

Département de Haute- Garonne

COMMUNE DE CASTAGNAC

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

3-2



URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES
Stéphane LACHAUD step_lac@hotmail.fr
06.61.46.15.25
57 rue des Merles - Domaine de Bordeneuve
82000 MONTAUBAN

Mars 2024

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Castagnac.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Article R.111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU.
- le sursis à statuer
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur
- la règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article (L.111-3 du code rural)

2 – L'ARTICLE R151-21:

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Lorsque la phrase « ***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 6 et 7) s'appliquent à chaque lot ou construction*** » est en tête de l'article 6 ou 7, alors ces articles s'appliqueront à chaque lot ou construction.

3 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE SERVICES PUBLICS ET OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

Des limites d'implantation différentes de celles visées aux articles 6 et 7 des différentes zones peuvent être imposées. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, les ouvrages techniques EDF, GDF, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et de 8 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

1. Les zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✕ la zone UA,
- ✕ la zone UB
- ✕ la zone UX
- ✕ la zone UE

2. La zone à urbaniser : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✕ la zone 1AU
- ✕ la zone 2AU

3. La zone agricole : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont:

- × la zone A
- × la zone Ai

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions sont :

- × la zone N

ARTICLE 4 - AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 3-3 du dossier.

2. Les espaces boisés classés

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.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ✖ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- ✖ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✖ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

3. Les chemins à créer ou à conserver

L'article L151-38 du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune de Castagnac a identifié sur le document graphique les cheminements devant être créés ou conservés.

- ✖ **Cheminements à créer ou à conserver** : ■ ■ ■ ■ Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

4. Les secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine végétal : les haies obstacles

Le document graphique a identifié et localisé les haies à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial et paysager et les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L151-23.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

- ✖ **Les haies obstacles identifiées sur le document graphique**

En référence à l'article l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Pour les haies et boisements identifiés sur plusieurs secteurs de la commune : Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L.123-1-5-III-2° et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies et bois protégés au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise).

- Une strate herbacée.
- Une strate arborescente.

5. En zone inondable et dans les secteurs à risque en mouvements de terrains et coulées de boues délimités sur le document graphique,

Tous les travaux, installations ou constructions sont soumises au règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 5 – LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS « RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES » DIT PPR « SECHERESSE»

Le PPR sécheresse a été approuvé le 19 janvier 2011.

Le règlement écrit a pris en compte le PPR dans les dispositions générales, à l'article 2 de chacune des zones et en annexe du règlement du PLU.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du CU, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au secteur aggloméré ancien de Castagnac.

Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone sera prochainement desservie par l'assainissement collectif.

La zone a vocation à accueillir principalement des habitations, des commerces-services et des équipements.

La partie nord du village est concernée par le champ de visibilité de 500 mètres du château de Castagnac inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Toute construction, restauration ou destruction effectuée dans le périmètre des 500 mètres du Monument Historique ne peut être effectuée qu'avec l'accord (avis conforme) de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans la zone UA, aucun site archéologique n'a été reporté au document graphique (pièce 3-1) :

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrains- liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.**

Cette zone est soumise au DPU (Droit de Préemption Urbain).

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1- Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts.
- 2- Les installations et travaux divers de type :
 - ✕ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✕ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✕ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou de fouilles archéologiques et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel.
 - ✕ les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes isolées.
- 3- L'ouverture de carrières.

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - ✕ qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
 - ✕ qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.

3- Élément du patrimoine végétal (haies) à protéger/ requalifier :

Les haies obstacles identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Cette disposition interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ce réseau de boisements. Le défrichement de ces espaces boisés n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- o pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité
- o d'entretien des berges
- o ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, PPR retrait-gonflement des terrains argileux).
- o sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif ;
- o sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.
- o sur le passage d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons et les cycles.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit

- être compatible avec les règlements de sécurité existants, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.
- et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les constructions non incluses dans le zonage d'assainissement collectif, devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1-Toute construction nouvelle devra avoir une façade implantée entre 0 et 10 mètres des voies existantes ou à créer.

2- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✖ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition qu'elle ne nuise ni à la sécurité ni à l'exécution de travaux publics.
- ✖ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, piscines et leurs abris.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou les limites séparatives latérales.
- Soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

2- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état l'existant.

3- Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✕ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✕ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✕ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✕ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- ✕ Soit 5 mètres à la sablière.
- ✕ Soit la hauteur de l'immeuble mitoyen (bâtiment principal) le plus élevé.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

a - Toitures

En tuiles de surface courbe, à l'exception des toitures existantes en tuile plate si l'architecture le permet.

La pente sera de 30 à 35%. Les gouttières seront en aspect zinc.

b - Façades

- ✕ Les pierres ou les briques apparentes seront appareillées traditionnellement.
- ✕ Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (teinte mortier de chaux naturelle et de sable de pays sable, ocre, brique ...).
- ✕ Un nuancier est disponible en mairie. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).

c - Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce. Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (pas de blanc), ou encore pas un badigeon de chaux teintée.

3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a - Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

b - Toitures

Les toitures devront être à 2 versants minimum et couvertes de surface courbe et de couleur vieille tuile. La pente des toitures du volume principal ne pourra excéder 30 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au projet par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

c - Façades

- ✗ Les pierres ou les briques apparentes seront appareillées traditionnellement.
- ✗ Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (teinte mortier de chaux naturelle et de sable de pays sable, ocre, brique ...).
- ✗ Un nuancier est disponible en mairie. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

d - Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

4 - CLOTURES

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 80 cm de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- soit par une clôture à claire voie doublée d'une haie.
- soit par un mur.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – PRESERVATION ET REPLANTATION DES HAIES (application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU)

La trame bocagère et les haies identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Les linéaires doivent être replantés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que ces boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'urbanisation du hameau de Payroulé. Le tissu urbain est composé essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire.

Dans la zone UB, aucun site archéologique n'a été reporté au document graphique (pièce 3-1) :

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrains- liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.***

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1- Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
- 2- Les installations et travaux divers de type :
 - ✖ les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installées à titre permanent
 - ✖ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
 - ✖ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes isolées.
 - ✖ les habitations légères de loisirs.
- 3- L'ouverture de carrières.

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et le règlement.
- 2- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.

3- Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- ✕ à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)

et

- ✕ à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

4- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :

- ✕ Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
- ✕ Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

5- Création des cheminements doux :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

6- Élément du patrimoine végétal (haies) à protéger/ requalifier :

Les haies obstacles identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Cette disposition interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ce réseau de boisements. Le défrichement de ces espaces boisés n'est autorisé qu'aux seules conditions définies en annexe du règlement (cf. UA).

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les nouveaux accès directs à la RD25 sont interdits sauf ceux définis dans les OAP.

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront prévoir un accès compatible avec les orientations d'aménagement du PLU (pièce 4) lorsqu'il y en a une.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales :

Les débits de fuite devront être maîtrisés et cela nécessite la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- PAR RAPPORT A LA ROUTE DEPARTEMENTALE N°25

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum de l'emprise de la RD25.

2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Le bâtiment principal devra s'implanter à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie.

3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- ✗ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- ✗ Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (EDF, téléphonie...).
- ✗ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✗ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une limite séparative.
- Soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

2- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état l'existant.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2- COUVERTURES-TOITURES

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de techniques liées à l'économie d'énergie (panneaux solaires...).

Les toitures traditionnelles

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur définie dans le nuancier local en annexe du règlement.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

3- LES CLOTURES

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 80 cm de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- soit par une clôture à claire voie doublée d'une haie.
- soit par un mur.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est imposé :

a- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- Sur le lot :
1 place sur le lot par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Dans le domaine public ou collectif :
1 place pour 3 lots.

b – Pour les logements : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

c - Pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

4 - HOTELS ET RESTAURANTS :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1– PRESERVATION ET REPLANTATION DES HAIES (application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU)

La trame bocagère et les haies identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Les linéaires doivent être replantés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que ces boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2– ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 lots ou logements, 5% au moins de l'unité foncière de l'opération seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie.

3 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UX

Caractère de la zone :

Cette zone située en bordure de la RD 626 accueille des activités à vocation artisanale et économique. Elle correspond à la zone économique de « La Sourde ». Quelques terrains sont encore disponibles.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrains- liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux..

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions et installations à usage agricole,
- 2- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
- 3- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et hors des stationnements couverts.
- 4- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5- Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage.

ARTICLE UX 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
 - ✱ qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
 - ✱ qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m²
 - ✱ d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 2- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 626 et la RD25G.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2 - ASSAINISSEMENT

Les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Avant d'être évacuées, les eaux résiduelles industrielles ou artisanales seront prétraitées conformément à la réglementation en vigueur, afin de ne pas être à l'origine des pollutions.

Le rejet dans les fossés est interdit. Les caractéristiques des effluents ainsi que leur débit seront compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage et satisfaire à la réglementation en vigueur.

4 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales. Les eaux seront évacuées vers un fossé de rétention avec des puits aménagés à la charge du lotisseur.

Les eaux de parking seront traitées avant d'être évacuées dans un puits filtrant ou un bassin paysager.

Sur les lots, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du pétitionnaire qui réalisera les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- PAR RAPPORT A LA ROUTE DEPARTEMENTALE 919

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise de la RD626 au moins égale à 35 mètres.

2- PAR RAPPORT A LA ROUTE DEPARTEMENTALE 25G

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD25g.

3- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

2- Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UX 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous faîtage.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UX 11- ASPECT EXTERIEUR

1-MATERIAUX

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaing) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.

2 - FAÇADES

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales. Les façades devront être monochromes, de couleurs et de matériaux uniformes.

3 - TOITURES

A l'intérieur d'un lot, la pente des toitures (composées d'un ou plusieurs plans) sera de 10 à 26%. Dans le cas de toitures terrasses, les toitures végétales sont autorisées.

4- LES AIRES DE STOCKAGE

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être masquées par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

5- CLOTURES

Les clôtures devront conserver une unité d'aspect dans le lotissement.

ARTICLE UX 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1- Stationnement des voitures :

a - Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

b - Pour les établissements commerciaux : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente.

c - Pour les hôtels-restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 10m² de salle de restaurant.

d - Pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.

e - Pour les constructions à usage d'habitation de fonction : 2 places de stationnement par logement.

2- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et en aires de services seront obligatoirement engazonnées et entretenues.

Elles représenteront au moins 20% du terrain et devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces engazonnés.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 3 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de matériaux, les citernes, les locaux techniques seront ceinturés par une clôture végétale.

ARTICLE UX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UE

Caractère de la zone :

Cette zone située au sud du village délimite l'emplacement de la station d'épuration.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrains- liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.***

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

ARTICLE UE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2 - ASSAINISSEMENT

Les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales.

Les eaux de parking seront traitées avant d'être évacuées dans un puits filtrant ou un bassin paysager.

ARTICLE UE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous faîtage.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur plein ne pouvant excéder 0,8 mètre dans les tons environnants et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- soit par un grillage doublé d'une haie vive (réglementées par le code civil) d'essences locales

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques.

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et en aires de services seront obligatoirement engazonnées et entretenues.

Les aires de stockage de matériaux, les citernes, les locaux techniques seront ceinturés par une clôture végétale.

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU comprend 2 sites : Le Nord et le Sud du village de Castagnac. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme.

Certaines zones ont une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur des zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Chacun des secteurs devra être aménagé suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Elles sont réservées à l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

La partie nord de la zone 1AU est concernée par le champ de visibilité de 500 mètres du château de Castagnac inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Toute construction, restauration ou destruction effectuée dans le périmètre des 500 mètres du Monument Historique ne peut être effectuée qu'avec l'accord (avis conforme) de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans la zone 1AU, aucun site archéologique n'a été reporté au document graphique (pièce 3-1) :

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le *Plan de Prévention des Risques mouvements différentiels de terrains- liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.*

ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 2- Les installations et travaux divers de type :
 - ✖ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✖ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✖ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✖ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 3- L'ouverture de carrières.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
- 2- Les constructions nouvelles et les opérations nouvelles sont admises sous réserve d'être desservies par le réseau d'assainissement collectif et de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.
- 3- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.
- 4- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 5- Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- 6- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services- bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.

7- Élément du patrimoine végétal (haies) à protéger/ requalifier :

Les haies obstacles identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Cette disposition interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ce réseau de boisements. Le défrichement de ces espaces boisés n'est autorisé qu'aux seules conditions définies en annexe du règlement (cf. UA).

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT CORRESPONDANTE.

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Les accès directs à la RD 25 sont interdits.

2-VOIE NOUVELLE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne pourront excéder 80 mètres de longueur sauf si elles sont susceptibles d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 15 mètres au moins de diamètre comptés entre bordures.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2,5 mètres
- ou
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

b) Eaux pluviales

- Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :
 - pour les terrains d'une superficie inférieure à 2500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
 - pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2500 m² : Il est fixé un débit de fuite maximum de 6 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
 - pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha : Une étude dite « loi sur l'eau » devra être réalisée.
- Les limitations de débit de fuite, prescrits ci-dessus, nécessitent dans la plupart des cas la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- PAR RAPPORT A LA ROUTE DEPARTEMENTALE N°25

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum de l'emprise de la RD25.

2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Le bâtiment principal devra s'implanter à 5 mètres maximum des voies existantes ou à créer.

