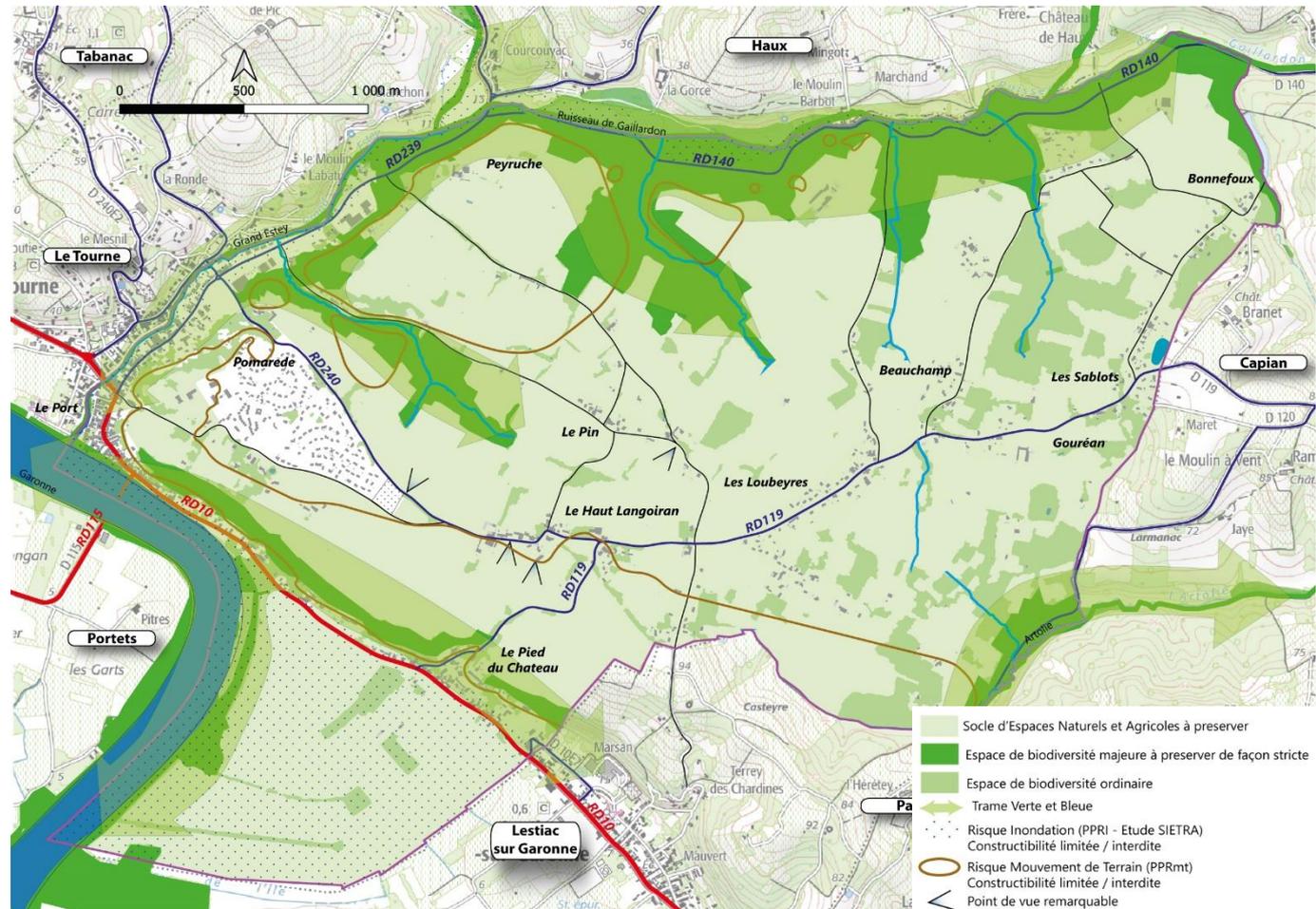
Les principes de protection des espaces naturels, agricoles, des paysages et de prise en compte des risques naturels

Assoir le projet de territoire sur la charpente

1-de la TVB comme élément structurant à préserver,

2- en complémentarité d'espaces naturels majeurs (Natura 2000, 4 ZNIEFF, ZH du SAGE,..)

3- et des espaces agricoles et forestiers, constitutifs de la notion de "nature ordinaire".



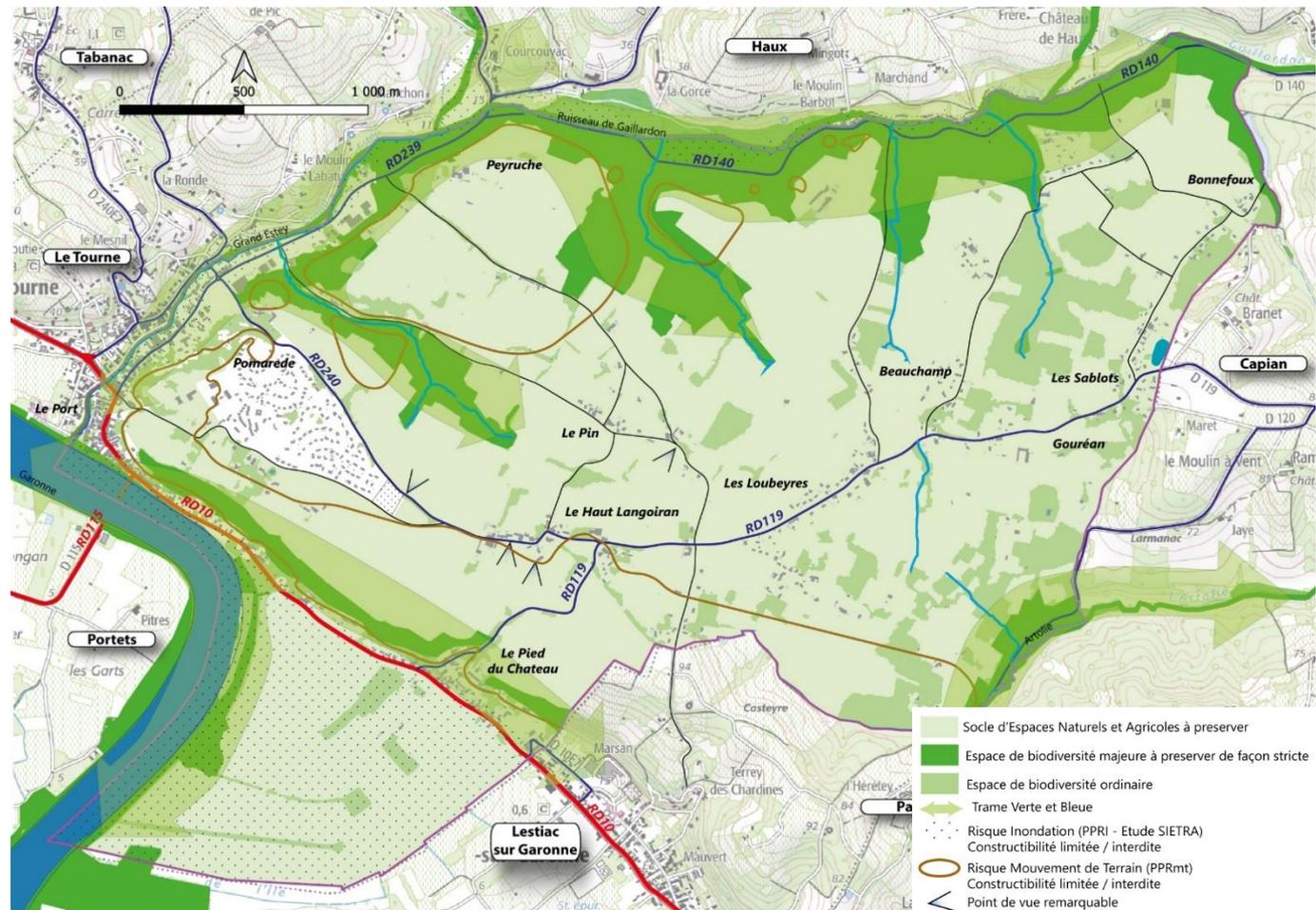
LE PADD

Les principes de protection des espaces naturels, agricoles, des paysages et de prise en compte des risques naturels

Conditionner le projet de territoire

1- à la priorité de développement aux secteurs en Assainissement collectif,

2- à la prise en compte des risques naturels (inondation par crue, ruissellement pluvial, aléa RGA, risque Mouvement de terrain,..)