3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

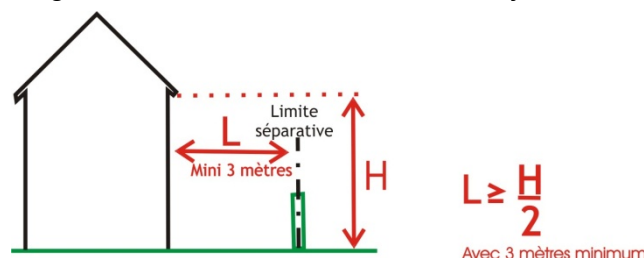
- ✖ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- ✖ En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- ✖ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✖ Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- ✖ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux annexes, piscines et leurs abris.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✕ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✕ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✕ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✕ Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR**1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de techniques liées à l'économie d'énergie (panneaux solaires...).

Les toitures traditionnelles

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur locale.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

4. FAÇADES

- ✱ Les pierres ou les briques apparentes seront appareillées traditionnellement.
- ✱ Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (teinte mortier de chaux naturelle et de sable de pays sable, ocre, brique ...).
- ✱ Un nuancier est disponible en mairie. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

5. LES CLOTURES

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 80 cm de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- soit par une clôture à claire voie doublée d'une haie.
- soit par un mur.

En limite des zones A ou N :

par une clôture à claire voie doublée d'une haie.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour les constructions à usage :

1 – HABITATIONS :

Il est imposé au minimum :

a- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- Sur le lot :
1 place sur le lot par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Dans le domaine public ou collectif :
1 place pour 3 lots.

b – Pour les logements : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

c - Pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

4 - HOTELS ET RESTAURANTS :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1– PRESERVATION ET REPLANTATION DES HAIES (application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU)

La trame bocagère et les haies identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Les linéaires doivent être replantés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que ces boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2- ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

Des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

3 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 2AU 7

Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...) seront édifiés en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE 2AU3 A 2AU5 ET 2AU8 A 2AU13

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est exclusivement réservée à l'activité agricole. C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Castagnac
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...).

Elles englobent la majorité des terres exploitées, quelques espaces boisés et des bâtiments agricoles.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation, Mouvements de terrains et mouvements différentiels de terrains- liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.***

Dans la zone A, le document graphique a délimité les secteurs (en bleu) exposés aux crues de certains cours d'eau et les espaces soumis aux mouvements de terrains (hachurage). Dans ces secteurs, les possibilités d'aménagements sont réglementées par le règlement du PPR annexé au dossier.

Dans la zone A, aucun site archéologique n'a été repéré sur le document graphique. Conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A peuvent désormais faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'une extension ou d'une annexe. Dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le sous-secteur Ai pour lequel la vocation agricole des terres est reconnue mais où toute construction est interdite dans l'objectif de protéger la vue sur les sites à forte valeur paysagère (silhouette du village et covisibilité avec le château, site du moulin ancien au lieu-dit « Sens »...).

ARTICLE A 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.
2. **Dans le sous-secteur Ai**, toute construction ou installation (y compris les serres démontables) sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 3- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 4- Dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires (en annexe du règlement) du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté Préfectoral ;
- 5- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✖ L'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m²
 - ✖ Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
 - ✖ Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 70 m² d'emprise au sol au total.
L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum d'au moins un point du bâtiment d'habitation.
La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
- 6- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique sous réserve que :
 - ✖ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✖ le bâtiment soit desservi par les réseaux
 - ✖ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en habitation
 - soit en commerces et activités de services
 - soit en bureau
 - soit en entrepôt.
 - soit en commerce de gros
- 7- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.

8- Voies et chemins à conserver ou à créer :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

9- Élément du patrimoine végétal (haies) à protéger/ requalifier :

Les haies obstacles identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Cette disposition interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ce réseau de boisements. Le défrichement de ces espaces boisés n'est autorisé qu'aux seules conditions définies en annexe du règlement (cf. UA).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout accès privatif individuel sur les RD25, RD626, RD73 et RD73D est interdit.

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

2 – VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

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

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

- * à une distance de l'emprise de la RD626 au moins égale à 50 mètres pour les constructions agricoles et au moins égale à 75 mètres pour les autres constructions.
- * à une distance de l'emprise des autres Routes Départementales au moins égale à 15 mètres.
- * à une distance de l'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

2 – Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions peuvent être implantées :

- * sur la limite séparative

ou

- * à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) le plus haut avec un minimum de 3 mètres.

2- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et les agrandissements de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

2- La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- 6 mètres pour les autres constructions.
- 3,5 mètres pour les annexes.

3- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole (silos, cuves,...).

4 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- ✱ Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- ✱ De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés,
- ✱ De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- ✱ De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

3 - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

b – Toitures

Les toitures du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 35 %. La couverture sera en tuiles courbe et de couleur locale.

c – Façades

Les teintes des façades devront respecter les tons environnants.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

d – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit par un mur plein ne pouvant excéder 0,8 mètre dans les tons environnants et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- soit par un grillage doublé d'une haie vive (réglementées par le code civil) d'essences locales.
- soit par un mur.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

2 - BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Les bardages devront avoir des teintes sombres et d'aspect mat. L'usage du bardage aspect bois doit être privilégié.

b- Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile).

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- PRESERVATION ET REPLANTATION DES HAIES (application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU)

La trame bocagère et les haies identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Les linéaires doivent être replantés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que ces boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites
- de la présence des principales trames bleues
- d'espaces boisés classés
- de la prévention des risques d'inondation.

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'adaptation, de réfection, d'extension ou d'une annexe. Dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation, Mouvements de terrains et mouvements différentiels de terrains- liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.***

Les sites archéologiques : aucun site archéologique n'est répertorié. En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L.522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- 2- les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- 3- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✗ L'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m²
 - ✗ Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
 - ✗ Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 70 m² d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum d'au moins un point du bâtiment du bâtiment d'habitation.

La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

- 4- les CINASPIC (Construction et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.
- 5- dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires (en annexe du règlement) du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté Préfectoral.
- 6- les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.
- 7- création des cheminements doux :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

- 8- Élément du patrimoine végétal (haies) à protéger/ requalifier :

Les haies obstacles identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Cette disposition interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ce réseau de boisements. Le défrichement de ces espaces boisés n'est autorisé qu'aux seules conditions définies en annexe du règlement (cf UA).

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès aux Routes départementales sont interdits.

Le passage de cheminements doux pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou le stockage des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- les autorisations d'urbanisme pourront imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance de ces (nouvelles) constructions ou installations.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DOIVENT ETRE IMPLANTEES A UNE DISTANCE MINIMALE DE :

- ✖ 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- ✖ 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- ✖ pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- ✖ pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- ✖ pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes devront être :

- * soit accolées au bâtiment principal
- * soit implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres pour les annexes.

2 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

3 - L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

ARTICLE N 11-ASPECT EXTERIEUR**a. Généralités**

Les constructions, par leur aspect, ne peuvent porter atteinte au milieu environnant. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

b. Restauration et modification des constructions anciennes

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de constructions et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.

Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés.

c. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE N 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13-ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parages. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

2– PRESERVATION ET REPLANTATION DES HAIES (application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU)

La trame bocagère et les haies identifiées sur le document graphique doivent être maintenues et/ou requalifiées. Les linéaires doivent être replantés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que ces boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

COMMUNE DE CASTAGNAC



ANNEXE DU REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme

LEXIQUE DU REGLEMENT

ACCES

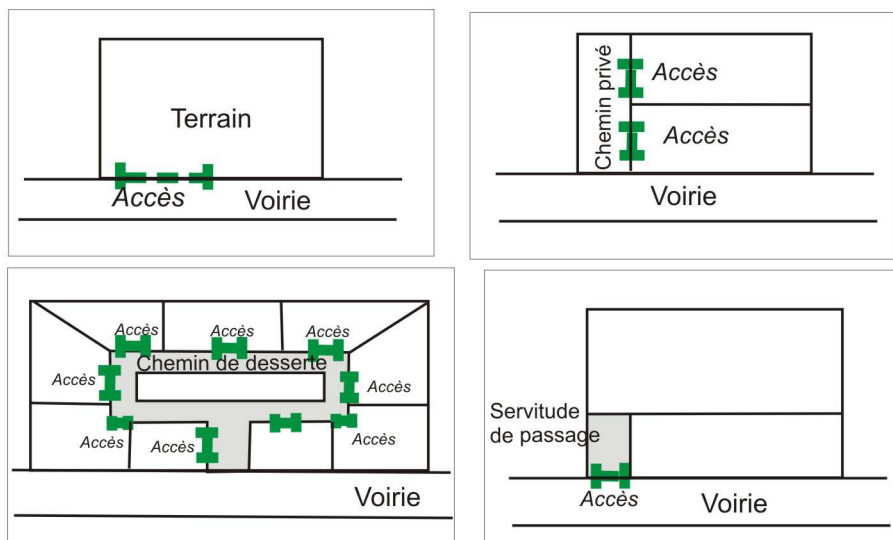
La notion d'accès doit s'entendre dans le sens de « entrées et sorties », « issues » : l'accès est la portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain permettant d'y entrer ou d'en sortir.

Accès privé : 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.

L'accès correspond selon le cas à :

- Un linéaire de façade du terrain (portail).
- Un linéaire de façade de la construction (porche).
- L'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique (servitude de passage, bande de terrain).

Schéma définition accès



ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le code de la voirie routière.

AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Cette notion est appréciée par le juge administratif à partir de deux éléments :

- ❖ l'importance des travaux d'une part,
- ❖ la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment, d'autre part.

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.

Les aménagements intérieurs des bâtiments existants sont exclus du régime du permis de construire à condition qu'il n'ait pas pour effet de créer de niveau supplémentaire, ni de changer la destination du bâtiment.

Un changement de destination non accompagné de travaux n'est soumis à aucune autorisation.

ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les constructions (piscines) ou les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) non accolés au bâtiment principal existant et implantés sur la même propriété que ce dernier.

BARDAGE

Revêtement des parties verticales d'une construction, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

BATIMENT

Construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, mobiliers urbains, terrasses, murs isolés...

CARAVANES ISOLEES

L'installation d'une caravane est autorisée en dehors des emplacements autorisés et est soumise à déclaration préalable lorsque la durée du stationnement, consécutive ou non, est supérieure à trois mois par an (C. urb., art. R. 421-23 d).

CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

CONSTRUCTIONS

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- ✗ toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- ✗ les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La destination des constructions est une notion récente et particulière au droit de l'urbanisme. Elle n'est pas définie juridiquement.

La notion de destination est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zones définies par les auteurs des PLU.

La destination concerne la construction ou les travaux et non l'occupation ou l'usage.

HABITATION

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.

HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

BUREAUX ET SERVICES

Cette destination comprend les locaux d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, cabinet médical...

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Cette entreprise est composée au maximum de 10 employés.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

ENTREPOTS COMMERCIAUX

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus d'1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers desdits locaux.

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Cette destination est difficile à définir. Les notions d'usage collectif et d'intérêt général aident à déterminer ce type d'installations. Le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif. Voici quelques exemples de constructions et installations d'intérêt collectif :

- ✗ Locaux affectés aux services publics accueillant le public ;
- ✗ Crèches et halte-garderie
- ✗ Établissement d'enseignement
- ✗ Établissement universitaire, y compris les locaux affectés à la recherche
- ✗ Établissement pénitentiaire
- ✗ Établissement de santé (hôpitaux + recherche, cliniques, résidence médicalisée...)
- ✗ Établissement d'action sociale
- ✗ Résidences sociales
- ✗ Établissement culturel et salle de spectacle
- ✗ Installation sportive
- ✗ Lieux de culte
- ✗ Construction et installation techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains
- ✗ Locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'un politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)

BÂTIMENTS AGRICOLES

Aucune définition n'est donnée ni par la loi ni par la jurisprudence. D'une façon générale, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole des bâtiments qui peut être mixte, professionnelle et d'habitation. En outre si l'exploitant agricole poursuit une activité commerciale, celle-ci doit être le prolongement de l'activité de production (*ne doit pas présenter un revenu supérieur à la production agricole*).

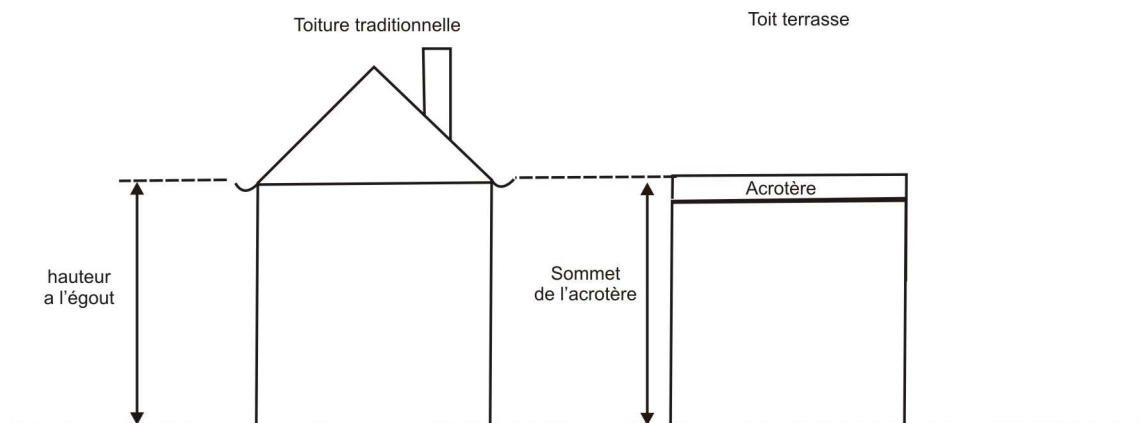
Il est généralement reconnu que cette destination vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Le champ de cette destination est relativement clair, la principale difficulté résidant parfois dans la distinction avec les destinations « industrie », « commerce » et « service ».

Ainsi, il est reconnu par exemple qu'un centre d'équitation revêt une destination « service » et non « agricole ». Logiquement, un laboratoire de biotechnologies de l'environnement appartient à la destination « industrie ». De la même façon, un silo à céréales a une destination commerciale et non agricole lorsqu'il n'est pas destiné à recevoir à titre principal les produits de l'exploitation.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

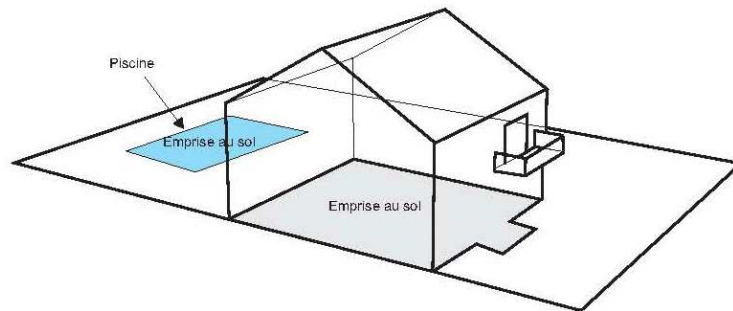


Le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Cette référence est plus proche de celle de l'égout du toit et a vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de toitures-terrasses.

EMPRISE AU SOL

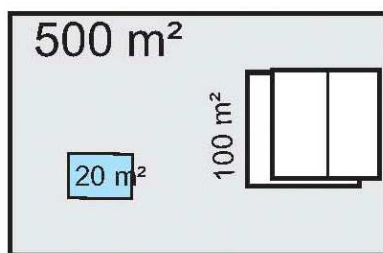
« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

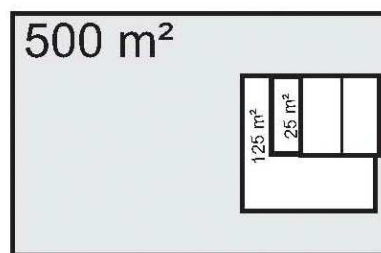


CES = 0,25

Exemple : sur une surface de 500 m² affectée d'un COS de 0,3 et d'un Coefficient d'emprise au sol de 0,25 il est possible de construire 150 m² de Surface de plancher mais uniquement 125 m² au sol.



Construction en rez-de-chaussée



Construction d'un étage sur rez-de-chaussée

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

ESPACES LIBRES

L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- ✕ des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- ✕ des jardins et des espaces verts de pleine terre.

ESPACE BOISE CLASSE

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. L'article L.130-1 du Code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parcs, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Cela peut concerner des espaces boisés à conserver ou à protéger, ainsi qu'à créer. Les arbres isolés, les haies ou les plantations d'alignement peuvent être également concernés.

Toute utilisation du sol pouvant porter atteinte au boisement est interdite (construction, installations classées, camping, clôtures, stationnement de caravanes, carrières) ainsi que le défrichement ; les autorisations de coupe ou abattage d'arbres peuvent être accordées.

ESPACE VERT

Espace d'agrément planté de fleurs, d'arbres ou engazonné.

Pour être qualifié d'espace vert, un site doit répondre à plusieurs critères informellement définis, mais qui semblent consensuels. Par exemple, il doit être assez grand, être ouvert au public et facilement accessible (un rond-point fleuri n'est pas un espace vert) à pied et généralement en vélo mais non aux engins motorisés. Il est entretenu et ne doit pas présenter de dangers pour les usagers, enfants en particulier.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Un bâtiment peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais plus particulièrement, en emprise au sol.

Agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

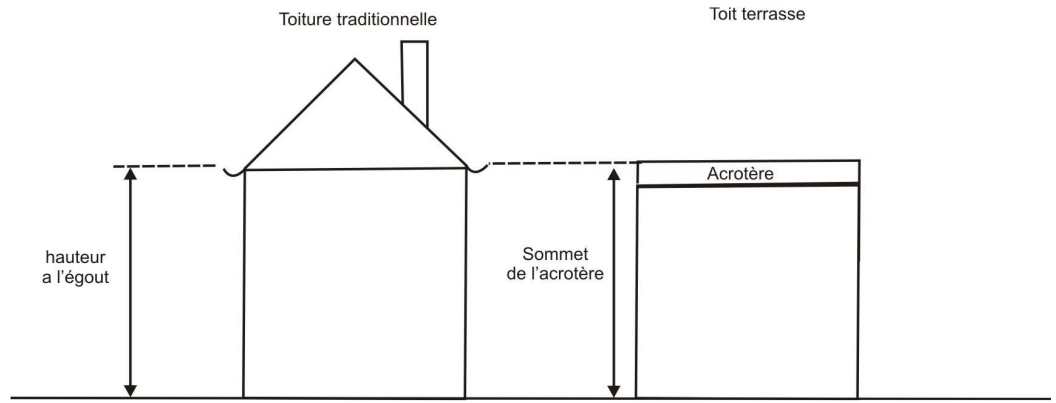
FAÇADE

Face d'un édifice comportant son entrée principale, le plus souvent tournée vers la rue (front de rue). Par extension : côté exposé à la vue d'un bâtiment.

Puis : dessin d'architecte de toute élévation d'un bâtiment, par convention identifiée par rapport à son orientation (façade sud, nord, sud-est, etc.).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS- CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (égout du toit ou acrotère).



IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

INSTALLATION CLASSEE

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est en France une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité des riverains,
- la santé, la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

LIMITES SEPARATIVES

LIMITE SEPARATIVE

Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale soit d'une limite de fond de parcelle.

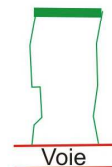
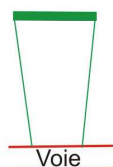
LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

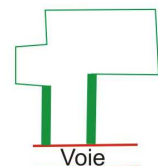
LIMITE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation

Limite de fond de parcelle



Limites latérales



MODENATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

PIECES PRINCIPALES

Pièces d'habitation dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes : chambre, salle de séjour, cuisine. Ce sont aussi les locaux de bureaux où les personnes travaillent.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES OU P.P.R.

Les plans de préventions des risques ont été institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement et la protection de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification relatif aux risques, dont le régime juridique est fixé par les articles L.562-1 et suivant du Code de l'Environnement. Ces risques peuvent être : inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes et cyclones, ...

Le PPR définit les mesures de protection et de sauvegarde des constructions, des ouvrages et des espaces en culture ou plantés. Il peut définir des zones déterminées en fonction de la gravité des risques encourus.

Les PPR sont pris en compte et annexés dans les PLU.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT APRES SINISTRE

Un propriétaire ne peut invoquer son droit à reconstruire un bâtiment détruit ou démoli que lorsque 4 conditions cumulatives sont réunies :

- Un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- Le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié
- Le P.L.U ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

Lorsque les quatre conditions évoquées précédemment sont réunies, l'autorité administrative est obligée d'accorder le permis. Néanmoins, l'obtention préalable d'un permis de construire est obligatoire lorsqu'une personne entend bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

L'obligation de procéder à une nouvelle demande de permis de construire est justifiée par le fait que l'autorité administrative doit être en mesure de vérifier que le projet constitue bien une reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré. En effet, le projet doit être strictement identique aux documents administratifs du bâtiment démoli pour pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

REFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

SURFACE DE PLANCHER

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- * Surfaces correspondants à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- * Vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- * Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- * Surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- * Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- * Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- * Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- * Surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

A savoir : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

TERRASSEMENT

Travail de nivelage, de déblaiement et de remblai effectué sur un terrain.

TOIT TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, remplaçant les toitures dans certains immeubles contemporains.

VOIE

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile, ... elle doit être adaptée aux usages qu'elle supporte.

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut : publiques ou privées, ou leur affectation : voies piétonnes, cycliste, routes, place...

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- ✕ Être ouverte à la circulation publique
- ✕ Desservir au moins 2 propriétés distinctes
- ✕ Disposer des réseaux et éclairage nécessaire à leur fonctionnement.

Voie ouverte à la circulation publique ou au public

S'entend d'une voie privée ou publique utilisée couramment par des véhicules extérieurs et des services publics (OM...).

Un sentier pédestre n'est pas une voie ouverte à la circulation publique. Il s'agit plutôt d'une emprise publique.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

S'applique aux voies internes aux propriétés. Il s'agit le plus souvent d'une voie desservant très peu de bâtiment (2 ou 3 généralement). Elles ne sont pas destinées à être classées dans le domaine public.

APPLICATION DE L'ARTICLE 13

CONCERNANT LES BOISEMENTS AU SEIN

DES HAIES IDENTIFIEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

ARTICLE 13 DES ZONES UA, UB, 1AU, A ET N : PRESERVATION ET REPLANTATION DES HAIES (ARTICLE L.123-1-5-III-2°)

En application du 2° de l'article L.123-1-5-III, les boisements de la trame verte et bleue sont identifiés et les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Le PLU ambitionne de préserver la présence végétale en exigeant le maintien de la trame bocagère et les haies identifiées sur le document graphique. Les linéaires doivent être replantés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que ces boisements protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

La disposition de l'article 13, qui permet notamment de protéger les arbres ou bois, est accompagnée d'exceptions :

ainsi, la coupe d'un arbre peut être admise :

- pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité
- d'entretien des berges
- ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, PPR retrait-gonflement des terrains argileux).
- sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif ;
- sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.
- - sur le passage d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics.

Pour tous ces projets ou actions (énoncés plus haut) portant atteintes aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface :

Reconstitution en nombre :

La compensation de ces coupes limitées à quelques sujets (arbres isolés, plantations linéaires du type haie ou ripisylve) peut se limiter à une replantation équivalente en nombre d'arbres de haute tige au sein de la trame verte et bleue lorsque c'est possible au regard des critères de sécurité, d'accès et de gêne.

Reconstitution en surface :

L'article 13 pose le principe de la préservation des arbres/bois existants surtout lorsque la suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement de futurs bâtiments ou aménagements.

Lorsqu'un projet porte atteinte à un bois présentant une surface de 500 m² ou plus, le pétitionnaire devra replanter la surface équivalente au sein de la trame verte et bleue.

Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies ou ces bois protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies ou les bois comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

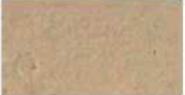
- Une strate herbacée.
- Une strate arborescente.

PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES

POUR LES COUVERTURES ET LES FAÇADES

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux		Enduits prêts-à-l'emploi	
 tuile cuivre	 brique moulée paille	 faïence brossée	 faïence lavée	 ocre clair	 ocre clair	 T beige clair 1005-Y20R	 T grise 3010-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 sable rose 2	 sable rose 1	 ocre rose	 ocre rose	 T beige 2010-Y20R	 T ocre 2020-Y25R
 tuile rouge	 brique moulée orangée	 sable jaune	 sable rose et jaune	 ocre jaune	 ocre jaune	 T jaune 1030-Y15R	 T paille 2030-Y10R
 tuile rouge vieillie	 brique moulée rouge	 sables rose et jaune	 sables gris et jaune	 ocre orangé	 ocre orangé	 T ocre orangé 3050-Y30R	 T ocre rose 2520-Y40R
	 grès de Furne			 ocre rouge	 ocre rouge	 T rouge brique 2040-Y60R	 T rouge foncé 4030-Y50R

Ces références peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Nuancier Color System (NCS).

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

REGLEMENT DU PPR

INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAINS



**DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT**

HAUTE GARONNE

**Service
Eau
Et Environnement**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFECTURE
DE LA HAUTE GARONNE**

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (P.P.R.) INONDATIONS ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

**COMMUNE DE
CASTAGNAC**

REGLEMENT

Juillet 2002

P.P.R.
Approuvé le
9 AOUT 2002



**ENVIRONNEMENT
ET RISQUES NATURELS**

PREAMBULE

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles a été institué par la loi n° 95-101 du 2 février, relative au renforcement de la politique de l'environnement.

Les conditions d'application de ce texte ont été précisées par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le PPR a pour objet :

- d'analyser les risques sur un territoire donné,
- d'en déduire une délimitation des zones exposées,
- de privilégier le développement sur les zones exemptes de risques,
- d'introduire des prescriptions en matière d'urbanisme, de construction et de gestion dans les zones à risques.

La politique de l'Etat en matière de gestion des risques naturels fixe les objectifs suivants :

- ne pas ajouter de population dans les zones les plus exposées,
- ne pas aggraver les conditions d'écoulement et ne pas augmenter le niveau de risque,
- préserver le champ d'expansion des crues,
- permettre le maintien des activités existantes.

UTILISATION PRATIQUE DU REGLEMENT PPR

1. REPERAGE DE LA PARCELLE CADASTRALE DANS UNE ZONE A RISQUE

- la **carte du PPR** permet de repérer toute parcelle cadastrale par rapport à une zone de risque (rouge, violette, bleue, jaune, marron) ou de non-risque (zone blanche) ;

2. UTILISATION DU REGLEMENT

- si la zone est rouge, violette, bleue, jaune ou marron, il faut prendre connaissance des prescriptions obligatoires ou des recommandations applicables aux zones directement

exposées dites rouge, violette, bleue, jaune ou marron présentées au TITRE II, p 13 et suivantes du règlement.

Rappel :

Les **recommandations** sont des mesures définies par le PPR **sans obligation de réalisation**.