LE PADD

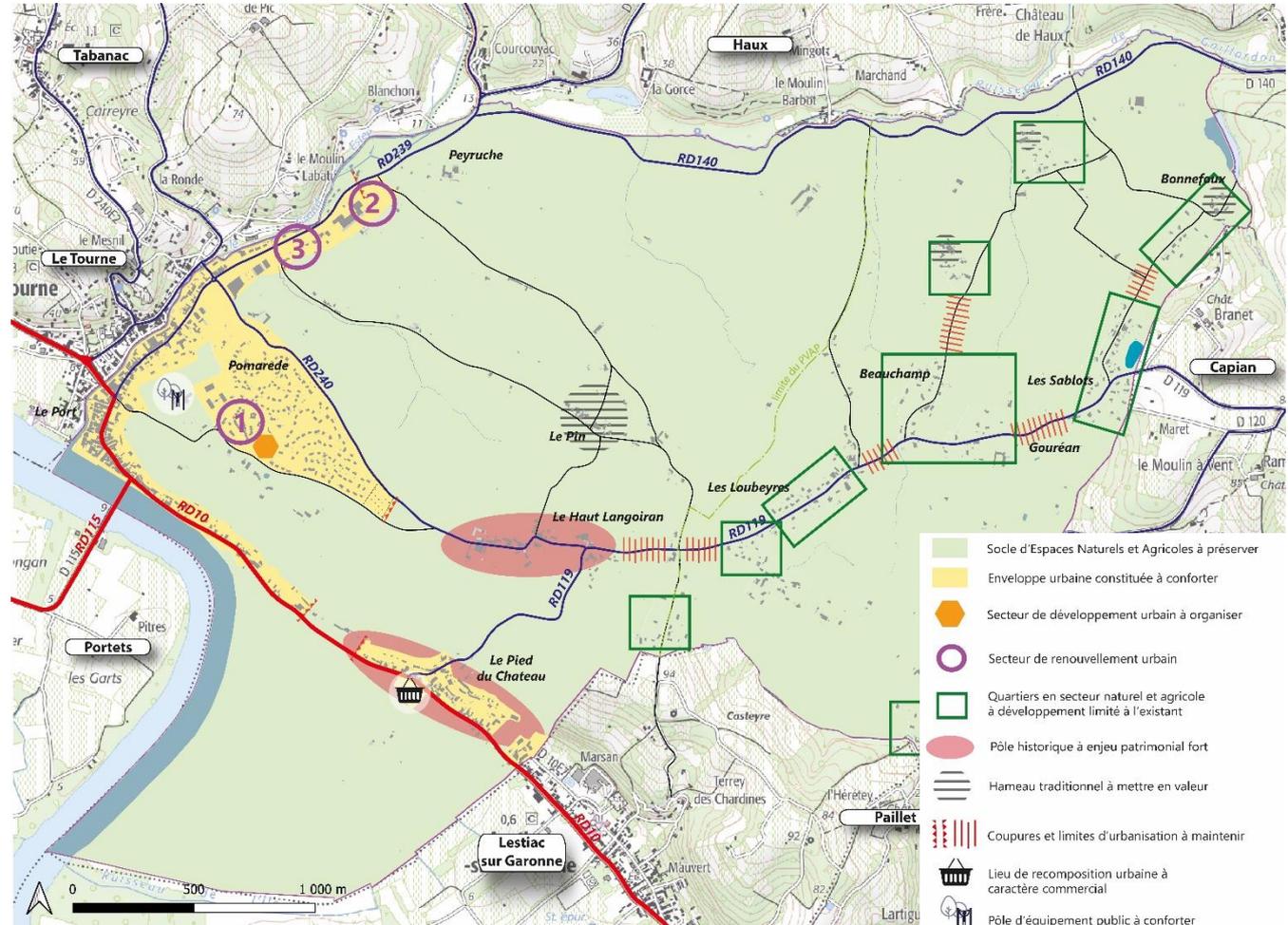
Les principes de renouvellement et développement urbains

Priorité donnée au centre-ville et Pied du château pour porter le projet communal, en déclinant :

1- la mobilisation du parc vacant (estimation 15 logts)

2- le renouvellement urbain sur certains lieux de projet (ancienne Pomarède, Graman, parcellaire grand en redivision,..)

3- l'aménagement d'une enclave de 1 ha rue des érables, avec une attention au risque de ruissellement pluvial et au paysage



LE PADD

Les principes de renouvellement et développement urbains

Priorité donnée au centre-ville et Pied du château pour porter le projet communal, parallèlement

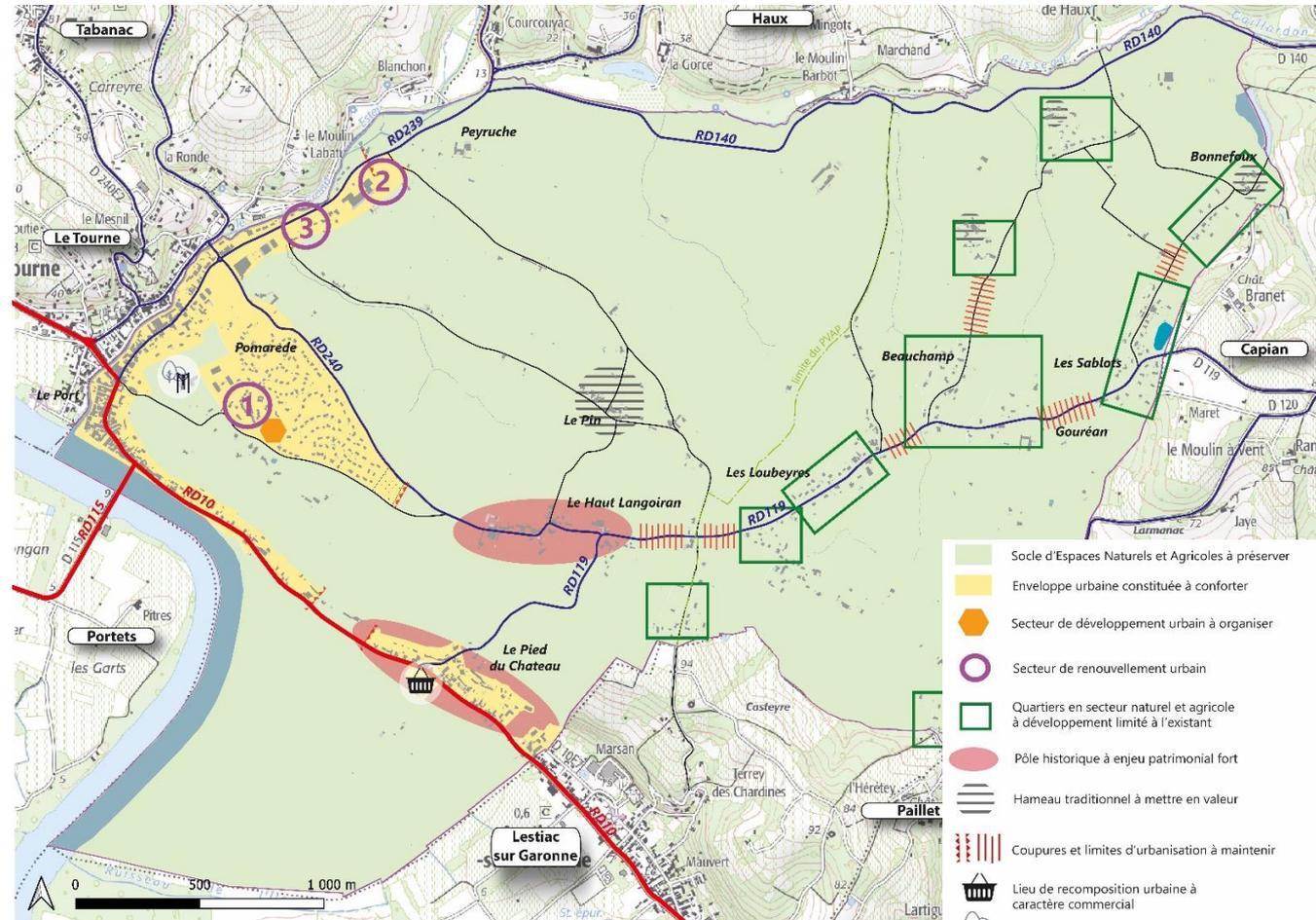
1- ...à la maîtrise du développement urbain sur le reste du territoire :

→ faible perméabilité des sols argilo calcaires

→ topographie de coteau = inondation par ruissellement

→ secteurs en ANC sur terrains à faible aptitude à l'infiltration,..)