Les **prescriptions** sont des mesures à mettre en œuvre **obligatoirement dans le délai fixé dans le règlement**.

TABLE DES MATIERES

TITRE I - PORTEE DU REGLEMENT PPR

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Objet et champ d'application
- 2) Enjeux, risques et zonage réglementaire.
- 3) Effets du PPR

CHAPITRE 2 – MESURES GENERALES DE PREVENTION

- 1) Remarques générales
- 2) Rappel des dispositions réglementaires
- 3) Dispositions applicables en zones inondables

TITRE II – CATALOGUE DES REGLEMENTS

Zonage en zone inondable

- Zone rouge : aléa inondation fort hors zone urbanisée.
- Zone violette : aléa inondation fort en zone urbanisée.
- Zone bleue : aléa inondation faible à moyen en zone urbanisée.
- Zone jaune : aléa inondation faible à moyen hors zone urbanisée.

Zonage mouvements de terrain

- Zone marron foncé : aléa coulée de boue moyen.
- Zone marron clair : aléa coulée de boue faible.

TITRE I - PORTEE DU REGLEMENT PPR

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1) OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire communal de CASTAGNAC incluse dans le périmètre d'étude et d'application du PPR tel qu'il est défini par l'arrêté préfectoral n°31-000019 du 26 janvier 2001. Ce dernier définit alors :

- **les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques d'inondation prévisibles** (article 40-1, 3° de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 issu de l'article 16 de la loi modificative n° 95-101 du 2 février 1995, titre II, ch. II),
- **les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date d'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs** (article 40-1, 3° de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 issu de l'article 16 de la loi modificative n° 95-101 du 2 février 1995, titre II, ch. II).

Avant tout début de mise en œuvre, tout projet d'aménagement (relevant du champ d'application du PPR), devra être soumis pour accord préalable au service gestionnaire de la servitude PPR.

Les risques naturels pris en compte au titre du présent document sont les risques **d'inondation et de mouvements de terrain** pour lesquels les circulaires du 24 janvier 1994 (annexe) et du 24 avril 1996 (annexe) rappellent la position de l'Etat selon trois principes qui sont :

d'interdire à l'intérieur des zones d'inondation et de mouvements de terrain soumises aux aléas les plus forts toute construction nouvelle et à saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre de constructions exposées ;

de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues où un volume d'eau important peut être stocké et qui jouent le plus souvent un rôle important dans la structuration du paysage et l'équilibre des écosystèmes ;

d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés, ainsi que tout aménagement et pratique pouvant aggraver le risque (aménagements fonciers, hydrauliques ou agricoles, déboisement...).

Les objectifs du Plan de Prévention du Risque sont les suivants :

préserver les vies humaines,

limiter les dommages aux biens,

permettre le ralentissement et le stockage des crues en conservant intact les zones inondables,

préserver les milieux naturels et éviter les pollutions.

2) ENJEUX, RISQUES ET ZONAGE REGLEMENTAIRE.

Les **enjeux** sont liés à la présence d'une population exposée, ainsi que des intérêts socio-économiques et publics présents.

L'identification des enjeux et de leur **vulnérabilité** est une étape clef de la démarche qui permet d'établir un argumentaire clair et cohérent pour la détermination du zonage et du règlement.

On entend par **risques naturels**, la manifestation en un site donné d'un ou plusieurs phénomènes naturels, caractérisés par un niveau d'intensité et une période de retour, s'exerçant ou susceptibles de s'exercer sur des enjeux, populations, biens et activités existants ou à venir caractérisés par un niveau de vulnérabilité.

Ainsi, 2 thèmes et 6 zones réglementaires sont définies dans le PPR Castagnac :

Zonage en zone inondable.

La zone rouge est la zone d'aléa fort hors zone urbanisée.

La zone rouge de risque fort, où l'objectif est de préserver strictement l'espace d'écoulement des crues ou, dans le cas où cet espace est gêné par des constructions existantes, de retrouver à terme son aspect naturel. Cet objectif se traduit par l'interdiction de toute nouvelle implantation humaine, constituant en particulier un obstacle à l'écoulement des crues. Les seules opérations autorisables concernent le maintien en état des installations existantes et, de manière exceptionnelle leur extension.

La zone violette est la zone d'aléa fort en zone urbanisée.

La zone violette est une zone où l'intensité du risque reste forte (aléa fort), où l'objectif est de permettre le maintien des activités, la sécurité des personnes et des biens. Cet objectif se traduit par l'autorisation de la construction ou la reconstruction de bâtiments dans les « dents creuses » sous réserve de limiter au minimum la gêne à l'écoulement des crues et sous réserve du respect de prescriptions concernant en particulier la construction au dessus de la cote de référence et l'aménagement d'accès sécurisés pour les futurs occupants des lieux.

La zone bleue est la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée.

La zone bleue est une zone où l'intensité du risque est plus faible, où l'objectif est de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues et de veiller à ce que les aménagements autorisés soient compatibles avec les impératifs de protection des personnes et des biens. Cet objectif se traduit par l'autorisation de constructions nouvelles sous réserve de limiter au minimum la gêne à l'écoulement des crues et sous réserve du respect de prescriptions concernant en particulier la construction au dessus de la cote de référence et l'aménagement d'accès sécurisés pour les futurs occupants des lieux.

La zone jaune est la zone d'aléa faible à moyen hors zone urbanisée.

C'est une zone où l'intensité du risque est faible, où l'objectif est de proscrire l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues et de veiller à ce que les aménagements autorisés soient compatibles avec la vocation agricole de ces secteurs et avec les impératifs de protection des personnes et des biens. Cet objectif se traduit par l'autorisation de constructions nouvelles à vocation agricole sous réserve de limiter au maximum la gêne à l'écoulement des crues, sous réserve du respect de

prescriptions concernant en particulier la construction au dessus de la cote de référence et sous réserve que l'exploitation agricole n'ait pas de terrain hors zone inondable.

La zone blanche est la zone d'aléa nul.

Cette zone correspond aux secteurs où, en l'état actuel de la connaissance des phénomènes naturels, le risque inondation n'est pas avéré ou redouté en regard de l'événement de référence.

Sur cette zone aucune prescription réglementaire n'est applicable au titre du présent PPR (et donc en dehors de celle existante par ailleurs).

Zonage mouvements de terrain.

La zone marron foncé est la zone d'aléa moyen.

Elle correspond aux zones de forte instabilité, où des événements récents sont connus.

Sur cette zone, les principes appliqués relèvent du contrôle de l'occupation et de l'utilisation du sol dans un objectif de sécurité des populations, et de préservation des terrains sensibles

La zone marron clair est la zone d'aléa faible.

Elle correspond aux zones d'instabilité potentielle et de départ des coulées de boue et de ravinements. Du fait du caractère exclusivement agricole de ces zones, l'objectif est de diminuer le risque par des mesures sur l'utilisation du sol.

Sur cette zone, les principes appliqués relèvent du contrôle de l'utilisation du sol dans un objectif de préservation des terrains sensibles et de diminution des risques de coulées de boue.

La zone blanche est la zone d'aléa nul.

Cette zone correspond aux secteurs où, en l'état actuel de la connaissance des phénomènes naturels, le risque de coulées de boue n'est pas avéré ou redouté en regard de la sensibilité des terrains et des événements connus.

Sur cette zone aucune prescription réglementaire n'est applicable au titre du présent PPR (et donc en dehors de celle existante par ailleurs).

3) EFFETS DU PPR

Le PPR approuvé vaut, dans ses indications et son règlement, servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers.

Il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ou la carte communale de la commune, si il existe, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme (art. 40-4 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 issu de l'article 16 de la loi modificative n° 95-101 du 2 février 1995, TITRE II, Chapitre II).

En cas de dispositions contradictoires entre ces deux documents, les dispositions du PPR prévalent sur celles du P.L.U. qui doit en tenir compte.

a). Effets sur les utilisations et l'occupation du sol :

La loi permet d'imposer pour réglementer le développement des zones tous types de prescriptions s'appliquant aux constructions, aux ouvrages, aux aménagements ainsi qu'aux activités agricoles, forestières artisanales, commerciales ou industrielles.

Toutefois, en application du 4° alinéa de l'article 40-1 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 issu de l'article 16 de la loi modificative n° 95-101 du 2 février 1995, titre II, ch. II :

les travaux de prévention proscrits sur de l'existant, constructions ou aménagements régulièrement construits conformément aux dispositions de Code de l'Urbanisme, ne peuvent excéder 10 % de la valeur du bien à la date d'approbation du plan ;

les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan ou, le cas échéant, à la publication de l'arrêté mentionné à l'article 6 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 demeurent autorisés sous réserve de ne pas modifier le volume du bâtiment ni sa destination.

Remarque :

En application du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, les mesures concernant des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan, peuvent être rendues obligatoires dans un délai de **5 ans**, pouvant être réduit en cas d'urgence.

La non indication d'un délai signifie *a priori* que les prescriptions sont d'application « immédiate » et qu'en cas de dégâts suite à phénomène naturel, les assurances pourront, le cas échéant, se prévaloir de leur non prise en compte pour ne pas indemniser. Par conséquent, l'option retenue est de dire que, à défaut de mention particulière, les prescriptions de travaux de mise en sécurité pour l'existant sont assorties d'un **délai implicite de 5 ans**.

Certaines mesures concernant les modalités d'utilisation du sol et visant à réduire l'impact des inondations (transferts liquides, phénomènes érosifs) sont proposées sous forme de recommandations au titre des mesures particulières de prévention. Elles devront être prises en compte par les Contrats Territoriaux d'Exploitation au titre de la gestion du territoire et de l'environnement (sous-titres entretien du paysage et prévention des risques naturels), et par les actions des futurs projets de gestion de l'espace (contrats de rivière, opérations d'aménagements...).

b). Effets sur l'assurance des biens et activités :

Par les articles 17, 18 et 19, titre II, ch. II, de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 modificative de la loi du 22 juillet 1987, est conservée pour les entreprises d'assurances l'obligation, créée par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, d'étendre leurs garanties aux biens et activités, aux effets de catastrophes naturelles.

En cas de non respect de certaines règles du PPR, la possibilité pour les entreprises d'assurances de déroger à certaines règles d'indemnisation des catastrophes naturelles est ouverte par la loi.

c). Effets sur les populations :

La loi du 22 juillet 1987 par le 3° de son article 40-1 issu de l'article 16 de la loi modificative n° 95-101 du 2 février 1995, titre II, ch. II, permet la prescription de mesures d'ensemble qui sont en matière de sécurité publique ou d'organisation des secours des mesures de prévention, de protection

et de sauvegarde pouvant concerner les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences ou les particuliers ou leurs groupements.

Ces mesures qui peuvent être rendues obligatoires sont définies par zone. Elles concernent :

les règles relatives aux réseaux et infrastructures publics desservant les zones exposées et visant à faciliter les éventuelles mesures d'évacuation et l'intervention des secours ;

les prescriptions aux particuliers, ou aux groupements de particuliers quand ils existent, de réalisations de travaux contribuant à la prévention des risques ou d'intervention en cas de survenance des phénomènes considérés ;

d). Prééminence du règlement sur la cartographie :

En cas de difficulté d'application du PPR entre les informations portées sur la carte de zonage des risques et la lecture du règlement, les indications de ce dernier prévalent.

Seule la cartographie au 1/5 000^e sur fond cadastral, doit être consultée en terme de règlement. Les cartes au 1/25 000^e sur un fond topographique, moins précises, ne font que présenter les zones à risques de manière informative.

CHAPITRE 2 – MESURES GENERALES DE PREVENTION

1) REMARQUES GENERALES

Les mesures de préventions physiques à l'égard d'un risque naturel, comportent trois niveaux d'intervention possibles :

- **des mesures générales** ou **d'ensemble** qui visent à supprimer ou à atténuer les risques sur un secteur assez vaste, à l'échelle d'un groupe de maisons ou d'un équipement public, et relèvent de l'initiative et de la responsabilité d'une collectivité territoriale (commune ou département) ;
- **des mesures collectives** qui visent à supprimer ou à atténuer les risques à l'échelle d'un groupe de maisons (lotissement, ZAC, ...) et qui relèvent de l'initiative et de la responsabilité d'un ensemble de propriétaires ou d'un promoteur. Dans la pratique, la communauté territoriale (commune ou département) est souvent appelée à s'y substituer pour faire face aux travaux d'urgence ;
- **des mesures individuelles** qui peuvent être :
 - soit, mises en œuvre spontanément à l'initiative du propriétaire du lieu ou d'un candidat constructeur, sur recommandation du maître d'œuvre, de l'organisme contrôleur ou de l'administration ;

- soit, imposées et rendues obligatoires en tant que prescriptions administratives opposables et inscrites comme telles dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles ;
- soit des recommandations.

L'ensemble des mesures de prévention générales collectives ou individuelles et des recommandations sont contenues dans le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles.

Le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles tient compte de la situation actuelle des mesures de prévention générale ou (collectives) permanentes. Le zonage pourra être modifié, à l'occasion de procédures de révision du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, pour tenir compte :

- soit, de la mise en place d'ouvrages de protection nouveaux ou de nouvelles stratégies d'utilisation du sol entraînant une diminution du risque;
- soit, à l'inverse, de la disparition, par défaut d'entretien, d'ouvrages de protection ou d'un mode d'occupation du terrain considéré jusqu'alors comme particulièrement protecteur.

La conservation des ouvrages de protection générale ou collective relève de la responsabilité du maître d'ouvrage : le Maire, pour les premiers, les associations de propriétaires ou toute autorité s'y substituant, pour les seconds.

2) RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Certaines réglementations d'ordre public concourent à des actions préventives contre les risques naturels. C'est le cas notamment des dispositions du Code Rural en matière d'entretien des cours d'eau et des codes Forestiers et de l'Urbanisme concernant la protection des espaces boisés et de la législation concernant les installations classées pour la protection de l'environnement en matière de travaux en carrière.

a). Concernant l'entretien des cours d'eau :

Les lits des cours d'eau sur le territoire de la commune de Castagnac appartiennent, jusqu'à la ligne médiane, aux propriétaires riverains. Ce droit implique en réciproque des obligations d'entretien qui consistent en travaux de curage comprenant :

- la suppression des arbres qui ont poussé dans le lit ou sont tombés dans le cours d'eau,
- la remise en état des berges,
- la suppression des atterrissements gênants,
- l'enlèvement des dépôts et vases.

Le curage est cependant un simple rétablissement du cours d'eau dans ses dimensions primitives, tant en largeur qu'en profondeur.

Le préfet du département de la Haute Garonne est chargé par la loi des 12 et 20 août 1790 et celle du 8 avril 1898 d'assurer la police des eaux, ces lois lui donnant la possibilité d'ordonner par arrêté l'exécution d'office du curage d'un cours d'eau.

Concernant la conservation des cours d'eau non domaniaux (travaux dans le lit des cours d'eau soumis à autorisation, extraction dans le lit des cours d'eau, ouvrages, déversements interdits...), les droits des tiers sont et demeurent réservés (article 103 et suivants du Code Rural).

Ces dispositions, reconduites et complétées par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ont été modifiées et complétées par le Titre II, Chapitre III (« de l'entretien régulier des cours d'eau ») de la loi modificative n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et modificative du livre 1^{er} du code rural.

b). Concernant la protection des espaces boisés :

Les dispositions essentielles concernant la protection de la forêt sont inscrites dans le Code Forestier et le Code de l'Urbanisme.

● **Code Forestier** – Conservation et police des bois et forêts en général

La réglementation des défrichements est applicable aux particuliers par le biais des articles L 311-1, L 311-2, L 311-3, Titre I, chapitre 1, Livre III du Code Forestier.

- Forêt de protection

Il peut être fait application des dispositions des articles L 411-1 et 412-8, Titre I, chapitre I et suivants, livre IV du Code Forestier pour le classement de forêts publiques et privées présentant un rôle de protection certain, tel est le cas par exemple des boisements de versant raide sur sols sensibles.

● **Code de l'Urbanisme** – Espaces boisés

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés, publics ou privés, ont la possibilité d'être classés en espaces boisés à conserver au titre du Plan d'Occupation des Sols (ou dans PLU). Ce classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande de défrichement.

Par ailleurs (articles R. 130-1 et R. 130-2), sauf existence d'un plan de gestion agréé, toute coupe ou tout abattage d'arbres dans un espace boisé est soumis à autorisation préalable délivrée par l'administration. Les coupes rases sur de grandes surfaces et sur versant soumis à des risques naturels sont en principe proscrites.

c). Concernant l'exploitation des carrières :

L'exploitant des carrières en galeries ou à ciel ouvert est assujéti à l'application et à la mise en œuvre de dispositions définies par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 4 janvier 1993 et décret d'application du 9 juin 1994 complétés par l'arrêté ministériel du 22 septembre 1994).

d). Concernant la sûreté et la sécurité publique sur le territoire communal :

L'organisation de la sécurité est du ressort du Maire sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département (Art. L. 2212-1 à L. 2212-5 du Code des Collectivités Territoriales). Toutefois le Préfet dispose dans des conditions strictes d'un pouvoir de substitution au Maire en matière de sécurité publique.

e). Concernant la sécurité des occupants de terrains de camping et le stationnement des caravanes et des «mobilhomes».

Conformément aux dispositions du décret n° 94-614 du 13 juillet 1994 relatif aux prescriptions permettant d'assurer la sécurité des terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à un risque naturel ou technologique prévisible, **le Maire fixe**, sur avis de la sous-commission départementale pour la sécurité des campings, pour chaque terrain **les prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation** permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains situés dans les zones à risques ainsi que le délai dans lequel elles devront être réalisées.

3) DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES SOUMISES A RISQUE

Ces zones sont distinguées en zone à risque fort (zones rouge et violette), en zone à risque faible à moyen (zone bleue) et en zone réservée au champs d'expansion des crues (zone jaune). Les dispositions réglementaires (interdictions, autorisations, prescriptions et recommandations) s'y appliquant sont répertoriées dans le tableau présenté au TITRE II).

Les objectifs des différentes autorisations accordées sont :

permettre aux constructions et activités existantes de subsister tout en réduisant leur vulnérabilité aux crues,

permettre une utilisation des zones soumises au risque pour des activités compatibles avec la sécurité des personnes et des biens.

TITRE II - CATALOGUE DES REGLEMENTS

Les pages suivantes présentent les règlements applicables dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de la commune de Castagnac (tel qu'il est défini par l'Arrêté de prescription).

Ainsi, 2 thèmes et 6 zones réglementaires sont définies dans le PPR Castagnac :

Zonage en zone inondable.

- **Zone rouge** : aléa inondation fort hors zone urbanisée.
- **Zone violette** : aléa inondation fort en zone urbanisée.
- **Zone bleue** : aléa inondation faible à moyen en zone urbanisée.
- **Zone jaune** : aléa inondation faible à moyen hors zone urbanisée.

Zonage mouvements de terrain.

- **Zone marron foncé** : aléa coulée de boue moyen.
- **Zone marron clair** : aléa coulée de boue faible.

P.P.R. Lèze amont : Commune de Castagnac

Règlement	Zones concernées
R I Zone rouge	Aléa inondation fort hors urbanisée

Occupations et utilisations du sol INTERDITES

Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.

Toutes constructions, sous-sols, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnées dans toutes les rubriques ci-après.

FORMES URBAINES, MODALITES D'UTILISATION DES SOLS ET AMENAGEMENT DU BATI

Sont autorisés sous réserve que cela n'aggrave pas les risques (y compris les risques de nuisance et de pollution), sous réserve de limiter au strict minimum la gêne à l'écoulement et au stockage des crues, et sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :

Les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ainsi que les travaux de confortement des fondations et des murs des bâtiments ou des ouvrages.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toitures.

Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités : surélévations, rehaussement du premier niveau utile **sans création de logement supplémentaire**, obturation des ouvertures par panneaux amovibles, résistants et étanches...

La reconstruction ou la réparation d'un bâtiment sinistré, dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (les matériaux utilisés doivent être hydrophobes).

Les travaux de démolition de construction sous réserve que la démolition n'augmente pas la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.

Les changements de destination des constructions existantes **sans création de logement supplémentaire** sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et de diminuer la vulnérabilité de la construction.

L'extension autorisée une seule fois limitée à 20m² d'emprise au sol pour les habitations liées à une exploitation agricole, sous réserve qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant (les matériaux utilisés doivent être hydrophobes), que le premier plancher soit situé au dessus de la crue centennale et qu'elles comportent un niveau refuge de 20m² minimum au dessus de la crue de référence.

Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement...

Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts) avec des constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, sous réserve qu'elles supportent une submersion pour la crue de référence et sans occupation permanente.

Les aménagements de places de stationnement de type privé ou public sous réserve d'en indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue

La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants n'excédant pas 20 m² (SHOB)

d'emprise au sol, sous réserve que ces abris ne fassent pas l'objet d'une habitation et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant (les matériaux utilisés doivent être hydrophobes). Une seule construction de ce type par unité foncière est autorisable à compter de l'approbation du PPR.

Les plantations : toutefois les conifères, les cultures de peupliers et les robiniers faux acacias ainsi que les autres essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime, ne pourront être plantés dans les zones jaunes et violettes.

Les nouvelles clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

En cas de remplacement, les clôtures devront être conçues et réalisées de manière à être transparentes hydrauliquement.

PRESCRIPTIONS

Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le premier niveau utile se fera à la cote de référence augmentée de 20 cm quand cela est techniquement possible.

Dans le cas de constructions, reconstructions, extensions, l'édification sur vide sanitaire sera préférée aux remblais (les sous-sols sont interdits), et les surfaces perpendiculaires à l'écoulement des eaux seront strictement minimisées.

Les aires de stationnement privées et publics doivent, dans un délai de 6 mois après approbation du PPR, indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur, et prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue.

Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage..., installés après la date d'approbation du PPR devront pouvoir résister aux effets d'une inondation (risques d'entraînement, dégradations diverses).

L'élagage régulier des arbres et végétaux jusqu'au niveau altimétrique de la crue centennale, dès lors que ces derniers ne participent pas à la mise en valeur de l'environnement (exemple : aménagement d'espaces verts).

L'élimination de tout obstacle à l'écoulement inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, dépôts...).

RECOMMANDATIONS

La démolition de bâtiments d'activité inoccupés, notamment suite à une délocalisation.

L'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.

La création et la préservation de bandes enherbées d'au moins 5 mètres en bordure des berges des cours d'eau.

La reconstitution et l'entretien de la ripisylve et des haies.

Le développement et le maintien d'un couvert végétal permanent sur les pentes fortes. Applicable également en zone blanche.

Le développement de pratiques culturales ralentissant les transferts liquides versants - cours d'eau et réduisant les phénomènes érosifs (labours perpendiculaires à la pente, haies et bandes enherbées en bordure des parcelles, cultures adaptées et couvrantes...). Applicable également en zone blanche.

Les tampons de regards hors réseaux publics devront, dans la mesure du possible, être étanches et verrouillables pour éviter qu'ils ne sautent lors des inondations.

STRUCTURE DU BATI

Sont prescrits pour tous les travaux touchant à la structure du bâti :

L'utilisation des techniques et des matériaux permettant d'assurer sa résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- ◇ Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous sol peu compact. **Les vides sanitaires seront inondables, aérés, vidangeables et non transformables.**
- ◇ Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et

horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodants sous la cote de référence augmentée de 20 cm, et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs...

- ◊ Matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : menuiseries, revêtements muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres...

ACCES ET RESEAUX

Sont autorisés sous réserve que cela n'aggrave pas les risques et sous réserve de limiter au maximum, voire de réduire la gêne à l'écoulement et le stockage des crues :

Les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). Pour les bâtiments destinés à recevoir du public, ces accès devront permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide de secours.

Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles, la pose de lignes et de câbles ainsi que les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication, sous les conditions suivantes :

- ◊ le maître d'ouvrage prend les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et avertit le public par une signalisation efficace ;
- ◊ la finalité de l'opération ne doit pas permettre de nouvelles implantations en zones jaunes et violettes ;
- ◊ le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental ;
- ◊ toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

Sont prescrits dans un délai de 2 ans après approbation du PPR :

La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif, les bâtiments à caractère public et les zones d'habitations isolées en temps de crue.

Les terrains de camping devront dans leur règlement, conformément à l'article L.443.2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes, même en l'absence de leurs propriétaires. Le stationnement est limité à la période d'ouverture du terrain.

Les diverses infrastructures ou équipements susceptibles de devenir dangereux en cas de submersion (piscines, puits, etc.) seront signalées de manière efficace.

Sont prescrits dans un délai de 5 ans après approbation du PPR :

La mise hors d'eau de toutes les installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens (machineries d'ascenseurs, installations électriques et installations de chauffage).

La mise hors d'eau des postes E.D.F. et facilement accessibles en cas d'inondation.

L'installation de groupes électrogènes de secours hors d'eau pour les équipements collectifs névralgiques (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite...).

Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable en temps de crue par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...).

Afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de « trous d'eau »), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mises en charge lors des inondations.

Est recommandé :

La mise hors d'eau des branchements électriques et des compteurs des particuliers.

MAINTENANCE ET USAGES

Sont interdits :

Le stockage des produits organiques à moins de 35 mètres des cours d'eau, dans un délai de **1 an** après

approbation du PPR.

Sont prescrits dans un délai de 1 an après approbation du PPR :

Pour toutes les installations flottantes (cuves, citernes), l'implantation au dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au dessus de la cote de référence. Les citernes seront autant que possible maintenues pleines pendant les mois de septembre, octobre, novembre et décembre, afin de limiter les risques de flottabilité. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possible (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée)

La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance.

La mise hors d'eau des biens non sensibles mais déplaçables (mobiliers urbains, de jardin ou de loisirs, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, réserves de bois de chauffage...) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux.