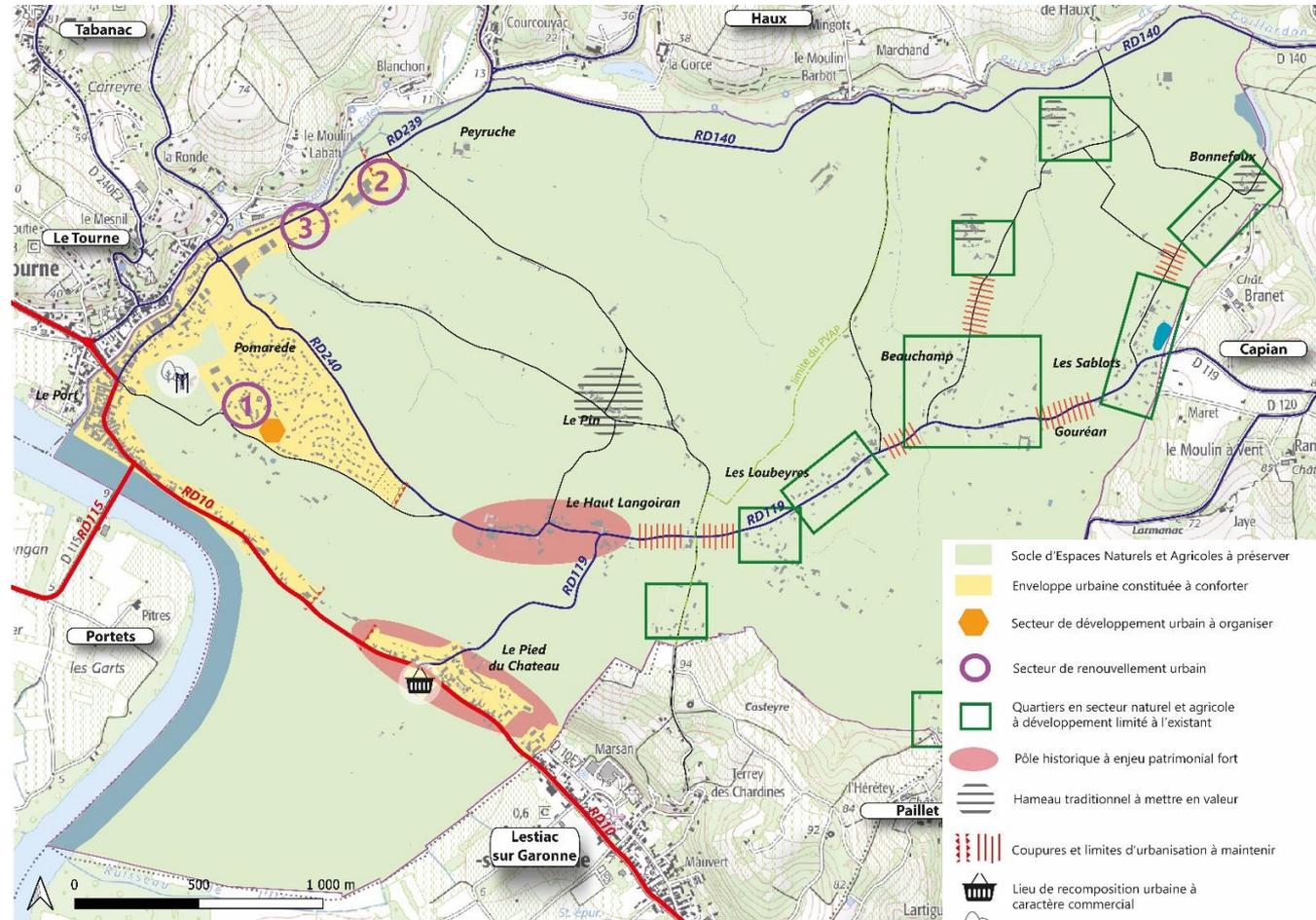
2- ...à la limitation de l'urbanisation le long des RD10 et RD 239



LE PADD

Les principes de renouvellement et développement urbains

- Mixité sociale : Promouvoir une part de logements sociaux (accession ou/et locatif) dans les programmes de logements
- Mixité des formes urbaines (rappel Prescription Scot : 30% habitat collectif / 70% individuel)
- Economie :
 - Confortement de l'offre commerciale de CV,...
 - ..du pôle de Graman,
 - renforcement de l'offre commerciale du Pied du château le long de la RD10 (accompagnement organisationnel, sécurité routière, piétonne, mise en valeur urbaine et paysagère)



LE PADD

Les principes de mobilité, de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique

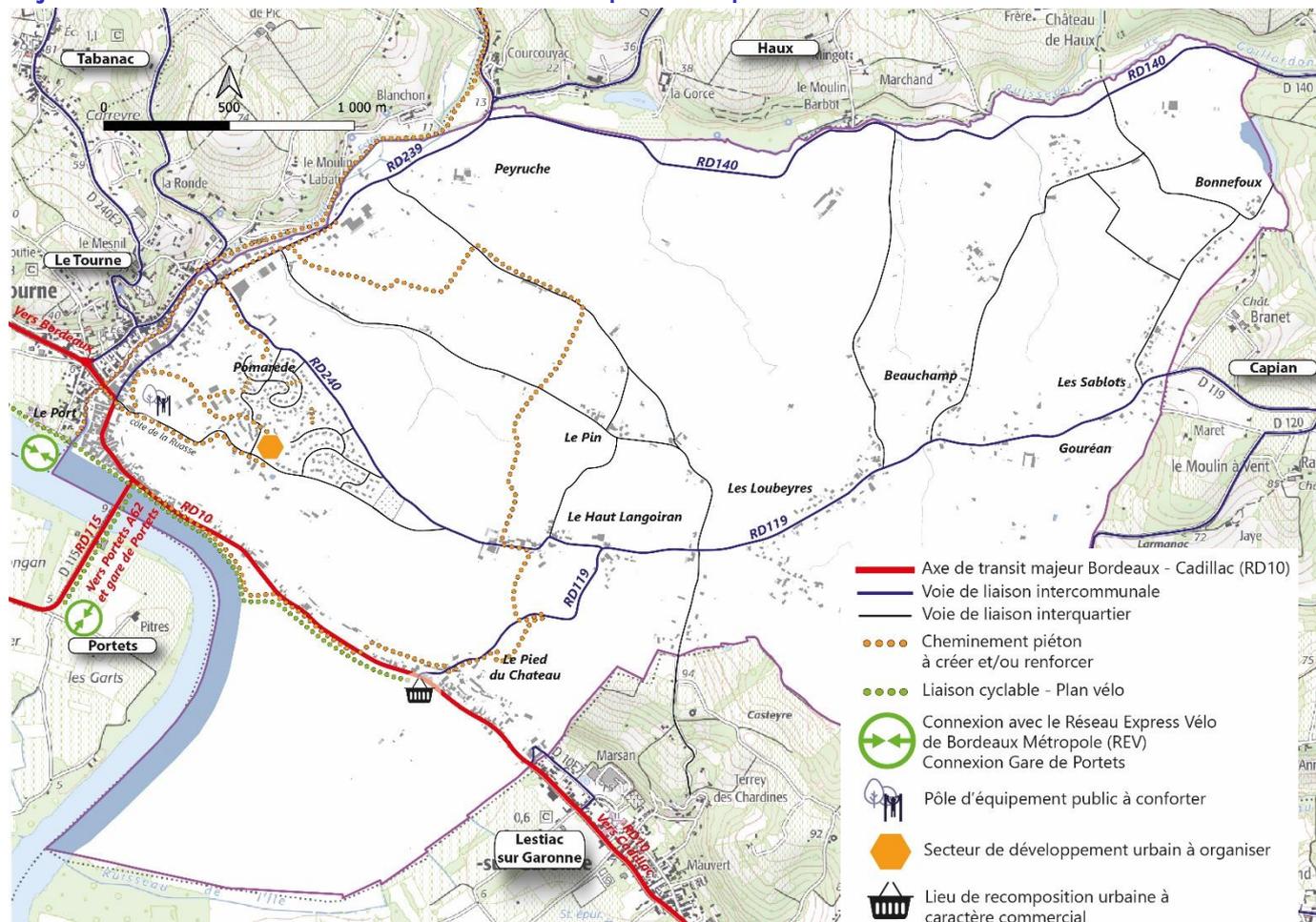
Conditionner le projet de territoire à certains principes ..