P.P.R. Lèze amont : Commune de Castagnac

Règlement	Zones concernées
VI Zone violette	Aléa inondation fort en zone urbanisée
Occupations et utilisations du sol INTERDITES	
Toute nouvelle construction en l'absence de travaux collectifs de protection assurant la sécurité des biens et des personnes pour la crue de référence. Ces travaux devront être conçus d'après une étude hydraulique d'ensemble afin de ne pas aggraver le risque sur d'autres zones. Les études hydrauliques préciseront les éventuelles prescriptions devant être appliquées après la réalisation des travaux.	
La création de sous-sols et les remblais (autres que ceux nécessaires à la construction elle-même).	
L'implantation de terrains de camping-caravaning.	
Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.	
FORMES URBAINES, MODALITES D'UTILISATION DES SOLS ET AMENAGEMENT DU BATI	
Sont autorisés sous réserve que cela n'aggrave pas les risques (y compris les risques de nuisance et de pollution), sous réserve de limiter au strict minimum la gêne à l'écoulement et au stockage des crues, et sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :	
Les constructions nouvelles sont interdites sauf situations très particulières constituant des « dents creuses ».à étudier au cas par cas (droit d'évocation). Dans ce cas, le premier plancher devra être situé au dessus de la crue centennale et la construction devra comporter un niveau refuge d'au moins 20 m ² (SHON) au dessus des Plus Hautes Eaux Connues.	
Les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, ainsi que les travaux de confortement des fondations et des murs des bâtiments ou des ouvrages.	
Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toitures.	
La reconstruction ou la réparation d'un bâtiment sinistré , dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone violette et sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (les matériaux utilisés doivent être hydrophobes).	
Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités : surélévations, rehaussement du premier niveau utile sans création de logement supplémentaire , obturation des ouvertures par panneaux amovibles, résistants et étanches...	
Les changements de destination des constructions existantes sans création de logement supplémentaire sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et de diminuer la vulnérabilité de la construction.	
L'extension autorisée une seule fois limitée à 20 m² pour l'habitation , sous réserve que le premier plancher soit situé au dessus de la crue centennale (les matériaux utilisés devront être hydrophobes) et comporter un niveau refuge de 20m ² (SHON) minimum au dessus de la crue de référence. L'extension devra être située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant y compris pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, ...).	
L'extension autorisée une seule fois limitée aux activités ou aux bâtiments existants (bâtiments publics, activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, touristiques, sportives...), sans création de logement supplémentaire . L'extension n'excédera pas 20 % de la superficie au sol du bâtiment à	

la date d'approbation du PPR.
L'extension autorisée une seule fois limitée aux bâtiments de type hôpital, clinique, maison de retraite, école, centre d'hébergement, uniquement pour des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces établissements ou de locaux destinés à en assurer notamment la modernisation ou la mise aux normes. L'extension se fera sans accroissement des capacités d'accueil et n'excédera pas 20 % de la superficie au sol du bâtiment à la date d'approbation du PPR.
Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement...
Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts) avec des constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, sous réserve qu'elles supportent une submersion pour la crue de référence.
Les aménagements de places de stationnement de type privé ou public sous réserve d'en indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue
La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants n'excédant pas 20 m ² (SHOB) d'emprise au sol, sous réserve que ces abris ne fassent pas l'objet d'une habitation et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant (les matériaux utilisés doivent être hydrophobes). Une seule construction de ce type par unité foncière est autorisable à compter de l'approbation du PPR.
Les plantations : toutefois les conifères, les cultures de peupliers et les robiniers faux acacias ainsi que les autres essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime, ne pourront être plantés dans les zones jaunes et violettes.
Les nouvelles clôtures devront être transparentes hydrauliquement.
En cas de remplacement, les clôtures devront être conçues et réalisées de manière à être transparentes hydrauliquement.
PRESCRIPTIONS
Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le premier niveau utile se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible.
Dans le cas de constructions, reconstructions, extensions, l'édification sur vide sanitaire sera préférée aux remblais (les sous-sols sont interdits), et les surfaces perpendiculaires à l'écoulement des eaux seront strictement minimisées.
Pour toute extension lors de travaux de réfection, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment : ◇ la création d'accès de sécurité hors d'eau pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs ; ◇ la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité ; ◇ la réalisation d'un accès direct entre toute partie inondable et le niveau hors d'eau ; Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
Les aires de stationnement privées et publics doivent, dans un délai de 6 mois après approbation du PPR, indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur, et prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue.
Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage..., installés après la date d'approbation du PPR devront pouvoir résister aux effets d'une inondation (risques d'entraînement, dégradations diverses).
L'élagage régulier des arbres et végétaux jusqu'au niveau altimétrique de la crue centennale, dès lors que ces derniers ne participent pas à la mise en valeur de l'environnement (exemple : aménagement d'espaces verts).
L'élimination de tout obstacle à l'écoulement inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, dépôts...).
RECOMMANDATIONS
La démolition de bâtiments d'activité inoccupés, notamment suite à une délocalisation.

L'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.

La création et la préservation de bandes enherbées d'au moins 5 mètres en bordure des berges des cours d'eau.

La reconstitution et l'entretien de la ripisylve et des haies.

Le développement et le maintien d'un couvert végétal permanent sur les pentes fortes. Applicable également en zone blanche.

Le développement de pratiques culturales ralentissant les transferts liquides versants-cours d'eau et réduisant les phénomènes érosifs (labours perpendiculaires à la pente, haies et bandes enherbées en bordure des parcelles, cultures adaptées et couvrantes...). Applicable également en zone blanche.

Les tampons de regards hors réseaux publics devront, dans la mesure du possible, être étanches et verrouillables pour éviter qu'ils ne sautent lors des inondations.

STRUCTURE DU BATI

Sont prescrits pour tous les travaux touchant à la structure du bâti :

L'utilisation des techniques et des matériaux permettant d'assurer sa résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- ◊ Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous sol peu compact. **Les vides sanitaires seront inondables, aérés, vidangeables et non transformables.**
- ◊ Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence augmentée de 20 cm, et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs...
- ◊ Matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : menuiseries, revêtements muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres...

ACCES ET RESEAUX

Sont autorisés sous réserve que cela n'aggrave pas les risques et sous réserve de limiter au maximum, voire de réduire la gêne à l'écoulement et le stockage des crues :

Les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). Pour les bâtiments destinés à recevoir du public, ces accès devront permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide de secours.

Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles, la pose de lignes et de câbles ainsi que les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication, sous les conditions suivantes :

- ◊ le maître d'ouvrage prend les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et avertit le public par une signalisation efficace ;
- ◊ la finalité de l'opération ne doit pas permettre de nouvelles implantations en zones jaunes et violettes ;
- ◊ le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental ;
- ◊ toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

Sont prescrits dans un délai de 2 ans après approbation du PPR :

La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif, les bâtiments à caractère public et les zones d'habitations isolées en temps de crue.

Sont prescrits dans un délai de 5 ans après approbation du PPR :

La mise hors d'eau de toutes les installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens (machineries d'ascenseurs, installations électriques et installations de chauffage).

La mise hors d'eau des postes E.D.F. et facilement accessibles en cas d'inondation.

L'installation de groupes électrogènes de secours hors d'eau pour les équipements collectifs névralgiques (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite...).

Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable en temps de crue par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...).

Afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de « trous d'eau »), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mises en charge lors des inondations.

Est recommandé :

La mise hors d'eau des branchements électriques et des compteurs des particuliers.

MAINTENANCE ET USAGES

Sont interdits :

Le stockage des produits organiques à moins de 35 mètres des cours d'eau, dans un délai de **1 an** après approbation du PPR.

Sont prescrits dans un délai de 1 an après approbation du PPR :

Pour toutes les installations flottantes (cuves, citernes), l'implantation au dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au dessus de la cote de référence. Les citernes seront autant que possible maintenues pleines pendant les mois de septembre, octobre, novembre et décembre, afin de limiter les risques de flottabilité. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possible (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée)

La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance.

La mise hors d'eau des biens non sensibles mais déplaçables (mobiliers urbains, de jardin ou de loisirs, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, réserves de bois de chauffe...) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux.

P.P.R. Lèze amont : Commune de Castagnac

Règlement	Zones concernées
B I Zone bleue	Aléa inondation faible à moyen en zone urbanisée
Occupations et utilisations du sol INTERDITES	
L'implantation de terrain de camping ou de caravaning.	
La création de sous-sols et les remblais (autres que ceux nécessaires à la construction elle-même).	
Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si l'aire de stockage est mise hors d'eau ou munie d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.	
FORMES URBAINES, MODALITES D'UTILISATION DES SOLS ET AMENAGEMENT DU BATI	
Sont autorisés sous réserve que cela n'aggrave pas les risques (y compris les risques de nuisance et de pollution), sous réserve de limiter au strict minimum la gêne à l'écoulement et au stockage des crues, et sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :	
Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve que le premier plancher soit situé au dessus de la crue centennale et avec un niveau refuge de 20m ² (SHON) minimum situé au dessus de la crue de référence.	
Les constructions nouvelles à usage d'activité et/ou recevant du public, à condition de prévoir un plancher refuge au dessus de la crue de référence pour l'évacuation des biens et des personnes.	
Les ouvrages et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.	
Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toitures.	
La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer sa vulnérabilité face aux crues.	
Les travaux d'adaptation ou de réfection de bâtiments existants avec ou sans création de logements supplémentaires.	
Les changements de destination des constructions existantes avec ou sans création de logements supplémentaires sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et de diminuer la vulnérabilité de la construction.	
L'extension autorisée une seule fois limitée à 20 m² pour l'habitation , sous réserve que le premier plancher soit situé au dessus de la crue centennale (les matériaux utilisés devront être hydrophobes) et comporter un niveau refuge de 20m ² (SHON) minimum au dessus de la crue de référence. L'extension devra être située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant y compris pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, ...).	
L'extension autorisée une seule fois limitée aux activités ou aux bâtiments existants (bâtiments publics, activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, touristiques, sportives...), sans création de logement supplémentaire . L'extension n'excédera pas 20 % de la superficie au sol du bâtiment à la date d'approbation du PPR.	
L'extension autorisée une seule fois limitée aux bâtiments de type hôpital, clinique, maison de retraite, école, centre d'hébergement, pour des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces établissements ou de locaux destinés à en assurer notamment la modernisation ou la mise aux normes. L'extension et n'excédera pas 20 % de la superficie au sol du bâtiment se fera en limitant à 10% l'accroissement des capacités d'accueil à la date d'approbation du PPR.	
Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de	

relèvement...

Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts) avec des constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, sous réserve qu'elles supportent une submersion pour la crue de référence.

L'implantation nouvelle de terrains de camping, lorsque l'emprise du terrain englobe une zone hors risque (zone blanche du zonage) et lorsque les dispositions d'information, d'alerte et d'évacuation dans cette zone sont effectivement prises.

L'extension d'un terrain de camping existant n'est autorisée que vers une zone hors risque (zone blanche) et que lorsqu'il y a réduction du nombre d'emplacements en zone inondable, diminution de la vulnérabilité et amélioration de l'évacuation en cas de crue.

Le stationnement de caravanes hors des terrains de camping toute l'année.

Les aménagements de places de stationnement de type privé ou public sous réserve d'en indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue

Les constructions de locaux à caractère technique, liés aux activités de jardinage dans la zone inondable, d'une superficie inférieure à 20 m², sous réserve qu'ils supportent une submersion pour la crue de référence.

Les plantations : toutefois les conifères, les cultures de peupliers et les robiniers faux acacias ainsi que les autres essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime, ne pourront être plantés dans les zones jaunes et violettes.

Le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes.

La mise en place de nouvelles clôtures constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

PRESCRIPTIONS

Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le premier niveau utile se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible.

Dans le cas de constructions, reconstructions, extensions, l'édification sur vide sanitaire sera préférée aux remblais (les sous-sols sont interdits), et les surfaces perpendiculaires à l'écoulement des eaux seront strictement minimisées.

Pour toute extension lors de travaux de réfection, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment :

- ◊ la création d'accès de sécurité hors d'eau pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs ;
- ◊ la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité ;
- ◊ la réalisation d'un accès direct entre toute partie inondable et le niveau hors d'eau ;

Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

Les aires de stationnement privées et publics doivent, dans un délai de 6 mois après approbation du PPR, indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur, et prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue.

Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage..., installés après la date d'approbation du PPR devront pouvoir résister aux effets d'une inondation (risques d'entraînement, dégradations diverses).

L'élagage régulier des arbres et végétaux jusqu'au niveau altimétrique de la crue centennale, dès lors que ces derniers ne participent pas à la mise en valeur de l'environnement (exemple : aménagement d'espaces verts).

L'élimination de tout obstacle à l'écoulement inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, dépôts...).

RECOMMANDATIONS

La démolition de bâtiments d'activité inoccupés, notamment suite à une délocalisation.

L'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.
La création et la préservation de bandes enherbées d'au moins 5 mètres en bordure des berges des cours d'eau.
La reconstitution et l'entretien de la ripisylve et des haies.
Le développement et le maintien d'un couvert végétal permanent sur les pentes fortes. Applicable également en zone blanche.
Le développement de pratiques culturales ralentissant les transferts liquides versants-cours d'eau et réduisant les phénomènes érosifs (labours perpendiculaires à la pente, haies et bandes enherbées en bordure des parcelles, cultures adaptées et couvrantes...). Applicable également en zone blanche.
Les tampons de regards hors réseaux publics devront, dans la mesure du possible, être étanches et verrouillables pour éviter qu'ils ne sautent lors des inondations.
STRUCTURE DU BATI
Sont prescrits pour tous les travaux touchant à la structure du bâti :
L'utilisation des techniques et des matériaux permettant d'assurer sa résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue : ◊ Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous sol peu compact. Les vides sanitaires seront inondables, aérés, vidangeables et non transformables. ◊ Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence augmentée de 20 cm, et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs... ◊ Matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : menuiseries, revêtements muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres...
ACCES ET RESEAUX
Sont autorisés sous réserve que cela n'aggrave pas les risques et sous réserve de limiter au maximum, voire de réduire la gêne à l'écoulement et le stockage des crues :
Les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). Pour les bâtiments destinés à recevoir du public, ces accès devront permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide de secours.
Les travaux d'infrastructure publique (voirie, réseaux divers), sous trois conditions :
◊ la finalité de l'opération ne doit pas permettre de nouvelles implantations en zones jaunes et violettes ; ◊ le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental ; ◊ toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
Sont prescrits dans un délai de 2 ans après approbation du PPR :
La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif, les bâtiments à caractère public et les zones d'habitations isolées en temps de crue.
Les terrains de camping devront dans leur règlement, conformément à l'article L.443.2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes, même en l'absence de leurs propriétaires. Le stationnement est limité à la période d'ouverture du terrain.
Sont prescrits dans un délai de 5 ans après approbation du PPR :
La mise hors d'eau de toutes les installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens (machineries d'ascenseurs, installations électriques et installations de chauffage).

La mise hors d'eau des postes E.D.F. et facilement accessibles en cas d'inondation.
L'installation de groupes électrogènes de secours hors d'eau pour les équipements collectifs névralgiques (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite...).
Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable en temps de crue par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...).
Afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de « trous d'eau »), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mises en charge lors des inondations.
Est recommandé :
La mise hors d'eau des branchements électriques et des compteurs des particuliers.
MAINTENANCE ET USAGES
Sont interdits :
Le stockage des produits organiques à moins de 35 mètres des cours d'eau, dans un délai de 1 an après approbation du PPR.
Sont prescrits dans un délai de 1 an après approbation du PPR :
Pour toutes les installations flottantes (cuves, citernes), l'implantation au dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au dessus de la cote de référence. Les citernes seront autant que possible maintenues pleines pendant les mois de septembre, octobre, novembre et décembre, afin de limiter les risques de flottabilité. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possible (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée)
La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance.
La mise hors d'eau des biens non sensibles mais déplaçables (mobilier urbain, de jardin ou de loisirs, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, réserves de bois de chauffe...) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux.

P.P.R. Lèze amont : Commune de Castagnac

Règlement	Zones concernées
J I Zone jaune	Aléa inondation faible à moyen hors zone urbanisée
Occupations et utilisations du sol INTERDITES	
Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.	
Toutes occupations et utilisations du sol (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation, les terrains de camping-caravaning, les remblais, la création de sous-sols), à l'exception de celles visées ci-après.	
FORMES URBAINES, MODALITES D'UTILISATION DES SOLS ET AMENAGEMENT DU BATI	
Sont autorisés sous réserve que cela n'aggrave pas les risques (y compris les risques de nuisance et de pollution), sous réserve de limiter au strict minimum la gêne à l'écoulement et au stockage des crues, et sous réserve du respect des prescriptions prévues ci-dessous :	
Les constructions nouvelles de bâtiments agricoles liés à une exploitation existante ne comportant pas de logement d'habitation.	
Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et les réfections de toitures.	
La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer sa vulnérabilité face aux crues.	
Les travaux d'adaptation ou de réfection de bâtiments existants avec ou sans création de logements supplémentaires.	
L'extension autorisée une seule fois limitée à 20 m² pour l'habitation , sous réserve que le premier plancher soit situé au dessus de la crue centennale (les matériaux utilisés devront être hydrophobes) et comporter un niveau refuge de 20m ² (SHON) minimum au dessus de la crue de référence. L'extension est autorisée jusqu'à 40m² lorsqu'elle est liée à une exploitation agricole. L'extension devra être située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant y compris pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, ...).	
L'extension autorisée une seule fois limitée aux activités ou aux bâtiments existants (bâtiments publics, activités économiques industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, touristiques, sportives...), sans création de logement supplémentaire. L'extension n'excédera pas 20 % de la superficie au sol du bâtiment à la date d'approbation du PPR.	
L'extension autorisée une seule fois limitée aux bâtiments de type hôpital, clinique, maison de retraite, école, centre d'hébergement, pour des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de ces établissements ou de locaux destinés à en assurer notamment la modernisation ou la mise aux normes. L'extension et n'excédera pas 20 % de la superficie au sol du bâtiment se fera en limitant à 10% l'accroissement des capacités d'accueil à la date d'approbation du PPR.	
Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement...	
Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts) avec des constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue, sous réserve qu'elles supportent une submersion pour la crue de référence.	
L'implantation nouvelle de terrains de camping, lorsque l'emprise du terrain englobe une zone hors risque (zone blanche du zonage) et lorsque les dispositions d'information, d'alerte et d'évacuation dans cette zone sont effectivement prises.	

L'extension d'un terrain de camping existant n'est autorisée que vers une zone hors risque (zone blanche) et que lorsqu'il y a réduction du nombre d'emplacements en zone inondable, diminution de la vulnérabilité et amélioration de l'évacuation en cas de crue.

Le stationnement de caravanes hors des terrains de camping du 1^{er} mai au 31 août.

Les aménagements de places de stationnement de type privé ou public sous réserve d'en indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue

Les constructions de locaux à caractère technique, liés aux activités de jardinage dans la zone inondable, d'une superficie inférieure à 20 m², sous réserve qu'ils supportent une submersion pour la crue de référence.

Les plantations : toutefois les conifères, les cultures de peupliers et les robiniers faux acacias ainsi que les autres essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement ou de leur cime, ne pourront être plantés dans les zones jaunes et violettes.

Le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes.

La mise en place de nouvelles clôtures constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

PRESCRIPTIONS

Lors de travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le premier niveau utile se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible.

Dans le cas de constructions, reconstructions, extensions, l'édification sur vide sanitaire sera préférée aux remblais (les sous-sols sont interdits), et les surfaces perpendiculaires à l'écoulement des eaux seront strictement minimisées.

Pour toute extension lors de travaux de réfection, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment :

- ◇ la création d'accès de sécurité hors d'eau pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs ;
- ◇ la mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité ;
- ◇ la réalisation d'un accès direct entre toute partie inondable et le niveau hors d'eau ;

Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

Les aires de stationnement privées et publics doivent, dans un délai de 6 mois après approbation du PPR, indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur, et prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue.

Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, installés après la date d'approbation du PPR devront pouvoir résister aux effets d'une inondation (risques d'entraînement, dégradations diverses).

L'élagage régulier des arbres et végétaux jusqu'au niveau altimétrique de la crue centennale, dès lors que ces derniers ne participent pas à la mise en valeur de l'environnement (exemple : aménagement d'espaces verts).

L'élimination de tout obstacle à l'écoulement inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, dépôts...).

RECOMMANDATIONS

La démolition de bâtiments d'activité inoccupés, notamment suite à une délocalisation.

L'élimination de tout remblai inutile ou abandonné.

La création et la préservation de bandes enherbées d'au moins 5 mètres en bordure des berges des cours d'eau.

La reconstitution et l'entretien de la ripisylve et des haies.

Le développement et le maintien d'un couvert végétal permanent sur les pentes fortes. Applicable également en zone blanche.

Le développement de pratiques culturales ralentissant les transferts liquides versants-cours d'eau et réduisant les phénomènes érosifs (labours perpendiculaires à la pente, haies et bandes enherbées en bordure des parcelles, cultures adaptées et couvrantes...). Applicable également en zone blanche.

Les tampons de regards hors réseaux publics devront, dans la mesure du possible, être étanches et verrouillables pour éviter qu'ils ne sautent lors des inondations.

STRUCTURE DU BATI

Sont prescrits pour tous les travaux touchant à la structure du bâti :

L'utilisation des techniques et des matériaux permettant d'assurer sa résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :

- ◊ Résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous sol peu compact. **Les vides sanitaires seront inondables, aérés, vidangeables et non transformables.**
- ◊ Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence augmentée de 20 cm, et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs...
- ◊ Matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : menuiseries, revêtements muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres...

ACCES ET RESEAUX

Sont autorisés sous réserve que cela n'aggrave pas les risques et sous réserve de limiter au maximum, voire de réduire la gêne à l'écoulement et le stockage des crues :

Les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). Pour les bâtiments destinés à recevoir du public, ces accès devront permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide de secours.

Les travaux d'infrastructure publique (voirie, réseaux divers), sous trois conditions :

- ◊ la finalité de l'opération ne doit pas permettre de nouvelles implantations en zones jaunes et violettes ;
- ◊ le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental ;
- ◊ toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

Sont prescrits dans un délai de 2 ans après approbation du PPR :

La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif, les bâtiments à caractère public et les zones d'habitations isolées en temps de crue.

Les terrains de camping devront dans leur règlement, conformément à l'article L.443.2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes, même en l'absence de leurs propriétaires. Le stationnement est limité à la période d'ouverture du terrain.

Sont prescrits dans un délai de 5 ans après approbation du PPR :

La mise hors d'eau de toutes les installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens (machineries d'ascenseurs, installations électriques et installations de chauffage).

La mise hors d'eau des postes E.D.F. et facilement accessibles en cas d'inondation.

L'installation de groupes électrogènes de secours hors d'eau pour les équipements collectifs névralgiques (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite...).

Des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable en temps de crue par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...).

Afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de « trous d'eau »), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons

d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mises en charge lors des inondations.

Est recommandé :

La mise hors d'eau des branchements électriques et des compteurs des particuliers.

MAINTENANCE ET USAGES

Sont interdits :

Le stockage des produits organiques à moins de 35 mètres des cours d'eau, dans un délai de **1 an** après approbation du PPR.

Sont prescrits dans un délai de 1 an après approbation du PPR :

Pour toutes les installations flottantes (cuves, citernes), l'implantation au dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au dessus de la cote de référence. Les citernes seront autant que possible maintenues pleines pendant les mois de septembre, octobre, novembre et décembre, afin de limiter les risques de flottabilité. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possible (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée)

La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance.

La mise hors d'eau des biens non sensibles mais déplaçables (mobilier urbain, de jardin ou de loisirs, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, réserves de bois de chauffe...) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux.

P.P.R. Lèze amont : Commune de Castagnac

Règlement	Zones concernées
Mf T Zone marron foncé	Aléa coulée de boue moyen
Occupations et utilisations du sol INTERDITES	
Toutes occupations et utilisations du sol (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation, les terrains de camping-caravaning, les remblais), à l'exception de celles visées ci-après.	
Occupations et utilisations du sol soumises à PRESCRIPTIONS	
Relevant des règles de l'urbanisme	
Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisables, y compris la pose de lignes et de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace.	
Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.	
Constructions existantes	
Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques sont autorisés.	
La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants est autorisée une seule fois, si la surface au sol n'excède pas 20 m ² (SHOB) sans modification du profil ni surcharge significative du terrain existant, et sous réserve que ces abris ne fassent pas l'objet d'une habitation. Une seule construction de ce type par unité foncière est autorisable à compter de l'approbation du PPR.	
Les ouvertures de portes ou fenêtres sont autorisables sous réserve qu'elles n'augmentent pas le risque dans le bâtiment d'habitation. Les portes ne doivent pas faire face à l'écoulement de boue et les fenêtres auront leur seuil à 85 cm minimum au-dessus du terrain extérieur.	
Les travaux de démolition de construction sont autorisables sous réserve que la démolition n'augmente pas la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.	
Les bâtiments agricoles, liés à une exploitation existante, ne comportant pas de nouveau logement d'habitation ni de bâtiment d'élevage d'animaux sont autorisés.	
Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations : aménagements internes, traitements de façades, réfection des toitures sans changement de destination.	
RECOMMANDATIONS	
La surveillance des secteurs les plus instables pourra être effectuée.	
Les labours d'automne pour cultures de printemps sont à éviter sur pentes supérieures à 20%	
Le reboisement, la réhabilitation des haies et l'enherbement sur 10 m de largeur des bordures basses de parcelles de pente supérieure à 20 % sont conseillés.	
Les labours parallèles à la pente sont à éviter sur pentes supérieures à 20 %	
Les cultures peu couvrantes (cultures de printemps) sont déconseillées sur pente supérieure à 20 %	
En cas de labours parallèles à la pente, l'extension des fournières sur une largeur conséquente est conseillée pour casser le ruissellement en bas et haut de versants.	
Des ouvrages de protection pourront être mis en place.	
Sauf circonstance exceptionnelle, il est recommandé aux propriétaires et exploitants des terrains dominants de veiller, dans toute la mesure du possible, à limiter les effets induits des coulées de boue sur les terrains en aval.	
Le contrôle de l'étanchéité des réseaux existants et des modalités de rejet dans les exutoires de surface et/ou	

remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.