→ La hiérarchie du réseau viaire,

→ L'amélioration de la sécurité routière (RD10 au pied du château, projet Av du Gal de Gaulle,..)

→ Développement d'un réseau de mobilités actives (piétonnes, cyclables)

→ en lien avec le Plan Velo de la CDC et le REV (Réseau Express Velo) de BX Métropole



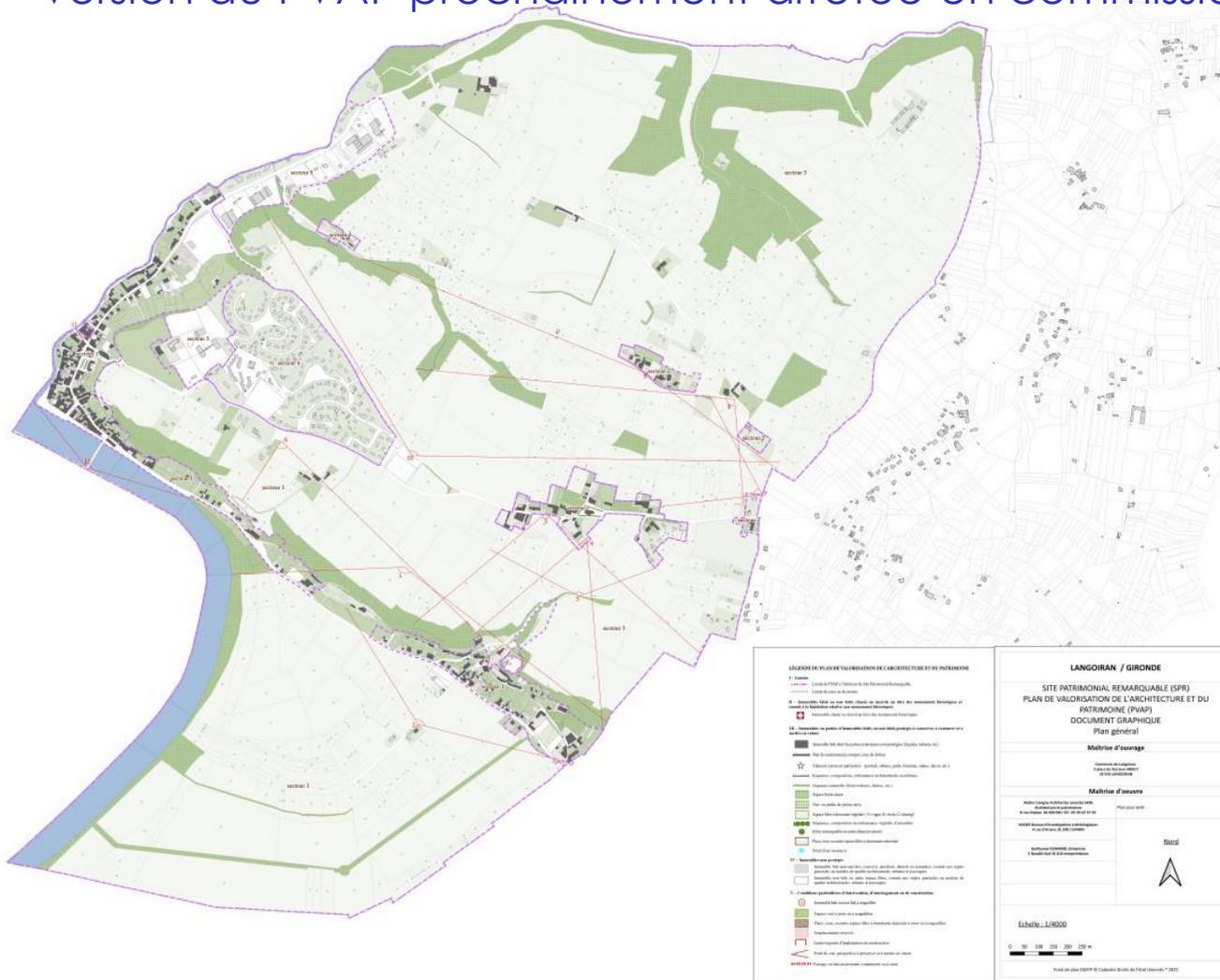


5- Présentation du zonage et du règlement d'urbanisme

L'articulation avec le PVAP

→ PVAP en cours d'élaboration,

→ le travail de révision du zonage et du RU du PLU menés sur la base de la version du PVAP prochainement arrêtée en commission locale



L'information relative à la prévention des risques naturels

- Le risque inondation porté à la connaissance par le PPRI → reporté sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue,
- Le risque inondation par ruissellement porté à la connaissance par l'étude CEREMA et SIETRA
- Le risque Mouvements de Terrain porté à la connaissance par les études préparatoires au PPRMt en cours d'élaboration
- Reportés sur un plan informatif annexe au plan de zonage



SECTEUR EST, NON COUVERT PAR LE PVAP :

Zone UB Hameaux anciens / zone UC pavillonnaire de faible densité

→ contours inchangés

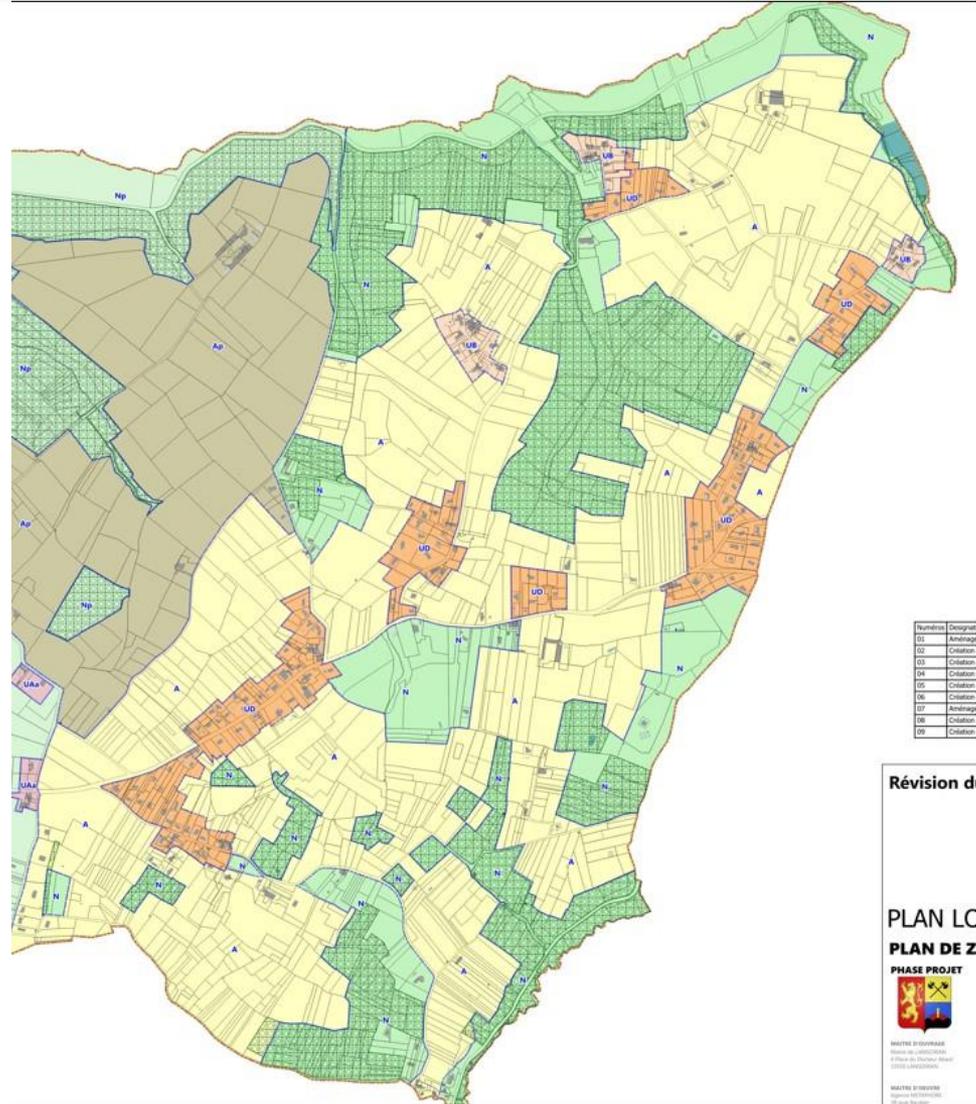
→ mais en cohérence avec le PADD,

→ seules sont autorisées l'extension des constructions existantes, les annexes et les piscines,

→ l'emprise au sol en zone UB est réduite de 40 % à 35 % pour limiter l'imperméabilisation des sols,

→ Inchangée en zone UD (25%)

→ Autres règles inchangées

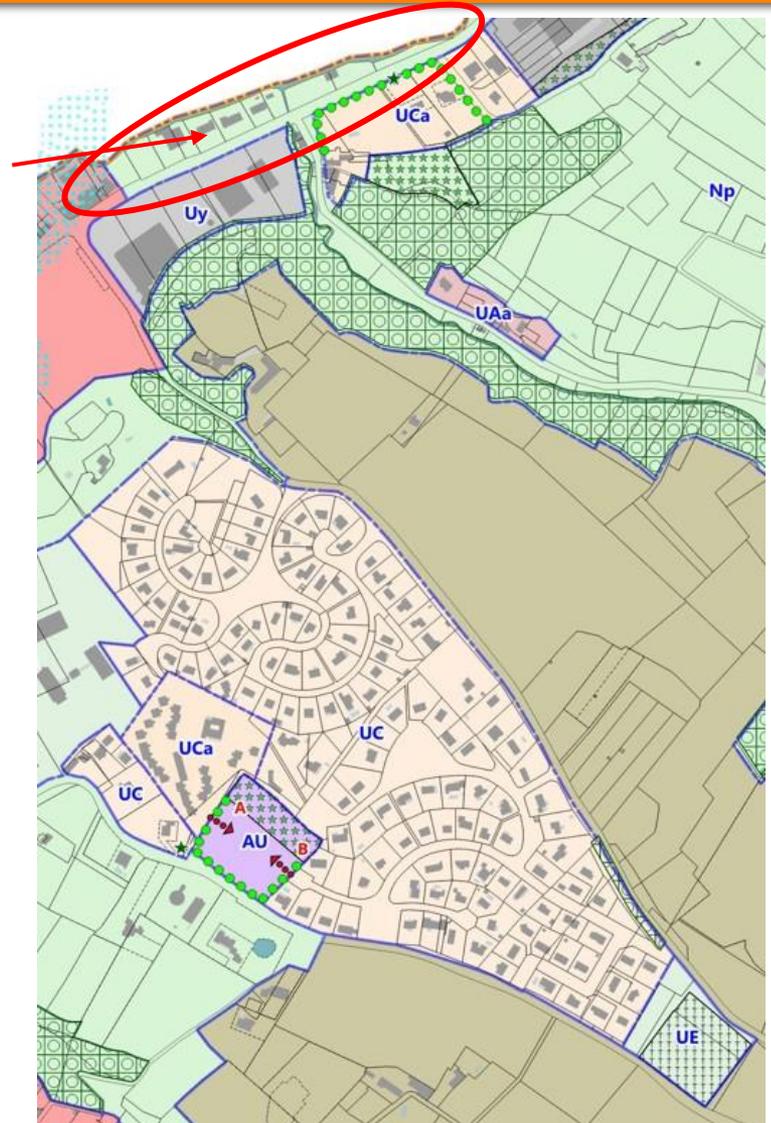


Zone UC : zone d'urbanisation contemporaine (hauteurs du plateau de Pomarède et Rte de Créon)

→enveloppe zone UC inchangée à l'exception du bord du Grand Estey inondable (étude SIETRA) reclassé en zone Naturelle (Emprise au sol limitée à l'existant)

→Secteur réglementé par le PVAP (Lot.Pomarède, Cote Ruasse) en secteur 4 → UC : évolutivité limitée à l'extension limitée de l'existant (+30%)et création d'annexe

→Secteurs non règlementés par PVAP (« zones blanches », de renouvellement urbain de la RPA et de la Rte de Créon) → UCa : constructions nouvelles autorisées /ES 30% et hauteur fixée dans le PVAP (8 m au faitage)



Zone UE : pôle des équipements publics autour du château Pomarède + cimetière

→enveloppe zone UE inchangée

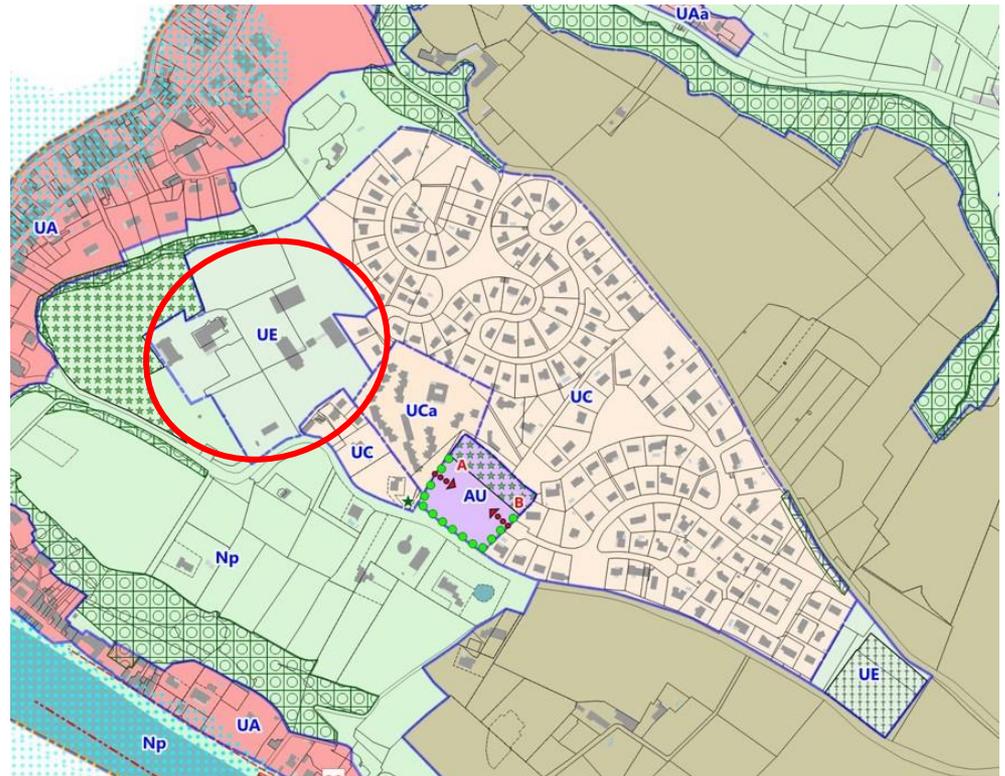
→zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et service public (scolaire, sport, loisirs,) dans laquelle la vocation Habitat est introduite, afin de rendre possible la rénovation d'une opération de logement communaux

→Secteur couvert par PVAP (secteur 5) en « zone blanche »,

→ Emprise au sol NR

→ Hauteur des constructions au faitage :

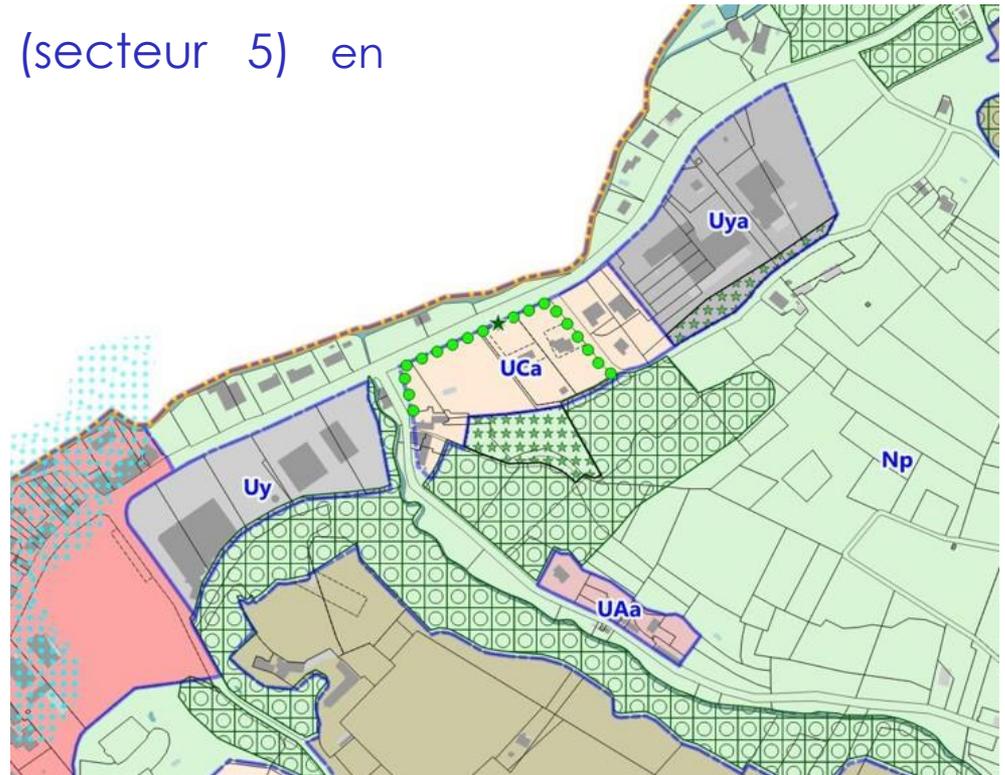
- 15 m équipements publics
- 8m habitat



Zone UY : zones d'activité Route de Créon

Secteur UYa : secteur de Graman

- enveloppe zone UY inchangée
- zone réservée aux activités à caractère économique (artisanal, commercial, entrepôt, industriel)
- avec un secteur UYa à Graman : mixité admise avec l'habitat (projet de reconversion d'un ancien local industriel dans le cadre d'une OAP,
- Secteur couvert par PVAP (secteur 5) en « zone blanche»
- Emprise au sol : 70 % en UY et 30% en UYa
- Hauteur des constructions : 12 m au faitage
- Prise en compte du risque inondation dans le cadre d'une étude hydraulique traduite dans l'OAP



Zone AU : zone A Urbaniser dans le cadre d'une démarche d'aménagement global définie dans les OAP

- zone 1AU rue des érables, classement et enveloppe inchangés
- Dernière « dent-creuse » de l'enveloppe urbaine du quartier Pomarède,
- Seule ENAF (1ha) mobilisée pour répondre au projet d'accueil du PLU,

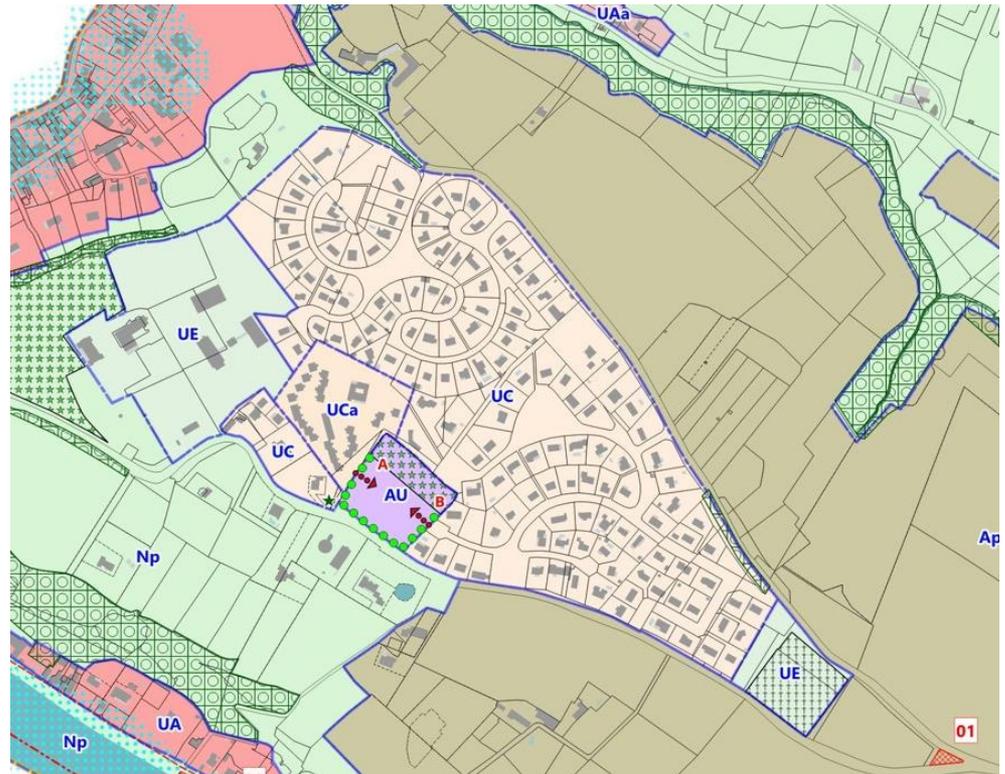
→ Secteur couvert par PVAP (secteur 4) en « zone blanche »

→ ES : 40 %

→ Hauteur des constructions : 8 m faitage

→ **OAP** : enjeux de régulation pluviale, de TVB, de paysage :

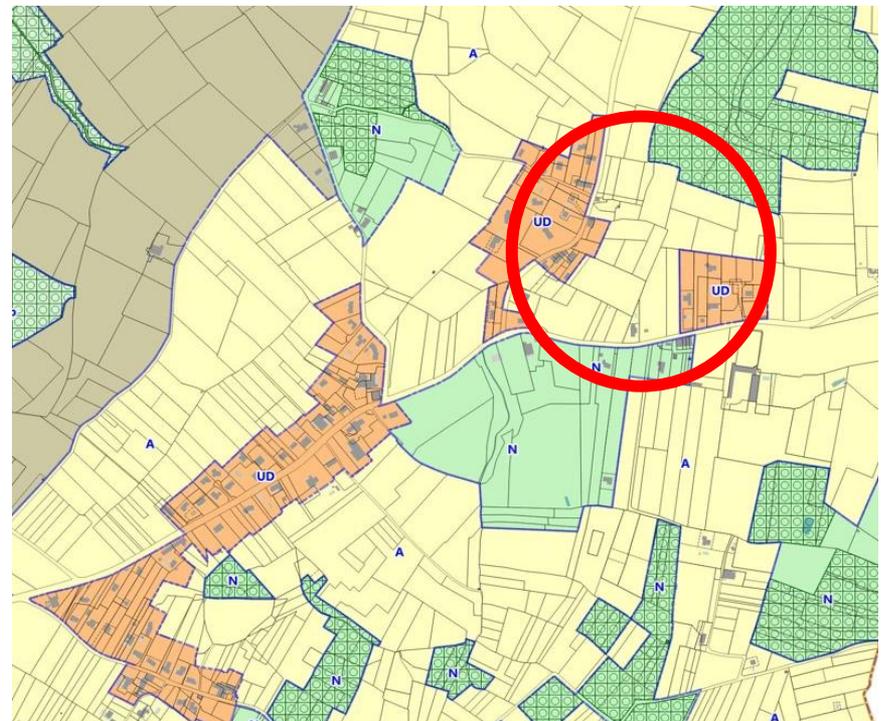
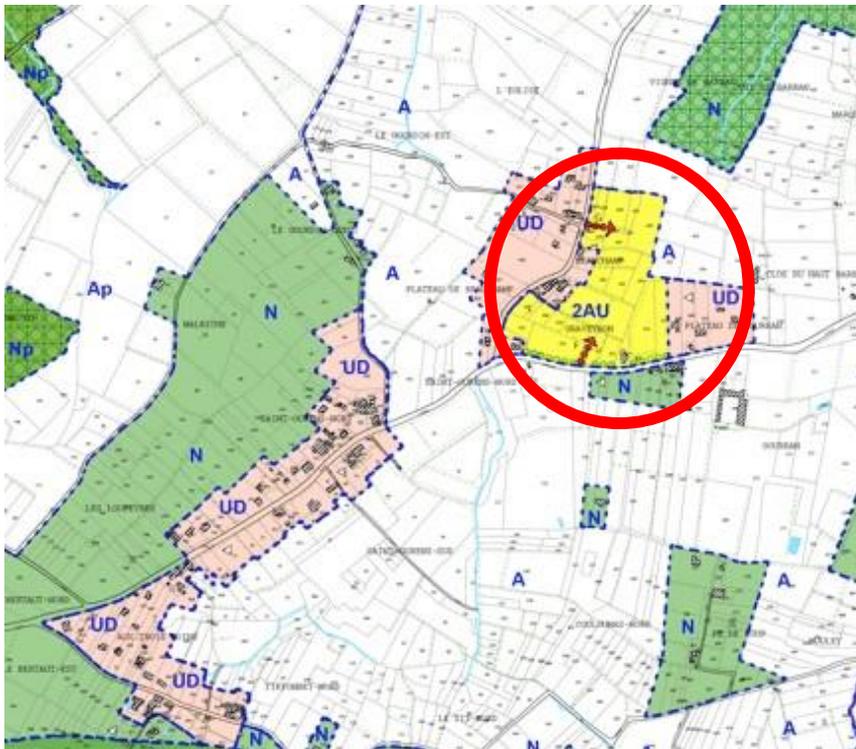
- 1/3 de la zone en boisements à préserver (0,33 ha) + 875 m² de bandes paysagères périphériques
- Emprise de Pleine Terre : 42% de la zone



Zone 2AU Secteur Est : reclassée en zone A

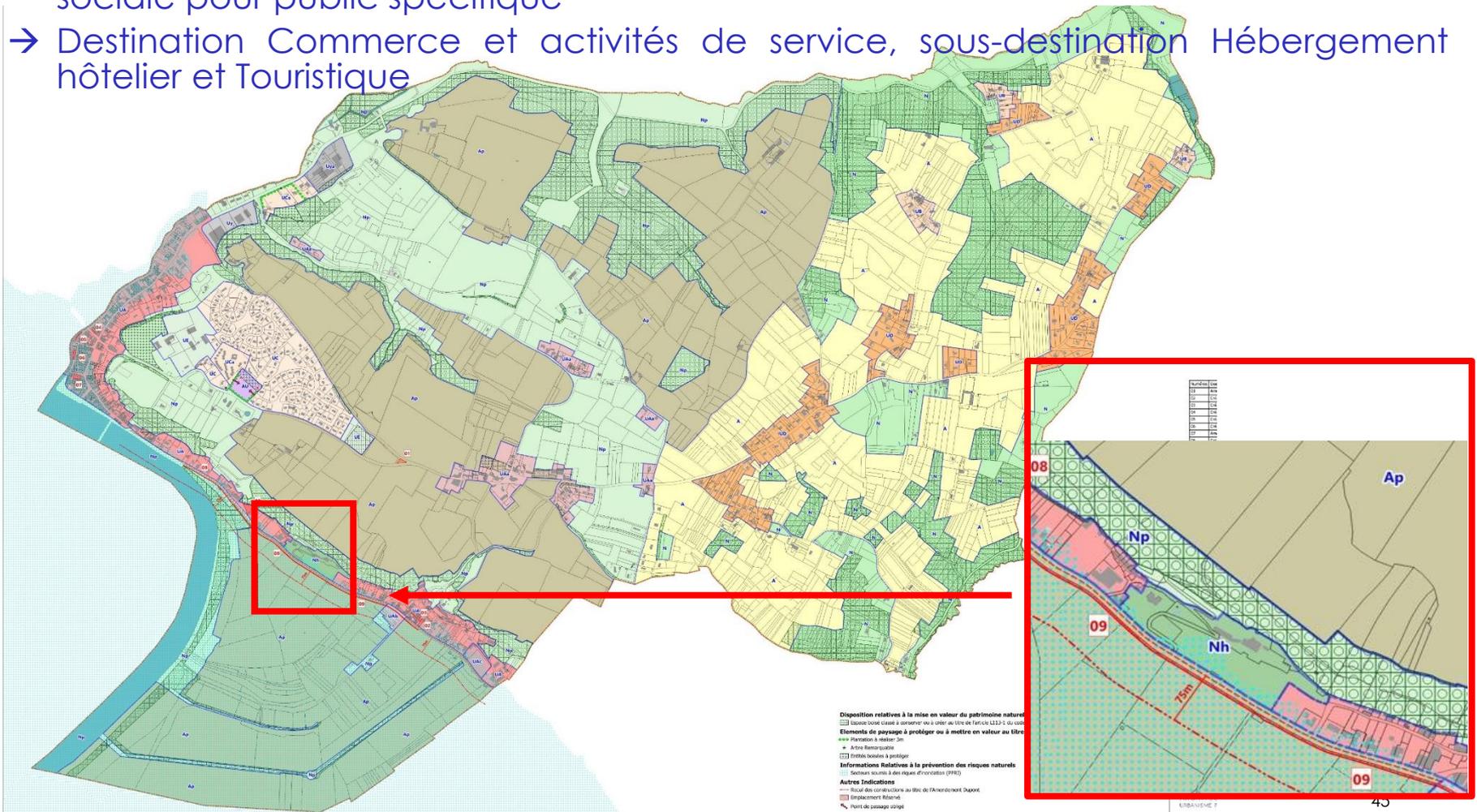
→ Zone supprimée en cohérence avec le PADD qui fait le choix de stopper le développement urbain à l'Est du territoire communal, au regard des critères suivants :

1. **nature des sols** à dominante argilo-calcaire à faible perméabilité,
2. **topographie** de coteaux facteur d'accélération du ruissellement des eaux et **d'inondation**
3. Non desserte par un réseau collectif d'assainissement sur des terrains présentant une **aptitude limitée** au regard de leur faible perméabilité



Zone N : zone Naturelle – Secteur Nh

- Secteur couvert par PVAP (secteur 3) à l'Ouest → Np
- Zone à constructibilité limitée : +30% de la SP dans la limite de 300 m² + 40m² annexe
- Un Secteur Nh au Domaine Gardera : vocation d'hébergement admise
- Destination habitat, sous destination Hébergement/ constructions à vocation sociale pour public spécifique
- Destination Commerce et activités de service, sous-destination Hébergement hôtelier et Touristique

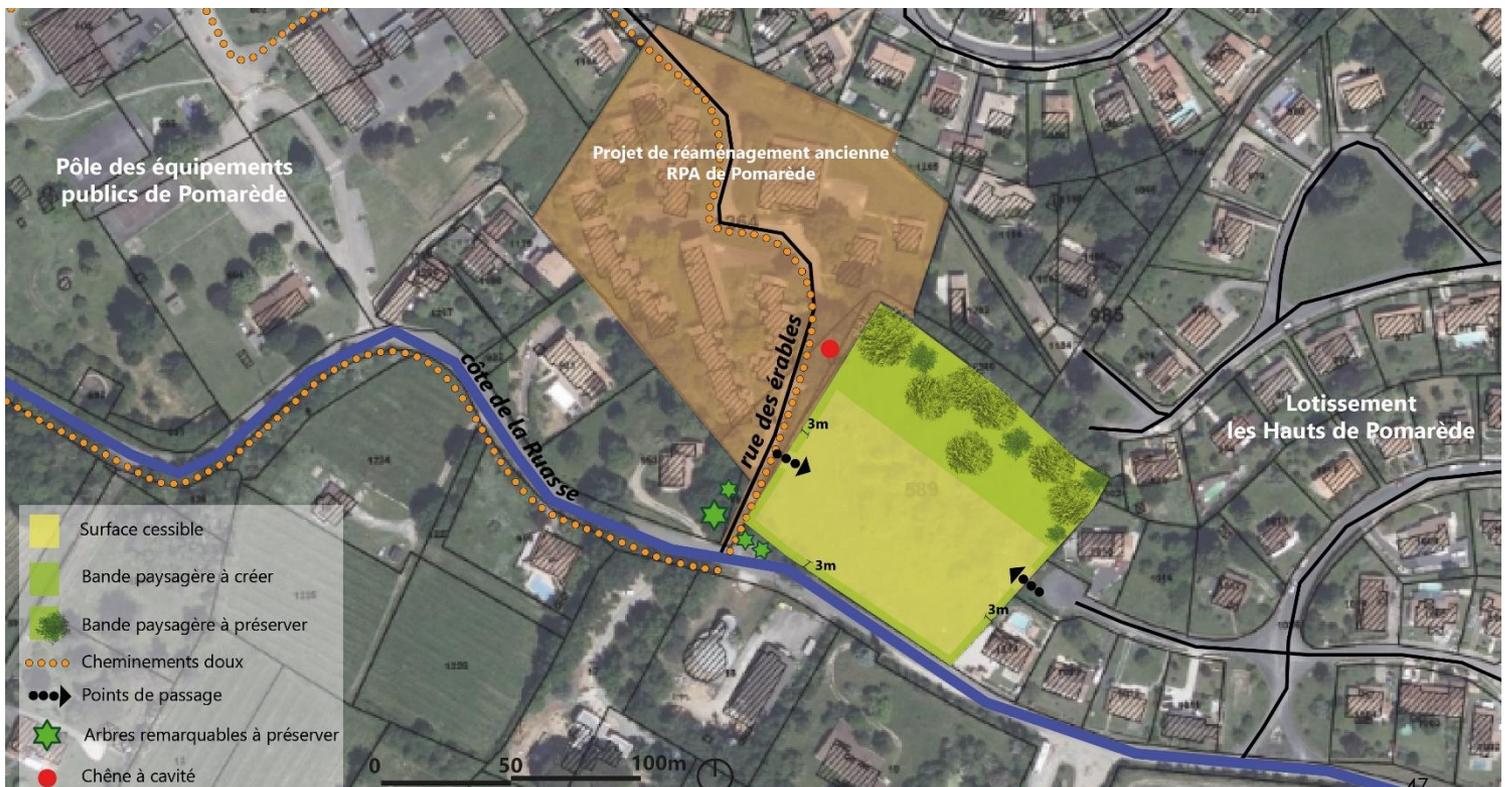




6- Présentation des OAP : orientations d'aménagement et de programmation

Zone AU rue des érables

- Superficie 1 ha, objectif de 20 logts/ha minimum, soit 20 logts
- Maintien d'1/3 en point bas en pied de pente, en zone boisée inconstructible (0,33 ha)
- Bandes paysagères de 3 m en périphérie, à maintenir boisée ou à créer (875 m²)
- Soit une assiette foncière cessible de 0,58 ha,
- à aménager dans le cadre d'une forme urbaine mixte devant associer de l'habitat individuel, individuel groupé et habitat collectif



Zone UAb : projet commercial du Pied du chateau

- Programme d'aménagement commercial sur une emprise de 5256 m²,
- sur la base du relevé topo du 08/04/2024, partition de la zone en 2 secteurs :
 - un secteur de risque fort inconstructible mais aménageable pour les voies de circulation et les espaces de stationnement
 - un secteur de risque faible (porté en bleu sur le schéma d'aménagement) à nul (en blanc sur le schéma d'aménagement) pouvant accueillir le projet de construction
- dans le secteur de risque faible, les constructions neuves devront respecter la cote de seuil de 8,95 m NGF majorée de + 20 cm, soit 9,15 m NGF.

→ Emprise au sol des constructions limitée à 15%

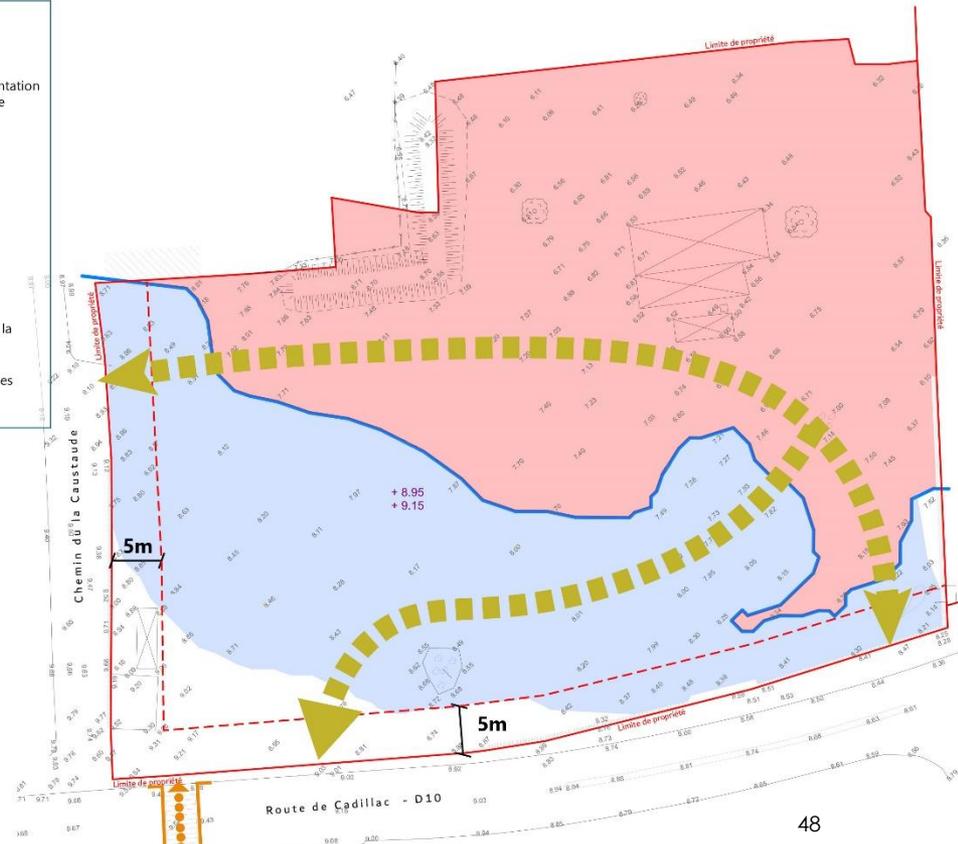
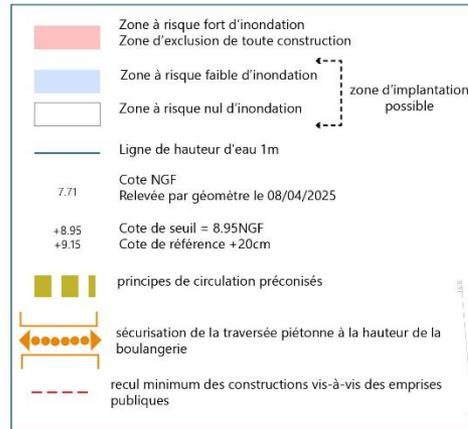
→ Hauteur 8 m au F.

→ Emprise de Pleine Terre: 50%, à planter d'1 arbre/75 m²

→ Recul des constructions : 5 m

→ Hauteur 8 m au Faitage

→ Traitement des constructions : Parement pierre, tuiles canal ton mélangé vieilli, possibilité de traiter une partie des bâtiments en bardage bois à claire voie



Zone UAb : projet commercial du Pied du chateau

- Mesures vis-à-vis de l'inondation par ruissellement pluvial des coteaux :
 - Entretien et curetage régulier du lit mineur des écoulements en provenance du plateau,
 - Maintien inconstructible des espaces encore naturels (jardins) constitutifs du lit majeur des écoulements, situés en amont de la zone à aménager, indiqués ci-dessous :



FIN DE LA PRESENTATION

MERCI DE VOTRE ATTENTION