P.P.R. Lèze amont : Commune de Castagnac

Règlement	Zones concernées
Mc T Zone marron clair	Aléa coulée de boue faible
Occupations et utilisations du sol INTERDITES	
Toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, remblais, excavation...).	
Le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge.	
L'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation des cultures.	
Le stockage de matières dangereuses ou polluantes telles que celles figurant dans la liste annexée au règlement.	
Occupations et utilisations du sol soumises à PRESCRIPTIONS	
Relevant des règles de l'urbanisme	
Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisables, y compris la pose de lignes et de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux et en avertisse le public par une signalisation efficace.	
Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.	
Constructions existantes	
Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques sont autorisés.	
Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations : aménagements internes, traitements de façades, réfection des toitures sans changement de destination.	
Les travaux de démolition de construction sont autorisables sous réserve que la démolition n'augmente pas la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.	
Constructions nouvelles ou aménagements	
Les constructions ou aménagements (accès par exemple) devront être adaptés à la nature du phénomène après réalisation d'une étude géotechnique de sol et/ou d'une étude des structures du bâtiment.	
RECOMMANDATIONS	
La surveillance des secteurs les plus instables pourra être effectuée.	
Les labours d'automne pour cultures de printemps sont à éviter sur pentes supérieures à 20%	
Le reboisement, la réhabilitation des haies et l'enherbement sur 10 m de largeur des bordures basses de parcelles de pente supérieure à 20 % sont conseillés.	
Les labours parallèles à la pente sont à éviter sur pentes supérieures à 20 %	
Les cultures peu couvrantes (cultures de printemps) sont déconseillées sur pente supérieure à 20 %	
En cas de labours parallèles à la pente, l'extension des fournières sur une largeur conséquente est conseillée pour casser le ruissellement en bas et haut de versants.	
Des ouvrages de protection pourront être mis en place.	
Sauf circonstance exceptionnelle, il est recommandé aux propriétaires et exploitants des terrains dominants de veiller, dans toute la mesure du possible, à limiter les effets induits des coulées de boue sur les terrains en aval.	
Le contrôle de l'étanchéité des réseaux existants et des modalités de rejet dans les exutoires de surface et/ou remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.	

Liste non exhaustive des produits et matières dangereux ou flottants

Matières et produits dangereux :

- acides divers (nitriques, sulfuriques...) ;
- détergents divers ;
- pétrole et ses dérivés sous forme gazeuse ou liquide ;
- calcium, sodium, potassium, magnésium, soufre, phosphore et leurs produits dérivés ;
- acétone, ammoniaque et leurs produits dérivés ;
- produits cellulosiques ;
- produits pharmaceutiques ;
- etc.

Produits flottants :

- pneus ;
- bois et meubles (grumes, bois scié...) ;
- automobiles et produits de récupération ;
- autres produits flottants volumineux ;
- etc.

Clôture transparente hydrauliquement

Définition : clôture ajourée (constituées de grillage) de 1,50 m de hauteur totale et pouvant comporter un mur de pied de 0,40 m (hauteur maximale). L'écartement entre poteau ne pourra pas être inférieur à 2,50 m.

Définitions des termes techniques

Molasse : Grès tendre, à ciment calcaire, se formant généralement dans les dépressions au pied des chaînes de montagne.

PLU : Plan Local d'Urbanisme.

PPR : Plan de Prévention des risques.

SHOB : Surface Hors d'œuvre Brut.

SHON : Surface Hors d'œuvre Net.

REGLEMENT DU PPR

CONCERNANT LES MOUVEMENTS DIFFERENTIELS DE

TERRAIN

LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT

DES SOLS ARGILEUX



PREFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction
Départementale
Des Territoires

Haute-Garonne

Service Risques
et Gestion de Crise

**PPR Approuvé
le 19 janvier 2011**

Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

PPR SECHERESSE Règlement

Cantons de CAZERES SUR GARONNE, MONTESQUIEU-VOLVESTRE, RIEUX-VOLVESTRE :

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| -Bax, | -Mailholas, |
| -Boussens, | -Marignac Laspeyres, |
| -Canens, | -Martres Tolosane, |
| -Castagnac, | -Massabrac, |
| -Cazeres-sur-Garonne, | -Mauran, |
| -Couladere, | -Mondavezan, |
| -Francon, | -Montberaud, |
| -Gensac-sur-Garonne, | -Montbrun-Bocage, |
| -Goutevernisse, | -Montclar-de-Comminges, |
| -Gouzens, | -Montesquieu-Volvestre, |
| -Lacaugne, | -Palaminy, |
| -Lahitere, | -Plagne, |
| -Lapeyrere, | -Rieux-Volvestre, |
| -Latour, | -Saint Christaud, |
| -Latripe, | -Saint-Julien-sur-Garonne, |
| -Lavelanet de Comminges, | -Saint Michel, |
| -Le Plan, | -Salles-su- Garonne |
| -Lescuns, | -Sana. |

SOMMAIRE

Titre I- Portée du règlement	3
Article I.1 - Champ d'application :	3
Article I.2 - Effets du PPRN :	3
Article I.3 - Dérogations aux règles du PPRN :	4
Titre II- Mesures générales applicables aux constructions	5
Article II.1- Mesures prescrites :	5
Article II. 2 – Mesure recommandée :	5
Titre III- Mesures dérogatoires applicables aux maisons individuelles.....	6
Article III. 1- Est interdite :	6
Article III. 2- Mesures forfaitaires de construction :	6
Titre IV- Dispositions relatives à l'environnement immédiat des projets	8
Article III.1 – Mesures prescrites :	8
Article III.2 – Mesure recommandée :	8
Titre V- Mesures recommandées aux biens et activités existants	9
Article V.1 - Mesures recommandées:	9
Titre VI- Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde	10
Article VI.1 – Mesures prescrites et immédiatement applicables :	10
Article VI.2 - Mesures recommandées:	10

Titre I- Portée du règlement

Article I.1 - Champ d'application :

Le présent règlement détermine les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux applicables aux communes de Bax, Boussens, Canens, Castagnac, Cazerès-sur-Garonne, Couladère, Francon, Gensac-sur-Garonne, Goutevernis, Gouzens, Lacaugne, Lahitère, Lapeyrière, Latour, Latrape, Lavelanet de Comminges, Le Plan, Lescuns, Mailholas, Marignac Laspeyres, Martres Tolosane, Massabrac, Mauran, Mondavezan, Montberaud, Montbrun-Bocage, Montclar-de-Comminges, Montesquieu-Volvestre, Palaminy, Plagne, Rieux, Saint Christaud, Saint Julien, Saint Michel, Salles sur Garonne et Sana.

En application de l'article L. 562-1 du Code de l'Environnement, le présent règlement définit :

- les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation des projets d'aménagement ou de construction ;
- les mesures relatives aux biens et activités existants en vue de leur adaptation au risque ;
- les mesures plus générales de prévention, de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers ou aux collectivités.

En application du même article, le plan de zonage comprend une zone unique caractérisée comme faiblement à moyennement exposée (B2).

Article I.2 - Effets du PPRN :

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

Conformément à l'article L.562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (article L.125-1 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de mutualisation entre tous les assurés et la mise en place d'une garantie de l'État.

Il s'agit de la couverture du sinistre au titre de la garantie " catastrophes naturelles " sachant que celle-ci est soumise à certaines conditions :

- l'agent naturel doit être la cause déterminante du sinistre et doit présenter une intensité anormale ;
- les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les dommages d'incendie ou les dommages aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux pertes d'exploitation, si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré ;
- l'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie, doit être constaté par un arrêté interministériel (du ministère de l'Intérieur et de celui de l'Économie et des Finances). Il

détermine les zones et les périodes où a eu lieu la catastrophe, ainsi que la nature des dommages résultant de celle-ci et couverts par la garantie (article L.125-1 du Code des assurances).

Toutefois, selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites d'un PPR approuvé. Cette dérogation à l'obligation de garantie de l'assuré ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

Article I.3 - Dérogations aux règles du PPRN :

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur l'emprise de la totalité de la parcelle est démontrée par sondage selon une étude géotechnique au minimum de type G11 (étude géotechnique préliminaire de site) au sens de la norme NF P94-500.

Titre II- Mesures générales applicables aux constructions

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire.

Ce règlement concerne la construction de tout type de bâtiments à l'exception :

- des bâtiments agricoles (sauf habitat),
- des abris légers ou annexes d'habitations n'excédant pas 20 m² à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine,
- des constructions de type provisoire (ex : algéco,...), sans fondations ni dispositif d'ancrage, posées sur le sol.

Les maisons individuelles, du fait de la sinistralité importante observée sur ce type de construction, font l'objet des mesures particulières traitées dans le Titre III.

Article II.1- Mesures prescrites :

Pour déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle, **il est prescrit la réalisation d'une étude géotechnique** sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet). Ces études devront notamment :

- préciser la nature et les caractéristiques des sols du site ;
- couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînages, murs porteurs, canalisations, etc.) aux caractéristiques du site ;
- se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, limitations des infiltrations dans le sol, etc).

Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple). Toutes les dispositions et recommandations issues de cette étude devront être appliquées.

Dès la conception de leur projet, les pétitionnaires doivent aussi veiller à prendre en compte les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du titre VI du présent règlement.

Article II. 2 – Mesure recommandée :

La réalisation des missions géotechniques G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution) au sens de la norme NF P94-500.

Titre III- Mesures dérogatoires applicables aux maisons individuelles

Maison individuelle s'entend au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements.

Pour les maisons individuelles et leurs extensions, à défaut de réaliser une étude géotechnique, un ensemble de dispositions structurales et de dispositions concernant l'environnement immédiat du projet (forfait de mesures) devra être respecté dans sa totalité afin de prévenir les risques de désordres géotechniques.

L'étude géotechnique est à privilégier dans tous les cas car elle permet d'adapter au plus près les mesures structurales et les mesures sur l'environnement par rapport à la nature du sol et à la configuration de la parcelle dans les zones d'aléa faible notamment. Toutefois, il convient d'insister sur l'importance du respect des règles de l'art notamment sur la structure au-delà des seules fondations, qui même profondes peuvent ne pas suffire pour garantir la résistance des constructions. Il conviendra donc de s'assurer de disposer des compétences suffisantes auprès des bureaux d'étude et de maîtrise d'œuvre.

Article III. 1- Est interdite :

L'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture.

Article III. 2- Mesures forfaitaires de construction :

En l'absence de la réalisation de l'étude géotechnique, telle que définie à l'article II.1. du titre II, est prescrit l'ensemble des mesures suivantes (forfait de mesures) :

- des fondations d'une profondeur minimum de 0,80 m sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- des fondations plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- toutes parties de bâtiment fondées différemment ou exerçant des charges différentes et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : Règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;
- si le plancher bas est réalisé sur radier général, la réalisation d'une bêche périphérique est prescrite. S'il est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise en œuvre d'une couche de forme en matériaux

sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages – conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;

- en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol (chaudière ou autres), celle-ci ne devra pas être positionnée le long des murs périphériques de ce sous-sol. A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

Dans le cas où l'ensemble des mesures forfaitaires n'est pas applicable pour des motifs réglementaires ou techniques, alors l'étude géotechnique devient obligatoire. Cela peut être le cas de zone urbaine dense avec un petit parcellaire.

La réalisation d'une étude de sol peut conduire à diminuer fortement les mesures à prendre, voire les supprimer en cas de très faible présence d'argile, ou d'absence, dans les sous-sols concernés.

Titre IV- Dispositions relatives à l'environnement immédiat des projets

Pour limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation, les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des bâtiments. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets (bâtiments et maisons individuelles), sans mesures dérogatoires.

Article IV.1 – Mesures prescrites :

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;
- la récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords du bâtiment par un dispositif d'évacuation de type caniveau. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche ;
- le captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de tout bâtiment ;
- le rejet des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. A défaut, les points de rejets devront être situés à l'aval du bâtiment et à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment hors les constructions existantes sur fondations profondes ;
- la mise en place sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,5 m ;
- l'arrachage ou l'élagage périodique des arbres et arbustes existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur. A défaut de possibilité d'arrachage ou d'élagage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur, notamment lorsqu'ils sont situés sur le domaine public ou dans un espace boisé et classé et que l'accord de l'autorité compétente n'a pu être obtenu, ou encore lorsqu'ils présentent un intérêt majeur particulier, la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m sera obligatoire ;

Article IV.2 – Mesure recommandée :

Le respect d'un délai minimum de 1 an entre l'arrachage des arbres ou arbustes éventuels situés dans l'emprise du projet ou à son bord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq) ;

Titre V- Mesures recommandées aux biens et activités existants

Cette partie du règlement définit les adaptations qui sont recommandés aux propriétaires sur les biens existants. Il s'agit de dispositions visant à diminuer les risques de désordres par retrait-gonflement des sols argileux en limitant les variations de teneur en eau dans le sol sous la construction et à sa proximité immédiate.

Compte tenu de la vulnérabilité importante des maisons individuelles face au risque de retrait-gonflement des sols argileux, les mesures suivantes **ne concernent que les propriétaires des biens de types « maisons individuelles »** au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'exception des constructions sur fondations profondes.

Article V.1 - Mesures recommandées:

- la mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 m sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu ;
- le raccordement des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est possible. A défaut, il convient de respecter une distance minimale de 5 m entre les points de rejet et tout bâtiment (hors les constructions existantes sur fondations profondes).
- La collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment par un système approprié dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 5 m de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 5 m de tout bâtiment.

Titre VI- Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des bâtiments de un ou deux niveaux situés dans les zones délimitées sur le plan de zonage réglementaire, **à l'exception des constructions sur fondations profondes et sauf dispositions particulières résultant d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.**

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

Article VI.1 – Mesures prescrites et immédiatement applicables :

- pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport aux constructions individuelles (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.
- la création d'un puits pour usage domestique doit respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 m ;
- en cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, il doit être mis en place des dispositifs assurant leur étanchéité (raccords souples notamment) ;
- tous travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations doivent être précédés d'une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-500, pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti.

Article VI.2 - Mesures recommandées:

- le contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne à la fois les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;
- pour les puits existants, et en l'absence d'arrêté préfectoral définissant les mesures de restriction des usages de l'eau, éviter tout pompage excessif à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puit situé à moins de 10 m d'une construction individuelle et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m ;
- l'élagage régulier (au minimum tous les 3 ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute construction individuelle inférieure à leur hauteur, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage).