



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :
09/07/2020

Dossier complet le :
09/07/2020

N° d'enregistrement :
2020-9911

1. Intitulé du projet

Projet de construction de 39081,70 m² de serres agricoles plastiques pour de la culture de fraises hors sol et construction d'un hangar agricole non clos de 508,38 m² pour le stockage du matériel agricole, sur un terrain de 94225 m².

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCEA DE GUYENNE

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

POZZOBON Stéphane

RCS / SIRET

4 5 0 | 8 5 0 | 3 8 3 | 0 0 0 2 4

Forme juridique SCEA

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
n° 39 b)	Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

- Le projet s'inscrit dans le cadre du développement d'une activité maraîchère. Il consiste à implanter des serres agricoles d'une surface totale de 39 081,71 m² et un hangar agricole non clos de 508,38 m² pour le stockage du matériel agricole sur une parcelle agricole déjà en culture. Un bassin de rétention des eaux de pluie à débit régulé de 1602 m³ (5318 m² et 0,3 m de profondeur) sera mis en place. Un volume "mort" par approfondissement d'un mètre de ce bassin sera mis en place pour permettre la réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation en eau des cultures.
- Les serres agricoles sont dotées de fondations légères de plots BA de faible profondeur. L'ossature des serres est composée de "fermes" métalliques sur poteaux métallique avec des croix de contreventements en périphérie. La toiture sera habillée de film plastique blanc opaque. Elle sera composée de deux pentes cintrées avec une partie relevable et motorisée (ventilation haute). Les murs (longs pans) seront en double parois plastiques et les pignons seront en polycarbonate ondulé simple paroi. Il n'y a pas de dallage béton au sol.
- Le bâtiment agricole de 500 m² sera réalisé avec une structure métallique. Le bardage sera métallique et posé verticalement. Le versant sud sera recouvert de panneaux photovoltaïques composés de verres foncés anti-reflets. La surface des panneaux photovoltaïques sera de l'ordre de 542 m² pour une puissance qui n'atteindra pas 250 KVA. Un local de confinement (local sécurisé pour le matériel) de 12 m² sera implanté au sein du bâtiment. Il sera bâti en parpaings avec un plancher bois et un dallage béton.

4.2 Objectifs du projet

Les serres seront exploitées par la SCEA de Guyenne qui cultivera en hors sol des fraises. L'objectif du projet est de créer un nouvel outil de production dans le but de garantir et pérenniser l'activité agricole. L'activité actuelle est soumise aux intempéries et engendre de ce fait des variations de cultures importantes.

La mise en place de serres sur les terrains permettront de limiter l'effet climatique sur les cultures et garantiront l'homogénéité la qualité et le rendement de la production. La production sous serres permettra également d'allonger la période de production grâce à des récoltes précoces et tardives.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Lors de la phase de travaux, toutes les eaux de ruissellement seront collectées et traitées dans un ouvrage de rétention des eaux pluviales existant. Les principales incidences potentielles du projet sont liées au terrassement. Toutes les précautions seront prises pour limiter les rejets vers les eaux superficielles ainsi que les nuisances sonores.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'activité de maraîchage de l'exploitation repose principalement sur de la culture de plain champs et sous tunnels plastiques. Les serres permettront une optimisation des mises en culture et récoltes, toute l'année, dans des conditions de travail significativement améliorées.

Les eaux pluviales évacuées conformément aux exigences liées à la loi sur l'eau et aux règlement local, via des bassins de rétention d'eau. Les eaux pluviales issues des toitures sont stockées dans un bassin étanche pour l'arrosage. La majeure partie des besoins en eau du projet sont assurés par le stockage des eaux dans le volume "mort" de 5000 m³ (environ 1 m sur 5318 m²). Ce volume sera complété par un volume de bassin de 1602 m³ permettant de gérer la pluie décennale en la restituant au milieu naturel à un débit régulé de 3l/s/ha.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- La superficie totale desservie étant supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha, le projet est soumis à déclaration loi sur l'eau concernant le rejet des eaux pluviales et la création d'un bassin de rétention (rubrique 2.1.5.0 et 3.2.3.0)

- Permis de Construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie totale du terrain :	94 225 m ²
Emprise au sol totale des serres :	39 081,70 m ²
Superficie du hangar agricole :	508,38 m ²
Surface de plancher totale :	39 590,08 m ²
Hauteur maximale :	7,50 m/ terrain naturel

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Escoutets
47 400 Tonneins

Références cadastrales :
Parcelle n°562 - Section ZD

Coordonnées géographiques¹

Long. 00° 18' 33" 0E Lat. 44° 24' 23" 1N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est implanté au sein d'aucun zonage du réseau ZNIEFF (cf. annexe 6).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Étude de délimitation des zones humides menée selon l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009 d'après les critères pédologique et floristique. -> le type de sol observé par GESOLIA en mars 2020 ne correspond pas à un sol présentant des caractéristiques de zone humide. => cf. Annexe 7
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- La commune de Tonneins est concernée par un PPRN inondation, le projet, n'est pas compris dans la zone d'extension des crues (annexe 8). - La commune de Tonneins est concernée par un PPR Retrait-gonflement des argiles, le projet, est compris dans le périmètre du zonage (annexe 8). Une étude géotechnique spécifique a été mis en place dans le cadre de l'implantation du hangar et sera jointe au permis de construire. - La commune de Tonneins est concernée par le PPRT de la société Archimica, le projet n'est pas compris dans le périmètre du zonage (annexe 8).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon le décret n°94-354 du 29 avril 1994 - Décret n°2003-869 du 11 septembre 2003 constatant la liste des communes incluses dans les Zones de Répartition des Eaux sur le bassin Adour-Garonne, il s'avère que la commune de Tonneins se situe au sein d'une zone de répartition des eaux.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Après avoir consulté l'Agence Régionale Santé (ARS) d'Aquitaine (direction territoriale Landes) le 28 janvier 2020, il apparaît que le projet se situe en dehors des périmètres de protection des deux captages de la commune (Forage du Tivoli et Forage Beaupuy) (Annexe 9).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est implanté au sein d'aucun zonage du réseau Natura 2000 (cf. annexe 6).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'augmentera pas les prélèvements actuels au sein de la nappe superficielle qui s'élèvent au maximum à 20 000 m ³ /an pour un débit ne dépassant pas 8 m ³ /h - mise en place d'une irrigation des cultures à partir de la récupération des eaux de pluies : volume de 5 000 m ³ renouvelable - économie d'eau par gestion de l'évapotranspiration
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Travaux de terrassement effectués par déblais / remblais
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'implante sur des parcelles agricoles en labour. Aucun habitat notable ne sera affecté par le projet, l'accès aux terrains reste identique
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Réutilisation d'espace agricole
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- La commune de Tonneins est concernée par un PPRN inondation, le projet, n'est pas compris dans la zone d'extension des crues (annexe 8). - La commune de Tonneins est concernée par un PPR Retrait-gonflement des argiles, le projet, est compris dans le périmètre du zonage (annexe 8). Une étude géotechnique spécifique a été mis en place dans le cadre de l'implantation du hangar et sera jointe au permis de construire.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, le trafic sur et en dehors du site sera lié à la mise en place des serres et du hangar. En phase d'exploitation, le trafic sur et en dehors du site sera lié à la présence occasionnelle des engins agricoles et des véhicules des personnels travaillant sur site.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	- En phase diurne, la circulation occasionnelle des engins agricoles (engins de chantier lors de la phase travaux). Ces sources de bruit sont déjà présentes sur le site. - En phase nocturne, aucun bruit

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase des travaux et occasionnellement en phase d'exploitation, la circulation et l'usage d'engins motorisés provoqueront des vibrations temporaires et diurnes.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucune émission lumineuse.</p> <p>En période de construction, comme dans sa période d'exploitation, aucun éclairage photosynthétique ne sera installé.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>- Rejet des eaux de pluie dans un bassin de rétention prévus pour la gestion de la pluie décennale avec un débit régulé à 3l/s/ha.</p> <p>- Mise en place d'un volume "mort" par approfondissement de ce bassin pour l'alimentation des cultures.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>→</p>

**Patrimoine /
Cadre de vie
/ Population**

Est-il susceptible de
porter atteinte au
patrimoine
architectural,
culturel,
archéologique et
paysager ?

Le terrain n'est pas situé à proximité ou dans le périmètre de protection
des 500 m d'un monument historique.

Engendre-t-il des
modifications sur les
activités humaines
(agriculture,
sylviculture,
urbanisme,
aménagement),
notamment l'usage
du sol ?

L'implantation du projet engendrera une augmentation de la production
agricole (fraises hors-sol). Ce projet générera des emplois. Il a donc une
incidence positive sur l'activité humaine

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou
approuvés ?**

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Sur la commune de Tonneins et dans le même bassin versant que le projet, il n'y a pas de projets de ce type pouvant
induire des incidences similaires (Annexe 11, cartographie SIGENA).

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

cf. Annexe 12 : Impacts potentiels du projet et mesures envisagées

Tous les enjeux importants ont été identifiés et pris en compte dans le projet

- Le projet est conçu de manière à limiter sa consommation sur la ressource en eau en réutilisant au maximum les eaux de toiture des serres,
- Les volumes d'eau ruisselants sur les serres sont stockés dans un bassin de rétention et rejeté avec un débit régulé au fossé longeant l'exploitation,
- L'accès aux parcelles sera conservé à l'identique,
- Aucun impact sanitaire généré par la construction et l'exploitation des serres,

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'étude d'impact n'est pas nécessaire car :

- Pas d'impact environnemental sur la faune car les terrains sont déjà en culture et qu'ils sont entourés d'autres terrains agricoles également en culture.
- Pas d'impact sur les masses d'eau (déclaration loi sur l'eau à venir), pas d'affouillement.
- Gestion des eaux pluviales par bassin de rétention et rejet par débit régulé (3l/s/ha).
- Amélioration de la situation par rapport à l'état initial (récupération des eaux pluviales)
- Pas d'impact ni de bruit ni d'odeur pour les habitations les plus proches ou pour les utilisateurs du site.
- Pas d'impact sur le risque inondation.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

		Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;		<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;		<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;		<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;		<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;		<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.		<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 : Étude de délimitation de zone humide : critère pédologique (GESOLIA) - Coupes lithologiques (GESOLIA) Annexe 8 : Fiche communale d'informations sur les risques (TONNEINS), Zonage et règlement PLU, OAP, PADD, Annexe 9 : Périmètres de protection des captages EDCH (extrait cartographie ARS DT47) Annexe 10 : Principe de gestion des EP - Calcul du volume de stockage des eaux pluviales (GESOLIA) Annexe 11 : Localisation des autres projets existants ou approuvés dans le secteur du projet Annexe 12 : Impacts potentiels du projet et mesures envisagées (GESOLIA)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

VILLECON

le,

07/07/2020

Signature



SCEA de GUYENNE

Pigeon Blanc

47400 VILLETON

Tél. 05 53 88 03 31 / Fax 05 53 93 41 03

stephane.pozzobon@sfr.fr

RCS AGEN 450 850 383

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dess

Projet de construction de serres et d'un hangar agricoles
Escoutet
Commune de Tonneins (47)
Porteur du projet : SCEA DE GUYENNE

ANNEXES

**DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION EVENTUELLE
D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
CODE DE L'ENVIRONNEMENT -> ARTICLE R. 122-3**

Références dossier :

N°20.021a-V1

Juillet 2020

Porteur du projet : SCEA DE GUYENNE

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1

- 1 Document CERFA n°14734

Informations nominatives relatives au(x) maître(s) d'ouvrage ou pétitionnaire(s)

Annexe 2

- 2 Plans de situation

Source : Géoportail et Cadastre

Annexe 3

- 3 Planches photographiques et localisation cartographique associée

Réalisées par L'Atelier d'Architecture Frédéric Joly – avril 2020

Annexe 4

- 4a Plan de masse du projet
- 4b Notice explicative
- 4c Plans coupes et façades des serres et du hangar
- 4d Insertion paysagère du projet

Transmis et réalisés par L'Atelier d'Architecture Frédéric Joly – avril 2020

Annexe 5

- 5 Plan des abords du projet

Transmis et réalisé par L'Atelier d'Architecture Frédéric Joly – avril 2020

Annexe 6

- 6 Zonage des protections réglementaires

Source : Géoportail

Annexe 7

- 7 Etude de délimitation de zone humide – Critère pédologique

Réalisé par GESOLIA –juin 2020



Annexe 8

- 8a Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques
- 8b Zonage PLU
- 8c Règlement PLU
- 8d OAP
- 8e PADD

Commune de Tonneins

Annexe 9

- 9 Périmètres de protection des captages EDCH

Extrait cartographie de l'ARS DT47

Annexe 10

- 10a Principe de gestion des EP
- 10b Calcul des volumes de stockage des eaux pluviales

Transmis et réalisés par GESOLIA

Annexe 11

- 11 Localisation des autres projets existants ou approuvés dans le même bassin versant

DREAL Aquitaine – carto.sigena.fr – Juillet 2020

Annexe 12

- 12 Impacts potentiels du projet et mesures envisagées

Réalisé par GESOLIA – Juillet 2020



ANNEXE 1

1 Document CERFA n°14734

Informations nominatives relatives au(x) maître(s) d'ouvrage ou pétitionnaire(s)





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

*NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ DISTINCT
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE*

Personne physique

Nom	<input type="text"/>	Prénom	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Numéro	<input type="text"/>	Extension	<input type="text"/>
	<input type="text"/>		
Nom de la voie	<input type="text"/>		
Code Postal	<input type="text"/>	Localité	<input type="text"/>
	<input type="text"/>		
Pays	<input type="text"/>		
Tél.	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
Courriel	<input type="text"/>		

Personne morale

Nom	<input type="text" value="SCEA DE GUYENNE"/>	Prénom	<input type="text"/>
Adresse du siège social	<input type="text"/>		
Numéro	<input type="text"/>	Extension	<input type="text"/>
Nom de la voie	<input type="text" value="Pigeon Blanc"/>		
Code postal	<input type="text" value="47 400"/>	Localité	<input type="text" value="Villeteon"/>
	<input type="text"/>		
Pays	<input type="text"/>		
Tél.	<input type="text" value="05 53 88 03 31"/>	Fax	<input type="text"/>
Courriel	<input type="text" value="stephane.pozzobon @ sfr.fr"/>		

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom	<input type="text" value="POZZOBON"/>	Prénom	<input type="text" value="Stéphane"/>
Qualité	<input type="text" value="Gérant"/>		
Tél.	<input type="text" value="06 43 20 26 85"/>	Fax	<input type="text"/>
Courriel	<input type="text" value="stephane.pozzobon@sfr.fr"/>		

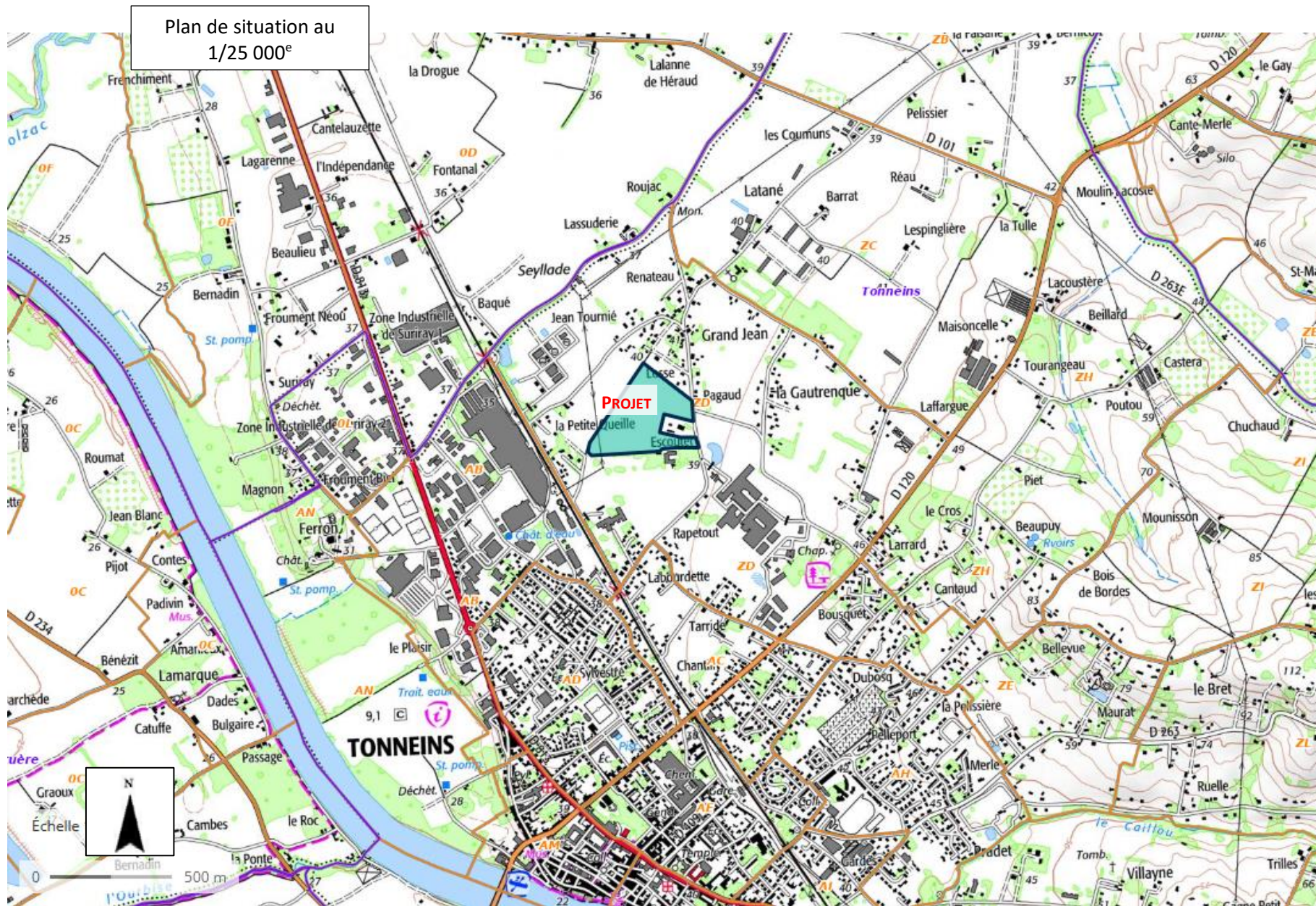
En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

ANNEXE 2

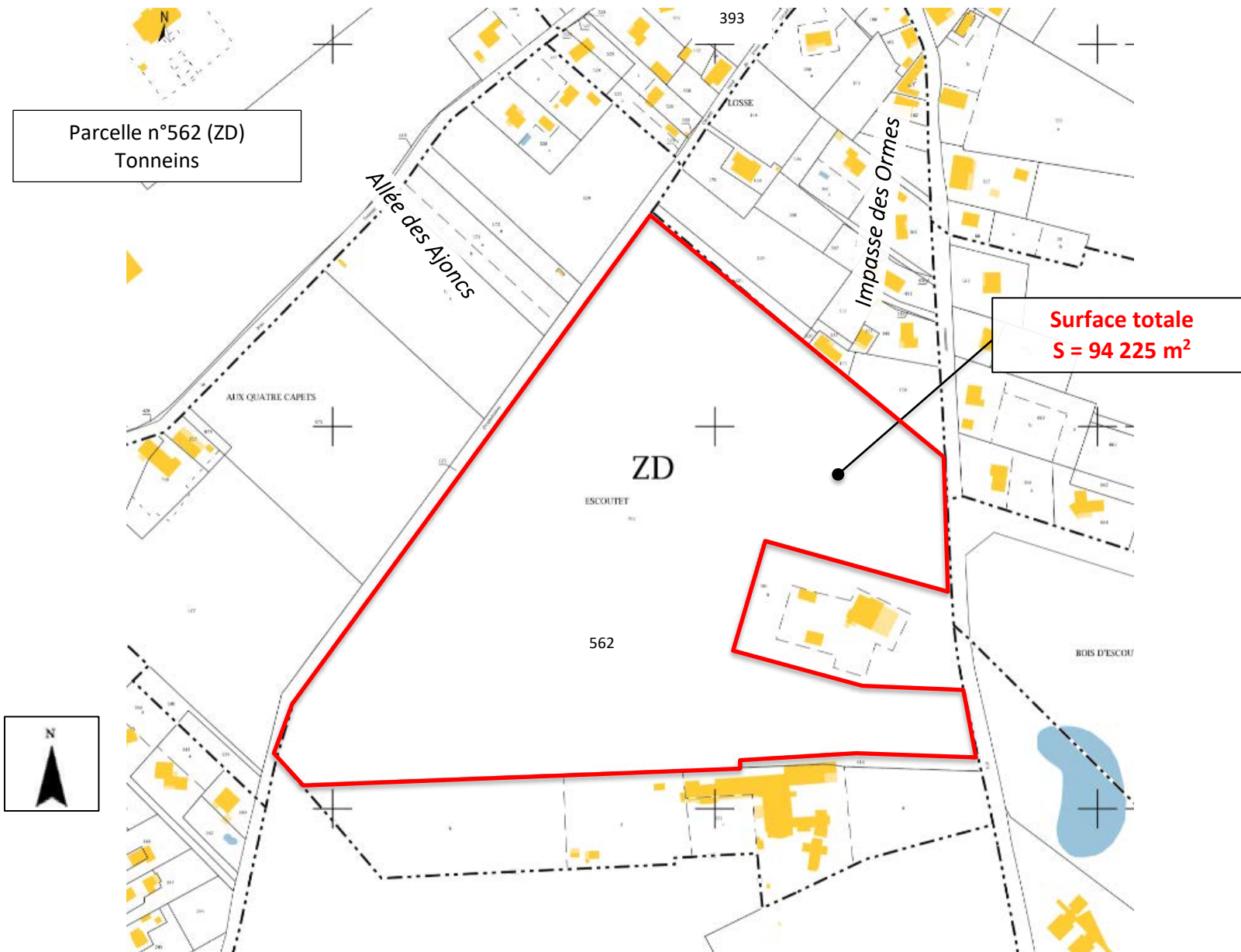
2 Plans de situation

Source : Géoportail et Cadastre





Projet de construction de serres et d'un hangar agricoles – Escoutet – Tonneins (47)
 Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale
 GESOLIA / N°20.021a-V1 / Juillet 2020 / SCEA DE GUYENNE



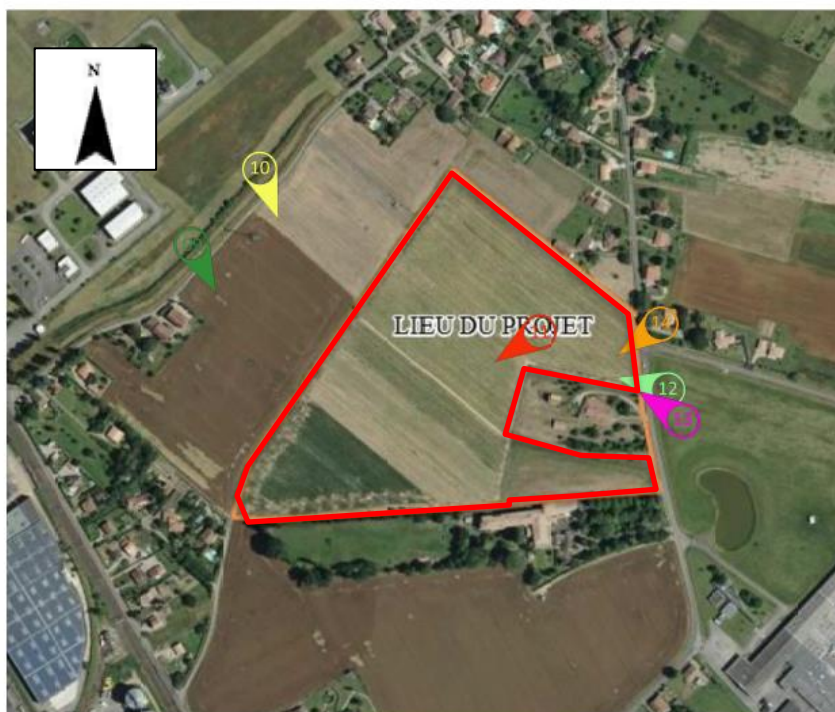
ANNEXE 3

3 Planches photographiques et localisation cartographique associée

Transmis et réalisés par L'Atelier d'Architecture Frédéric Joly







ANNEXE 4

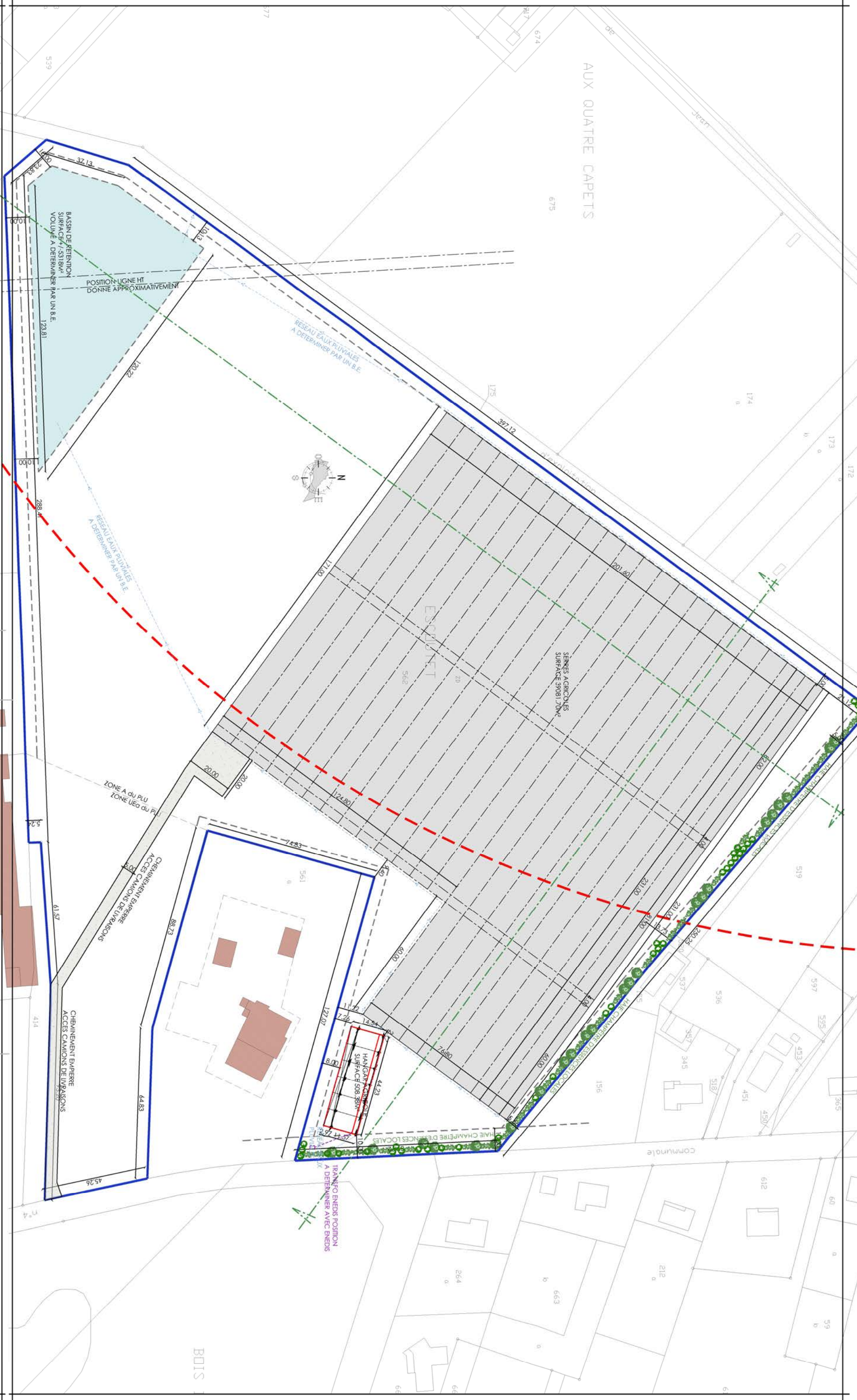
4a Plan de masse du projet

4b Notice explicative

4c Plans coupes et façades des serres et du hangar

4d Insertion paysagère du projet

Transmis et réalisés par L'atelier d'architecture Frédéric Joly



PLAN DE MASSE

Construction de 39081.70M² de serres agricole et un hangar de 500M²

"ESCOUTET" - 47400 TONNENINS

SCEA de GUYENNE - Monsieur POZZOBON Stéphane - "Pigeon Blanc" - 47400 VILLETON

Ref : pc pozzobon-2020.04.23 N° dossier : 20045 Dessinateur : br 29.06.2020

Atelier d'architecture Frederic joly
S.T.E.A.T. au capital de 120 000 000€ - N° S. R. L. 450 438 829 - N° SIREN 450 438 829 0002

13 Place Papon Lagrave, 47260 GRANGES SUR LOT
• Tél : 05.53.79.50.60 • Fax : 05.53.79.02.02 • E-mail : archijoly@archijoly.fr

1 / 1500°

PC

2a

SIGNATURE ARCHITECTE

L'atelier d'architecture F. JOLY SEIARI
Architecte D.P.L.G.
13, Place Papon Lagrave
47260 GRANGES SUR LOT
Tél: 05 53 79 50 60 Fax: 05 53 79 02 02
SIR: 190 438 829 0016

SIGNATURE MAITRE DOUVRAGE

SCEA de GUYENNE
Pigeon Blanc
47400 VILLETON
Tél. 05 53 88 00 94 Fax 05 53 88 41 03
stephane.pozzobon@stf.fr
POZZOBON STF

NOTA : Ces plans, destinés au permis de construire, sont uniquement destinés aux démarches administratives. Ils ne peuvent donc pas servir de plans d'exécution. Ces plans sont toute propriété exclusive. Ils ne peuvent être copiés ou reproduits, même partiellement, ni communiqués à des tiers sans votre autorisation expresse.

Projet de la SCEA de GUYENNE représentée par Monsieur POZZOBON Stéphane.
SIRET : 450 850 383 00024

Le projet consiste à la construction de 39081.70M² de serres agricoles, pour de la culture hors sol de fraises, et la construction d'un hangar agricole de 500M² pour stocker le matériel agricole.

ENVIRONNEMENT AVANT TRAVAUX :

Le terrain est situé sur la commune de **TONNEINS (47400)**, en zone rural, au lieu dit "Escouter". L'unité foncière est implantée le long de l'avenue Blanche PEYRON (voie communale) et un chemin d'exploitation (cadastre ZD175). L'unité foncière de Monsieur POZZOBON Stéphane est composée de deux parcelles et sont cadastrées ZD562 pour une contenance totale des parcelles est de 94225M². La parcelle ZD561 ne fait pas parti du projet.

Juridiquement, la parcelle ZD 562 est implantée dans la zone A et Uea du règlement d'urbanisme de la commune. Tous les réseaux publics EAU, EDF, TELECOM sont existants sur le site. Une exploitation est existante sur la parcelle ZD561 (habitation et bâtiments agricoles).

ENVIRONNEMENT APRES TRAVAUX :

Le projet consiste à re-niveler le terrain. Pas de gros terrassement sur cette zone. Les serres auront des fondations légères. Le maître d'ouvrage souhaite construire, une surface de moins de 4Ha.

Le bâtiment métallique n'aura pas de dallage béton, ni de longrines béton en périphérie. Le sol sera empierré. La façade Sud sera entièrement ouverte. Un local de confinement sera créé dans le bâtiment (surface 12M² soit maximum 12 personnes). Il sera bâti en parpaings avec un plancher bois et un dallage béton. Ce local servira aussi de local sécurisé pour le matériel. Il n'aura qu'une seule porte. Il sera conforme au règlement PPR (risque technologique).

Un bassin de rétention (Volume à déterminer par un bureau d'étude) des eaux pluviales sera créé et surdimensionné de façon à pouvoir recevoir ce projet ainsi qu'une éventuelle extension dans le futur. Ce bassin sera implanté dans l'angle Sud de la parcelle ZD562 sous la ligne haute tension. Les trop pleins de ce bassin s'évacueront dans les fossés existants, de part et d'autres de ce bassin. Les fossés existants ont une profondeur de +/-1M par rapport au terrain naturel.

CLÔTURES :

Les clôtures ne seront pas concernées par le projet.

ACCES :

Tous les accès agricoles sont existants depuis l'avenue Blanche PEYRON.

Le terrain ne sera accessible que par les engins agricoles depuis l'avenue Blanche PEYRON. Les circulations internes au site seront laissées en terre battues. Un seul accès sera empierré vers la partie conditionnement des serres afin de faciliter l'accès aux camions de livraison.

DOSSIER LOI SUR L'EAU :

Un dossier "loi sur l'eau" - rejet des eaux pluviales est en cours de réalisation par un bureau d'étude spécialisé. Le projet n'est pas situé en zone inondable, il n'y a pas de zones humides, de zones Natura 2000 ou de zone ZNIEFF I & II sur le site ou à proximité. Les terres sont actuellement cultivées pour des céréales ou pour des légumes.

DOSSIER ETUDE D'IMPACT AU CAS PAR CAS :

Un dossier d'étude d'impact au cas par cas est en cours de réalisation par un bureau d'étude spécialisé.

CHOIX DES MATERIAUX :

Les serres agricoles sont composées de plusieurs matériaux. Tout d'abord, elles sont dotées de fondations légères de plots BA de faible profondeur. L'ossature des serres est composée de "fermes" métalliques sur poteaux métallique avec des croix de contreventements en périphérie. La toiture sera habillée de film plastique blanc opaque. Elle sera composée de deux pentes cintrées avec une partie relevable et motorisé (ventilation haute).

Les murs (long pans) seront en double parois plastiques et les pignons seront en polycarbonate ondulé simple paroi. Il n'y a pas de dallage béton au sol.

Le bâtiment agricole sera réalisé avec une structure métallique recouverte d'une couche de peinture antirouille de teinte gris/beige RAL 7006. Le bardage sera métallique posé verticalement de même teinte gris/beige RAL7006. La toiture sera en tôles anticondensation RAL7006. Le versant sud de la toiture sera recouvert de panneaux photovoltaïques composés de verres foncés anti-reflets. La surface de panneaux photovoltaïques sera de l'ordre de 542M² pour une puissance maximale de 250KVA (non déterminée à ce moment du projet).

REGLEMENTATION THERMIQUE :

Le projet n'est pas soumis à RT2012.

RESEAUX DIVERS :

Les différents raccordements seront à la charge du maître d'ouvrage. Les eaux pluviales du bâtiment seront canalisées vers les fossés le long de l'avenue. Les eaux pluviales des serres seront canalisées vers le bassin d'orage prévu et créé pour ce projet. Suivant l'obtention du permis de construire et l'étude de ENEDIS, le transformateur de raccordement des panneaux photovoltaïques sera implanté (en prévision) côté avenue dans l'angle des parcelles ZD561 et ZD562.

ESPACES VERTS :


Les espaces libres autour du projet resteront enherbés et le maître d'ouvrage aura la charge de les entretenir. Une haie champêtre sera plantée le long de l'avenue (côté Est) et au nord (côté habitations voisines) afin de diminuer l'impact visuel depuis le domaine public. Cette haie sera composée de diverses essences locales. Le bassin d'orage devra être sécurisé et entretenu par le maître d'ouvrage.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Une bouche incendie est existante à moins de 200M des serres, le long de l'avenue en limite parcellaire et à côté de l'accès de la maison de retraite. Le bassin pourra être utilisé par les pompiers depuis le chemin d'exploitation, pas depuis la parcelle ZD 562.

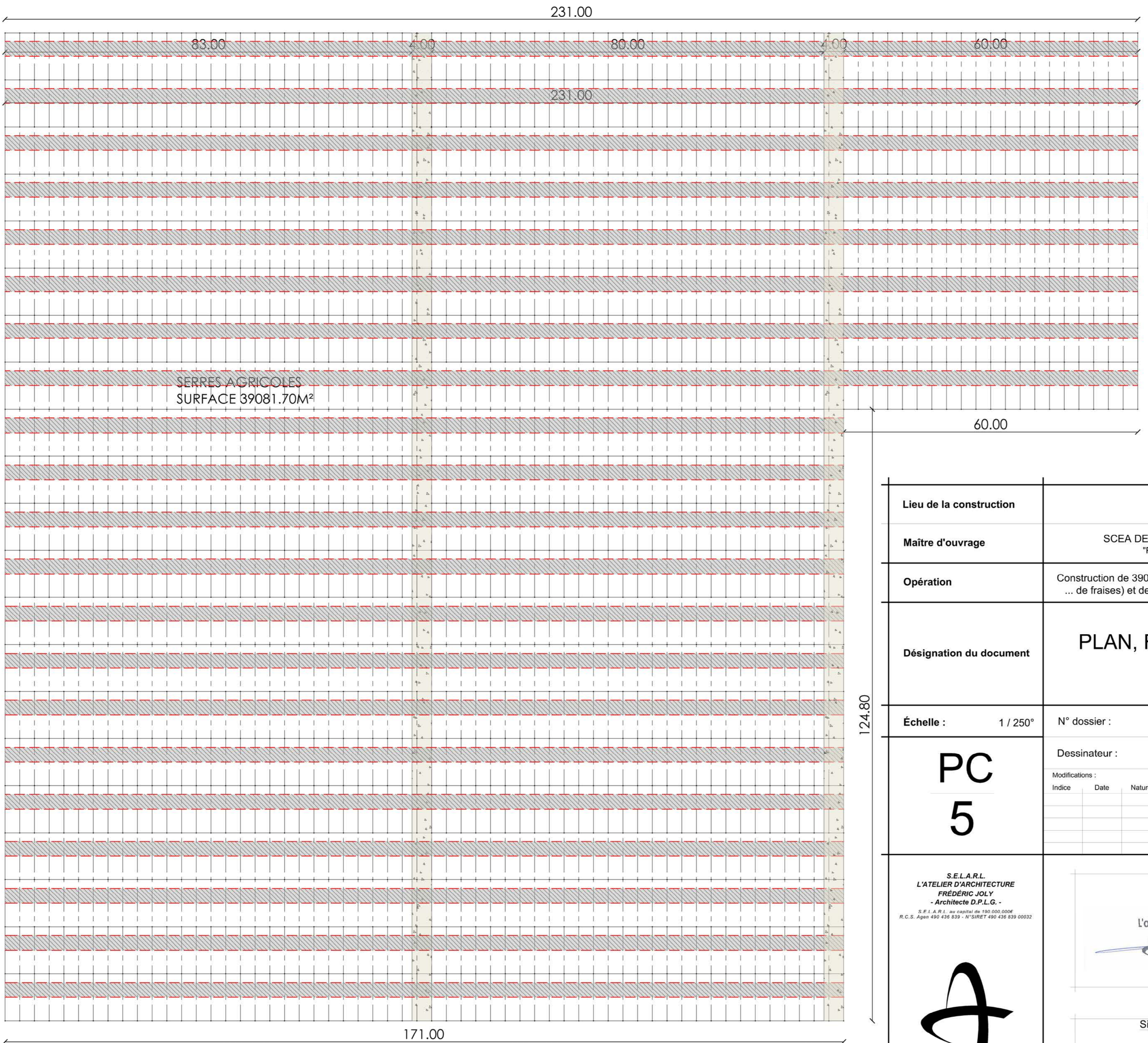
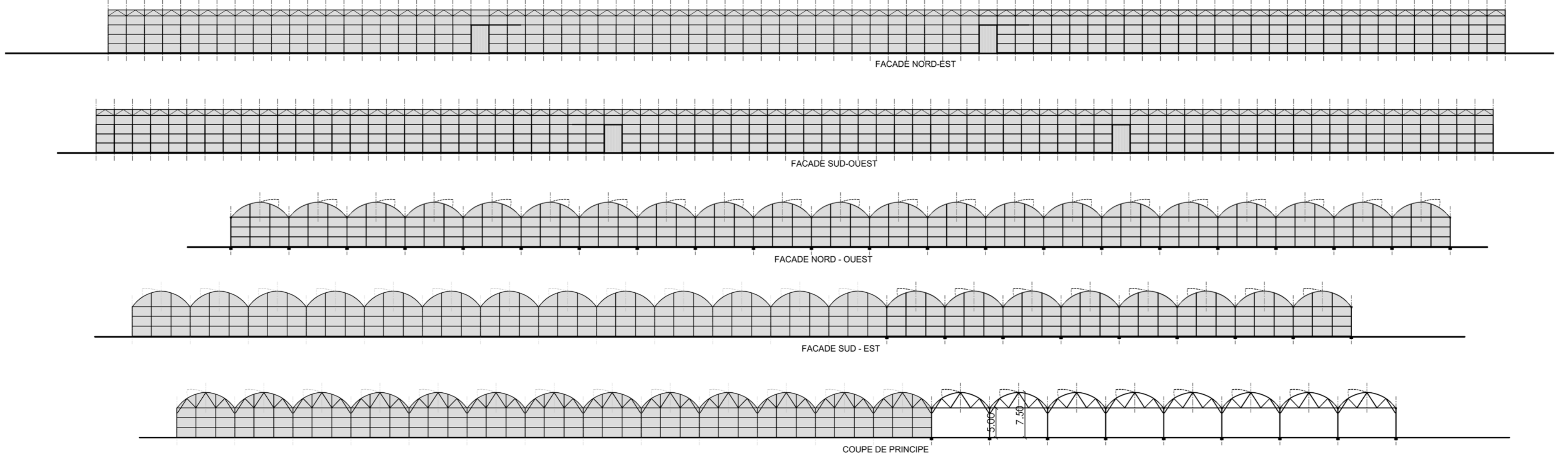
AIRE DE STATIONNEMENT :



Non concerné par la demande de permis.

NOTICE EXPLICATIVE		
Construction de 39081.70M ² de serres agricole et un hangar de 500M ²		PC
"ESCOUTET" - 47400 TONNEINS		
SCEA de GUYENNE - Monsieur POZZOBON Stéphane - "Pigeon Blanc" - 47400 VILLETON		4
Réf. :	pc pozzobon-2020.04.23 N° dossier : 20045 Dessinateur : br 04.05.2020	
		
SIGNATURE ARCHITECTE		
NOTA : Ces plans, obtenus au permis de construire, sont uniquement destinés aux démarches administratives. Ils ne peuvent donc pas servir de plans d'exécution. Ces plans sont notre propriété exclusive. Ils ne peuvent être copiés ou reproduits, même partiellement, ni communiqués à des tiers sans notre autorisation expresse.		
SIGNATURE MAITRE DOUVRAGE		

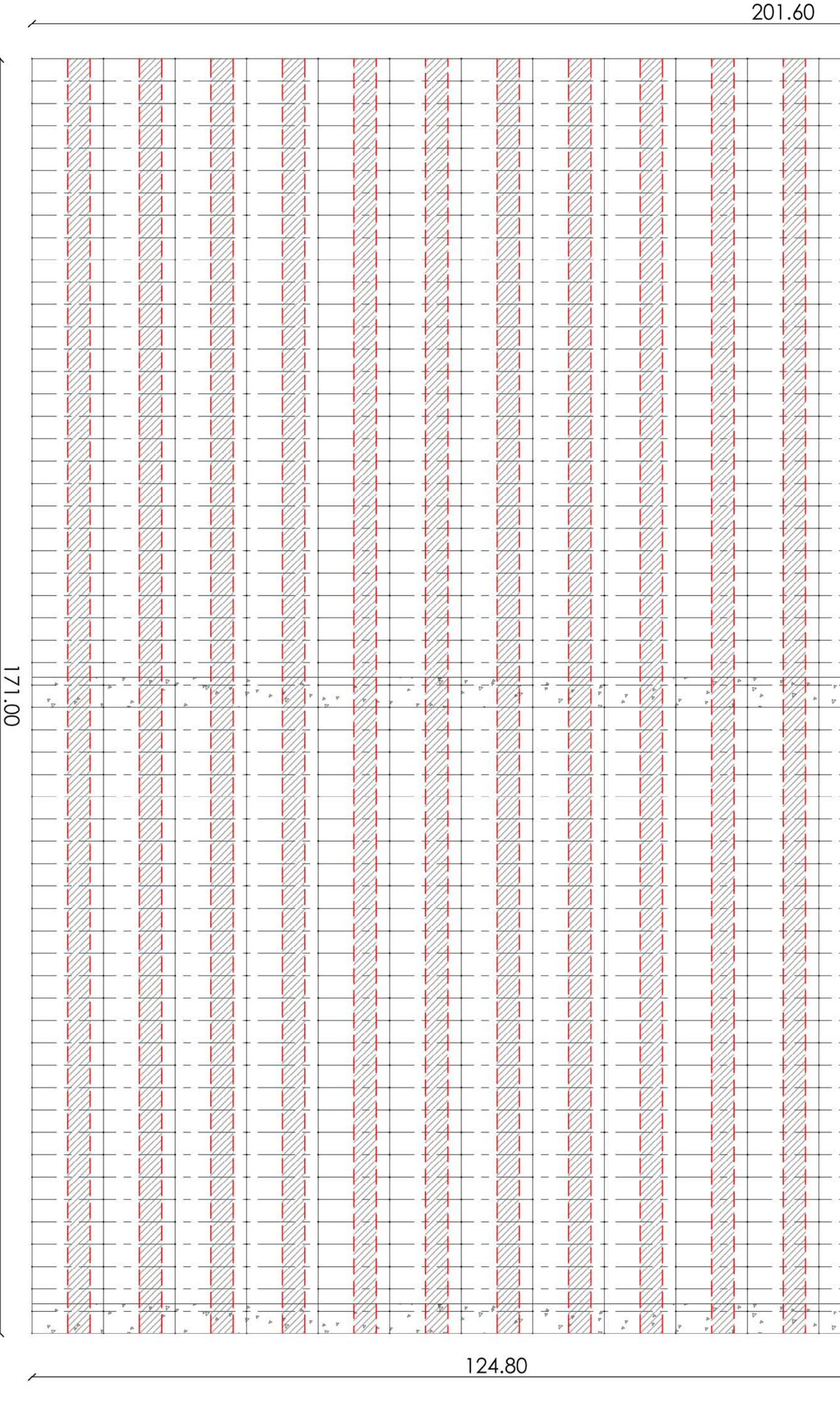
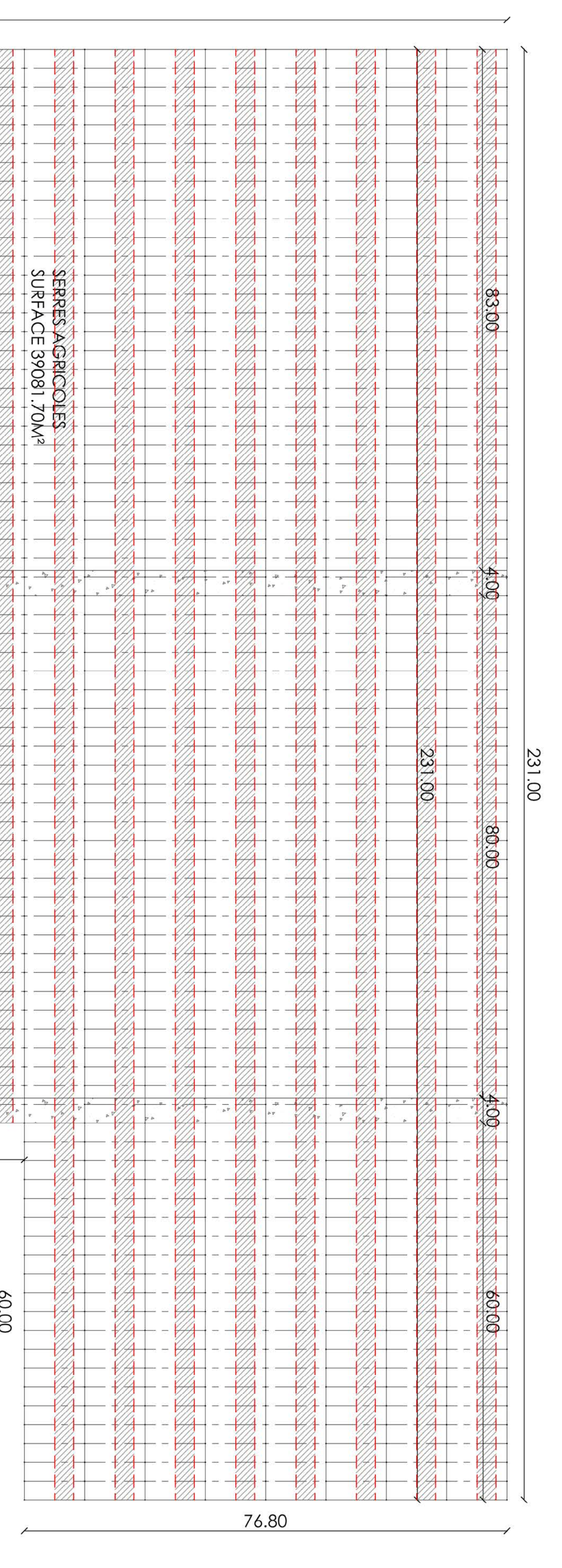
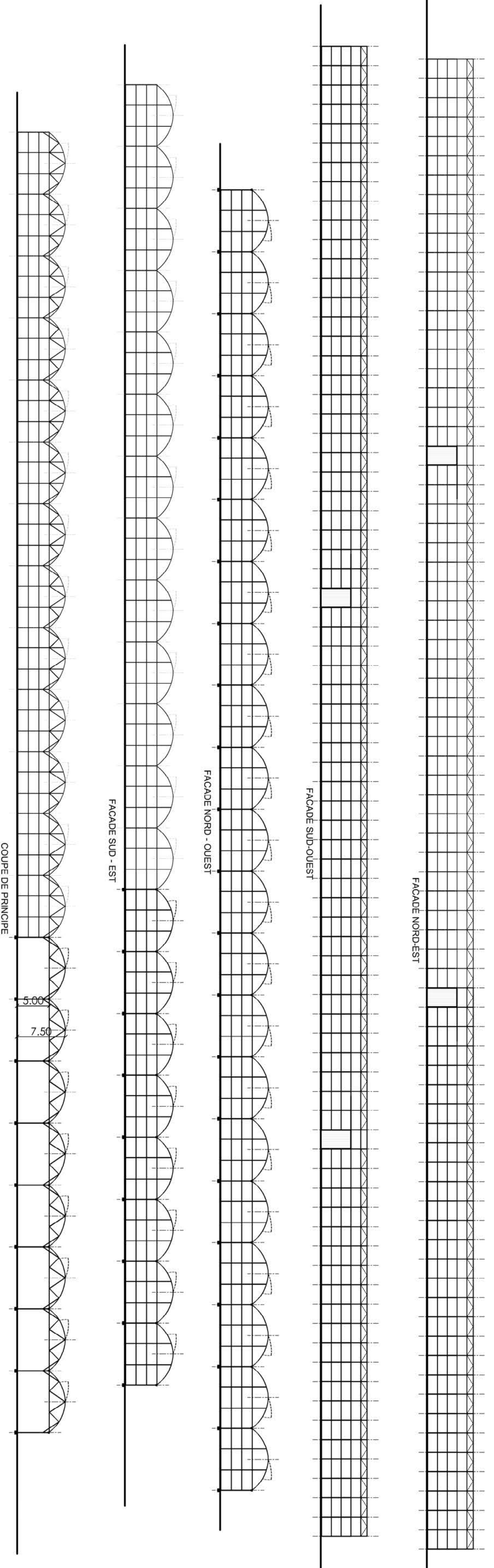
L'atelier d'architecture F. JOLY SEILL
Architecte D.P.L.G.
13 Place Papon Lagrave, 47260 GRANGES SUR LOT
47260 GRANGES SUR LOT
Tél: 05 53 79 50 60 - Fax: 05 53 79 02 02
Siret 450 850 383 00024

SCEA de GUYENNE
Pigeon Blanc
47400 VILLETON
Tél: 05 53 88 04 34
stephane.pozzobon@str.fr
FR 05 SEN 450 850 383

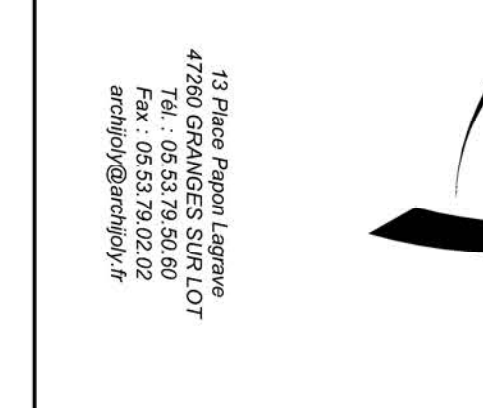


Lieu de la construction	"ESCOUTET" 47400 TONNEINS	
Maître d'ouvrage	SCEA DE GUYENNE - Monsieur POZZOBON "Pigeon Blanc" - 47400 VILLETON	
Opération	Construction de 39081.70M² de serres agricoles (culture hors sol... ... de fraises) et de 500M² de hangar agricole pour abri matériel	
Désignation du document	PLAN, FACADES & COUPE "PROJET"	
Échelle :	1 / 250°	N° dossier : 20045 Réf. : pc POZZOBON-2020.05.04
PC 5	Dessinateur : br	Date : 04.05.2020
	Modifications : Indice Date Nature	
S.E.L.A.R.L. L'ATELIER D'ARCHITECTURE FREDERIC JOLY - Architecte D.P.L.G. - <small>S.E.L.A.R.L. au capital de 150 000 000€ R.C.S. Agen 430 436 839 - N°SIRET 430 436 839 00032</small>	Signature de l'architecte  L'atelier d'architecture F. JOLY-SEIARL <small>Architecte D.P.L.G. 13 Place Papon Lagrave 47260 GRANGES SUR LOT Tél. 05 53 79 50 60 - Fax 05 53 79 02 02 SIRET 430 436 839 00016</small>	
	Signature du maître d'ouvrage  SCEA de GUYENNE <small>Pigeon Blanc 47400 VILLETON Tél. 05 53 68 49 21 - Fax 05 53 68 41 03 stephane.pozzobon@stf.fr SIRET 430 436 839 00016</small>	
<small>13 Place Papon Lagrave 47260 GRANGES SUR LOT Tél. : 05 53 79 50 60 Fax : 05 53 79 02 02 archijoly@archijoly.fr</small>		
<small>NOTA : Ces plans, destinés au permis de construire, sont uniquement destinés aux démarches administratives. Ils ne peuvent donc pas servir de plans d'exécution.</small>		

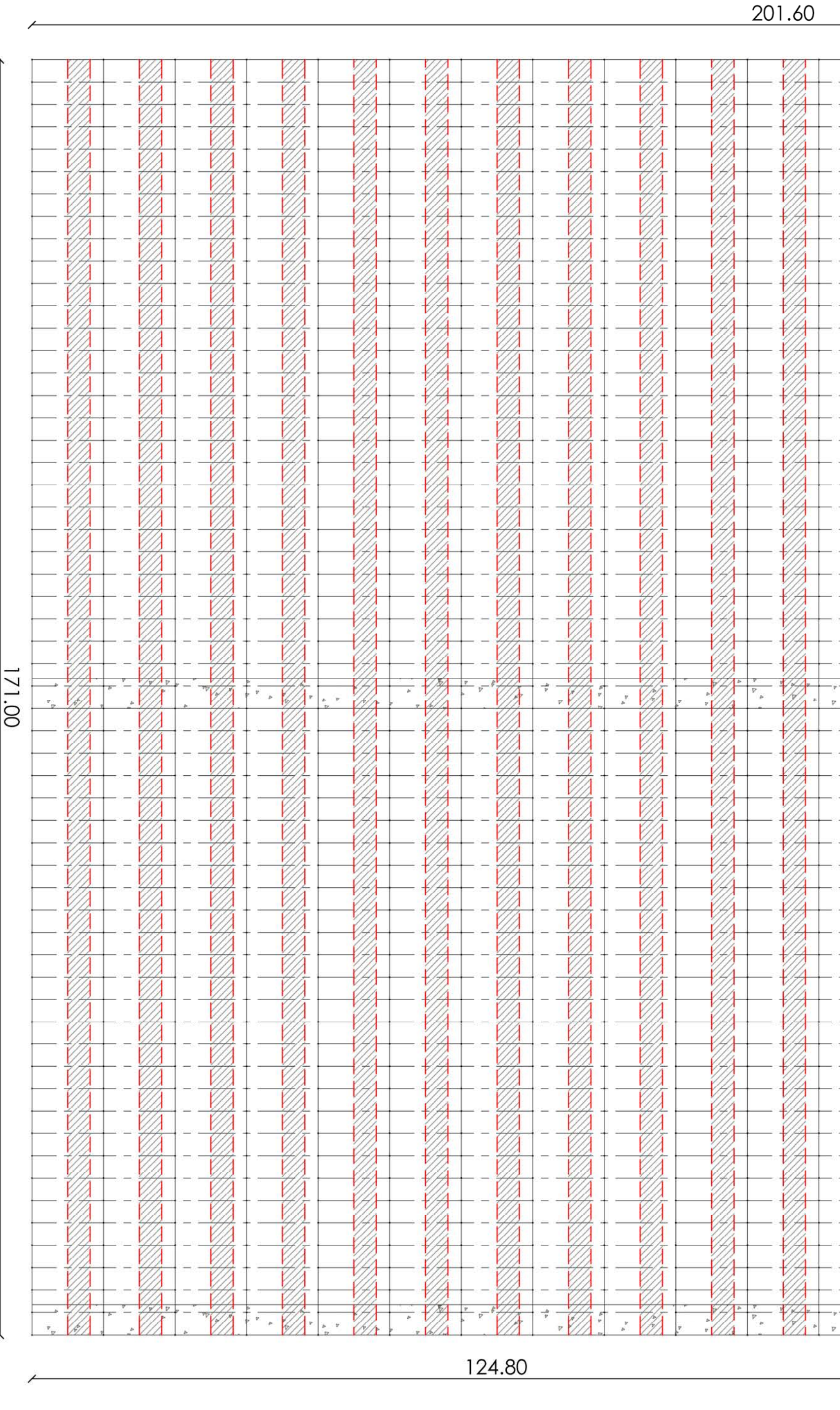
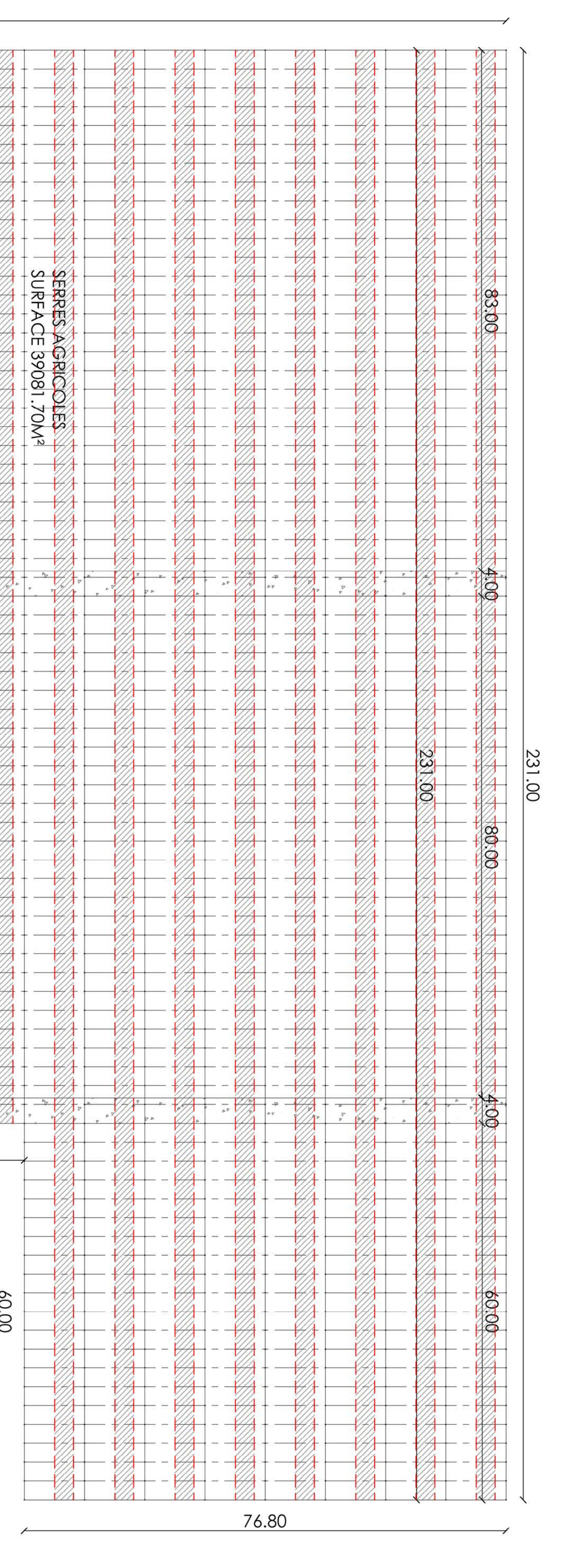
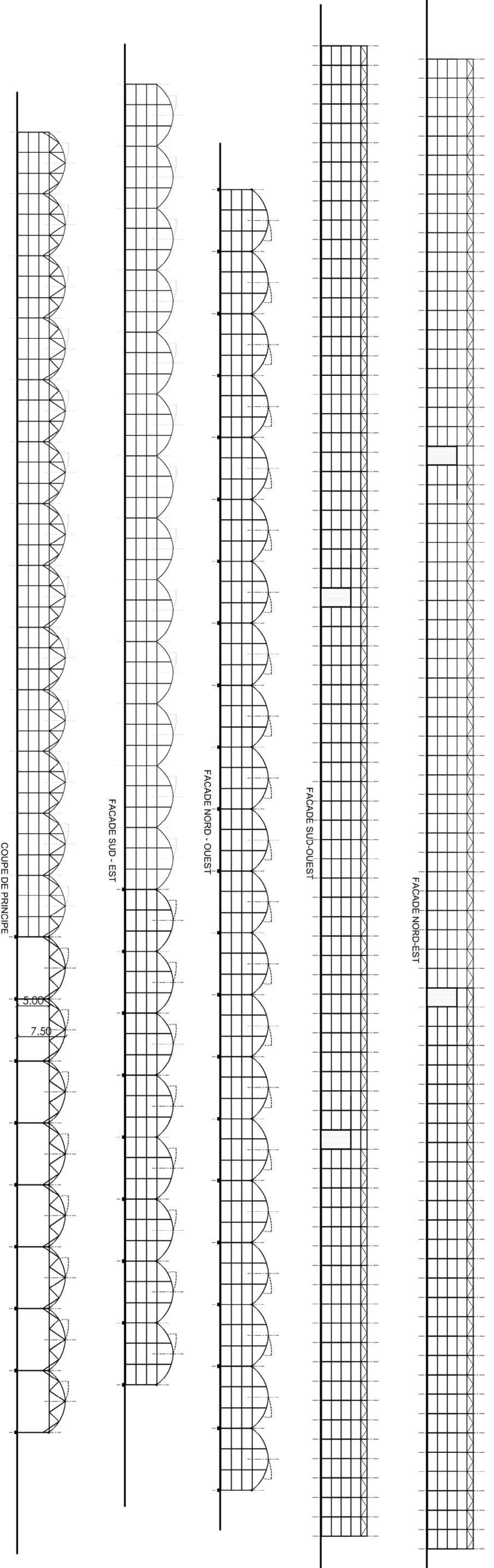
ZUT.60



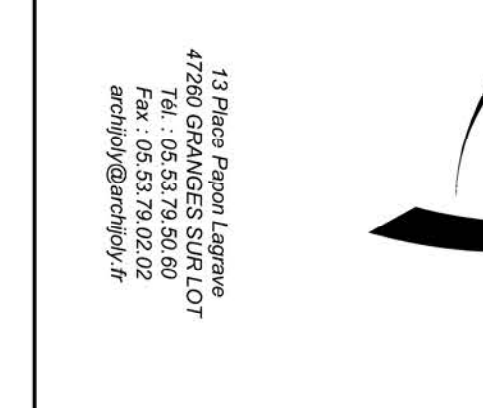
Lieu de la construction	TESCOUTET 47480 GUVENENS
Maître d'ouvrage	SCEA DE GUVENNE - Monsieur POZZOBON "Soyon blanc" - 47400 VALLETON
Operation	Construction de 3088,170M² de serres agricoles (culture hors sol) ... de fresais et de 500M² de hangar agricole pour être installé
Designation du document	PLAN, FACADES & COUPE "PROJET"
Echelle :	1 / 250'
N° dossier :	20045
Réf. :	PC : PCZZ090N-2020.05.04
Dessinateur :	B :
Date :	04.05.2020
Motivations :	
Notes :	
Signature de l'architecte	<p>SCEA de GUVENNE 47400 VALLETON M. POZZOBON Tél : 05 63 78 26 00 scea@guvenne.fr</p>
Signature du maître d'ouvrage	<p>SCEA de GUVENNE 47400 VALLETON M. POZZOBON Tél : 05 63 78 26 00 scea@guvenne.fr</p>



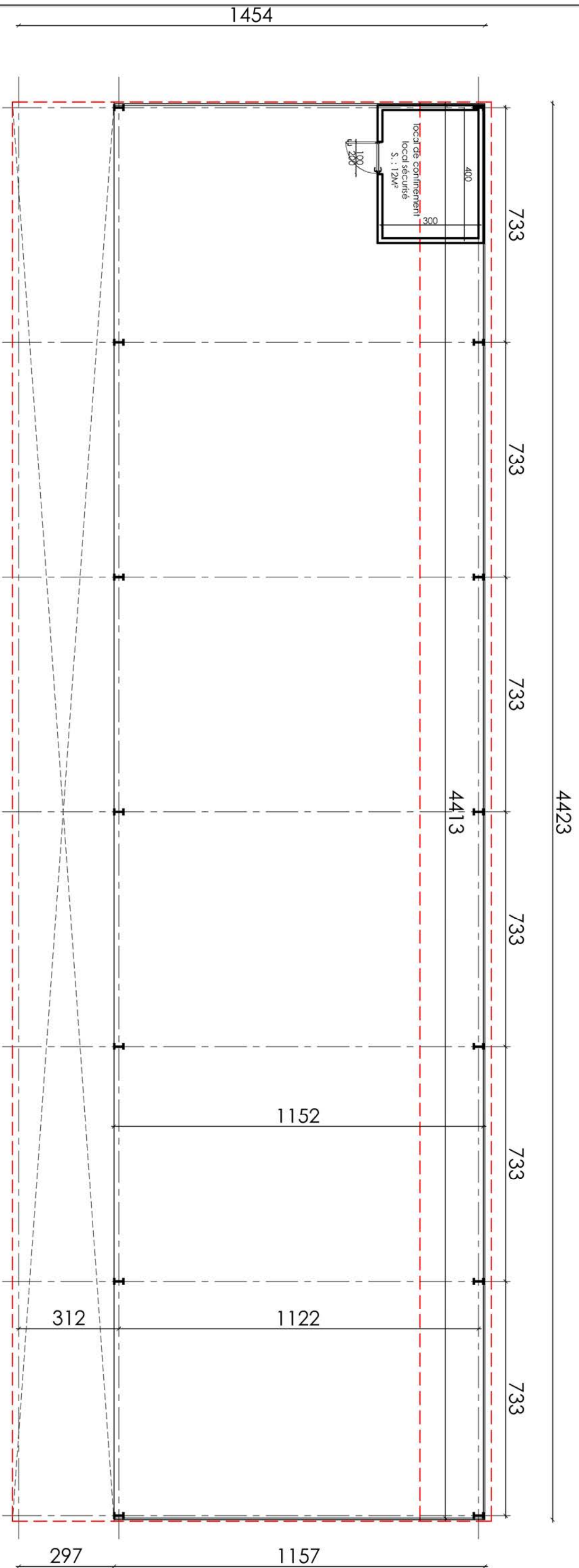
NOTA: Con plans, esbozos ou pernos de construcion, sono unicamente ilustrativa e de referencia, e non se garantira ningun tipo de responsabilidade e de cumprimento de prazo de construcion.



Lieu de la construction	TESCOUTET 47480 GUVENENS
Maître d'ouvrage	SCEA DE GUVENNE - Monsieur POZZOBON "Soyon blanc" - 47400 VALLETON
Operation	Construction de 3088,170M² de serres agricoles (culture hors sol) ... de fresais et de 500M² de hangar agricole pour être installé
Designation du document	PLAN, FACADES & COUPE "PROJET"
Echelle :	1 / 250'
N° dossier :	20045
Réf. :	PC : PCZZ090N-2020.05.04
Dessinateur :	B :
Date :	04.05.2020
Motivations :	
Notes :	
Signature de l'architecte	<p>SCEA de GUVENNE 47400 VALLETON M. POZZOBON Tél : 05 63 78 26 00 scea@guvenne.fr</p>
Signature du maître d'ouvrage	<p>SCEA de GUVENNE 47400 VALLETON M. POZZOBON Tél : 05 63 78 26 00 scea@guvenne.fr</p>



NOTA: Con plans, esbozos ou pernos de construcion, sono unicamente ilustrativa e de referencia, e non se garantira ningun tipo de responsabilidade e de cumprimento de prazo de construcion.



PLAN BÂTIMENT AGRICOLE NON CLOS

1 / 125°

Construction de 39081.70M² de serres agricole et un hangar de 500M²

"ESCOUTET" - 47400 TONNEINS

PC

SCEA de GUYENNE - Monsieur POZZOBON Stéphane - "Pigeon Blanc" - 47400 VILLETTON

pc pozzobon-2020.04.23 N° dossier : 20045 Dessinateur : br 04.05.2020

5b

Atelier d'architecture Frederic joly
S.T.A.N.L. 88 COURILLY DE 120 000 000€ - N. C. S. 4490 480 829 - N. SIREN 449 480 829 0002

13 Place Papon Lagrave, 47260 GRANGES SUR LOT
• Tél : 05.53.79.50.60 • Fax : 05.53.79.02.02 • E-mail : archijoly@archijoly.fr

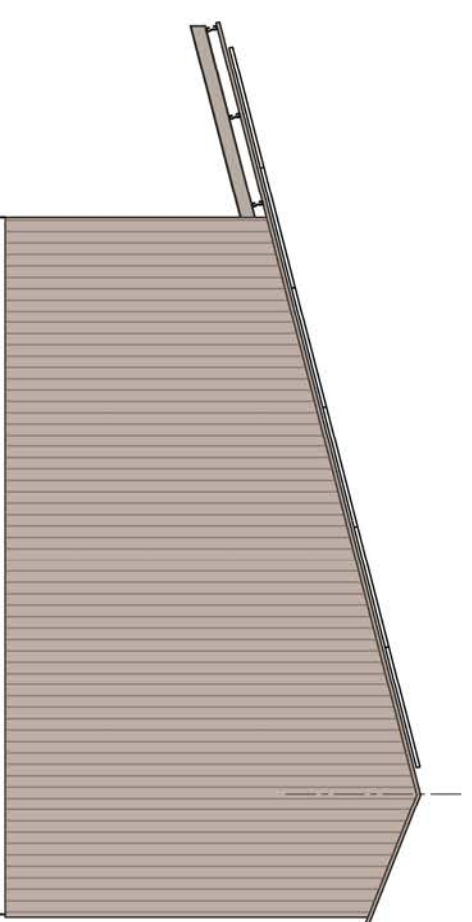
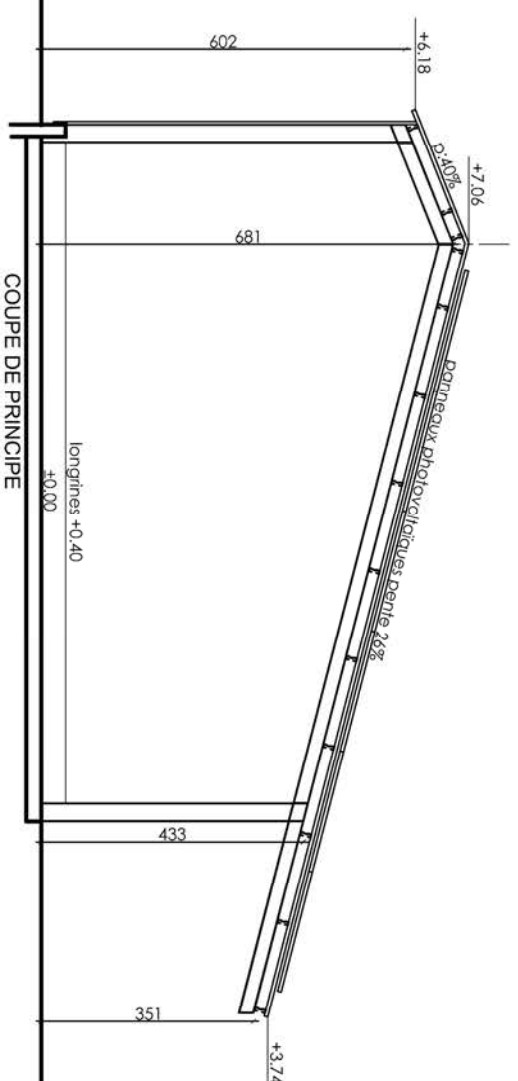
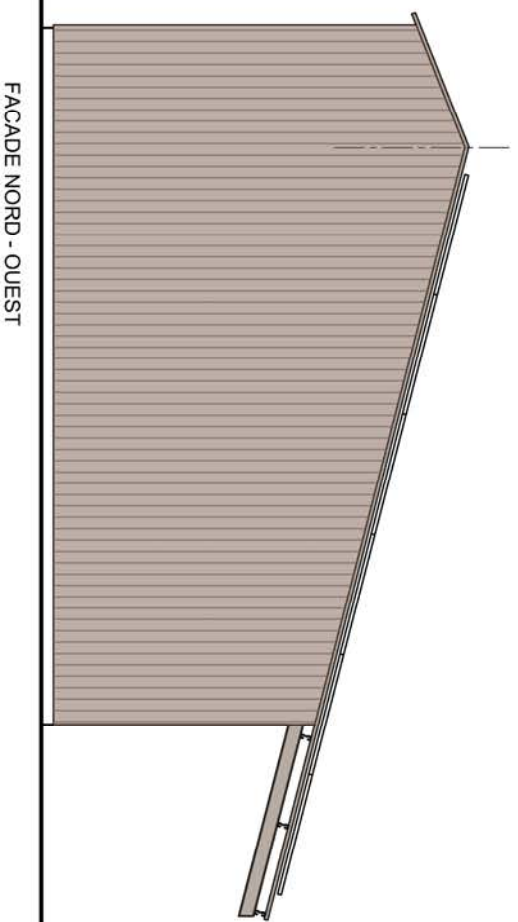
SIGNATURE ARCHITECTE

L'atelier d'architecture F. JOLY-SEIARI
Architecte D.P.L.G.
13 Place Papon Lagrave
47260 GRANGES SUR LOT
Tél: 05 53 79 50 60 - Fax: 05 53 79 02 02
Siret 449 480 829 00016

SIGNATURE MAITRE DOUVRAGE

SCEA de GUYENNE
Pigeon Blanc
47400 VILLETTON
Tél: 05 53 88 04 31 / Fax: 05 53 88 04 11
stephane.pozzobon@sfr.fr
RCS ALEN 450 850 383

NOTA : Ces plans, obtenus au permis de construire, sont uniquement destinés aux démarches administratives. Ils ne peuvent donc pas servir de plans d'exécution. Ces plans sont notre propriété exclusive. Ils ne peuvent être copiés ou reproduits, même partiellement, ni communiqués à des tiers sans notre autorisation expresse.



FACADE SUD - EST

COUPE & FACADES BÂTIMENT AGRICOLE NON CLOS 1 / 125°

Construction de 39081.70M² de serres agricole et un hangar de 500M²

"ESCOUTET" - 47400 TONNENINS

SCEA de GUYENNE - Monsieur POZZOBON Stéphane - "Pigeon Blanc" - 47400 VILLETON

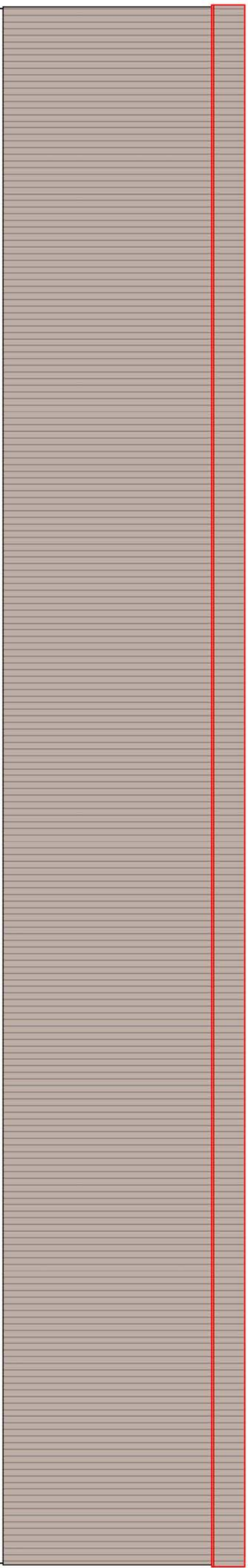
Réf. : pc pozzobon-2020.04.23 N° dossier : 20045 Dessinateur : br 04.05.2020

Atelier d'architecture Frederic joly 13 Place Papon Lagrave, 47260 GRANGES SUR LOT • Tél : 05.53.79.50.60 • Fax : 05.53.79.02.02 • E-mail : archijoly@archijoly.fr

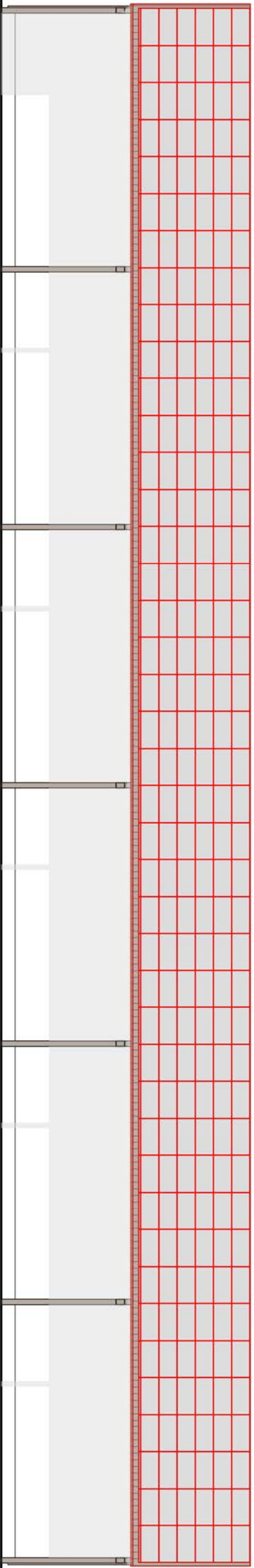
l'atelier d'architecture F. JOLY SEIARI
Architecte D.P.L.G.
13 Place Papon Lagrave
47260 GRANGES SUR LOT
Tél: 05 53 79 50 60 - Fax: 05 53 79 02 02
Site: 05 53 79 02 02

SCEA de GUYENNE
Pigeon Blanc
47400 VILLETON / France
Tél. 05 53 88 02 35 / Fax 05 53 88 41 03
stephane.pozzobon@stf.fr
HOS ALSEN 450 850 383

SIGNATURE ARCHITECTE SIGNATURE MAITRE DOUVRAGE
NOTA : Ces plans, destinés au permis de construire, sont uniquement destinés aux démarches administratives. Ils ne peuvent donc pas servir de plans d'exécution. Ces plans sont notre propriété exclusive. Ils ne peuvent être copiés ou reproduits, même partiellement, ni communiqués à des tiers sans notre autorisation expresse.



FACADE NORD - EST



FACADE SUD - OUEST

FACADES BÂTIMENT AGRICOLE NON CLOS

1 / 125°

Construction de 39081.70M² de serres agricole et un hangar de 500M²

"ESCOUTET" - 47400 TONNENINS

PC

SCEA de GUYENNE - Monsieur POZZOBON Stéphane - "Pigeon Blanc" - 47400 VILLETON

pc pozzobon-2020.04.23 N° dossier : 20045 Dessinateur : br 04.05.2020

5d

Atelier d'architecture Frederic joly
S.T.L.A.N.L. BP 1000100 - N.S. - Apur 450 450 839 - N.SINEZ 450 450 839 8002

13 Place Papon Lagrave, 47260 GRANGES SUR LOT
 • Tél : 05.53.79.50.60 • Fax : 05.53.79.02.02 • E-mail : archijoly@archijoly.fr

SIGNATURE ARCHITECTE

L'atelier d'architecture F. JOLY SEIARI
 Architecte D.P.L.G.
 13 Place Papon Lagrave
 47260 GRANGES SUR LOT
 Tél: 05 53 79 50 60 - Fax: 05 53 79 02 02
 Site: 7999-156-839-70016

SIGNATURE MAITRE DOUVRAGE

SCEA de GUYENNE
 Pigeon Blanc
 47400 VILLETON
 Tél. 05 53 88 06 34 / Fax 05 53 88 41 03
 stephane.pozzobon@st.fr
 RCS AGEN 450 850 383

NOTA : Ces plans, destinés au permis de construire, sont uniquement destinés aux démarches administratives. Ils ne peuvent donc pas servir de plans d'exécution. Ces plans sont notre propriété exclusive. Ils ne peuvent être copiés ou reproduits, même partiellement, ni communiqués à des tiers sans notre autorisation expresse.



ENVIRONNEMENT AVANT TRAVAUX



ENVIRONNEMENT APRES TRAVAUX

INSERTION VUE GOOGLE EARTH		
Construction de 39081.70M ² de serres agricole et un hangar de 500M ²		
"ESCOUTLET" - 47400 TONNEINS		PC
SCEA de GUYENNE - Monsieur POZZOBON Stéphane - "Pigeon Blanc" - 47400 VILLETON		6a
Réf. :	pc pozzobon-2020.04.23	
N° dossier :	20045	
Dessinateur :	br	04.05.2020

SIGNATURE ARCHITECTE		SIGNATURE MAITRE DOUVRAGE	
<p>L'atelier d'architecture F. JOLY-SEARIL Architecte D.P.L.G. 13 Place Papon Lagrave, 47260 GRANGES SUR LOT Tél: 05 53 79 50 60 - Fax: 05 53 79 02 02 Siret 79044549700016</p>		<p>SCEA de GUYENNE Pigeon Blanc 47400 VILLETON Tél. 05 53 88 04 11 / Fax 05 53 83 41 03 stephane.pozzobon@str.fr RCS NEN 450 850 383</p>	
<p>NOTA : Ces plans, destinés au permis de construire, sont uniquement destinés aux démarches administratives. Ils ne peuvent donc pas servir de plans d'exécution. Ces plans sont notre propriété exclusive. Ils ne peuvent être copiés ou reproduits, même partiellement, ni communiqués à des tiers sans notre autorisation expresse.</p>			

ENVIRONNEMENT APRES TRAVAUX



ENVIRONNEMENT AVANT TRAVAUX



INSERTIONS PAYSAGERES

Construction de 39081.70M² de serres agricole et un hangar de 500M²

"ESCOUTET" - 47400 TONNENINS

SCEA de GUYENNE - Monsieur POZZOBON Stéphane - "Pigeon Blanc" - 47400 VILLETON

pc pozzobon-2020.04.23

N° dossier :

20045

Deessinateur :

br

04.05.2020

PC

6b

Atelier d'architecture Frederic joly

S.E.L.A.R.L. au capital de 120 000,00€ - A.C.S. - Rapp. 450 438 839 - N. SIRET : 450 438 839 0002

13 Place Papon Lagrave, 47260 GRANGES SUR LOT
• Tél : 05.53.79.50.60 • Fax : 05.53.79.02.02 • E-mail : archijoly@archijoly.fr

SIGNATURE ARCHITECTE

L'atelier d'architecture F. JOLY SELARI
Architecte D.P.-G.
13 Place Papon Lagrave
47260 GRANGES SUR LOT
Tél: 05 53 79 50 60 - Fax: 05 53 79 02 02
Siret: 450 438 839 00016

NOTA : Ces plans, destinés au permis de construire, sont uniquement destinés aux démarches administratives. Ils ne peuvent donc pas servir de plans d'exécution. Ces plans sont toute propriété exclusive. Ils ne peuvent être copiés ou reproduits, même partiellement, ni communiqués à des tiers sans votre autorisation expresse.

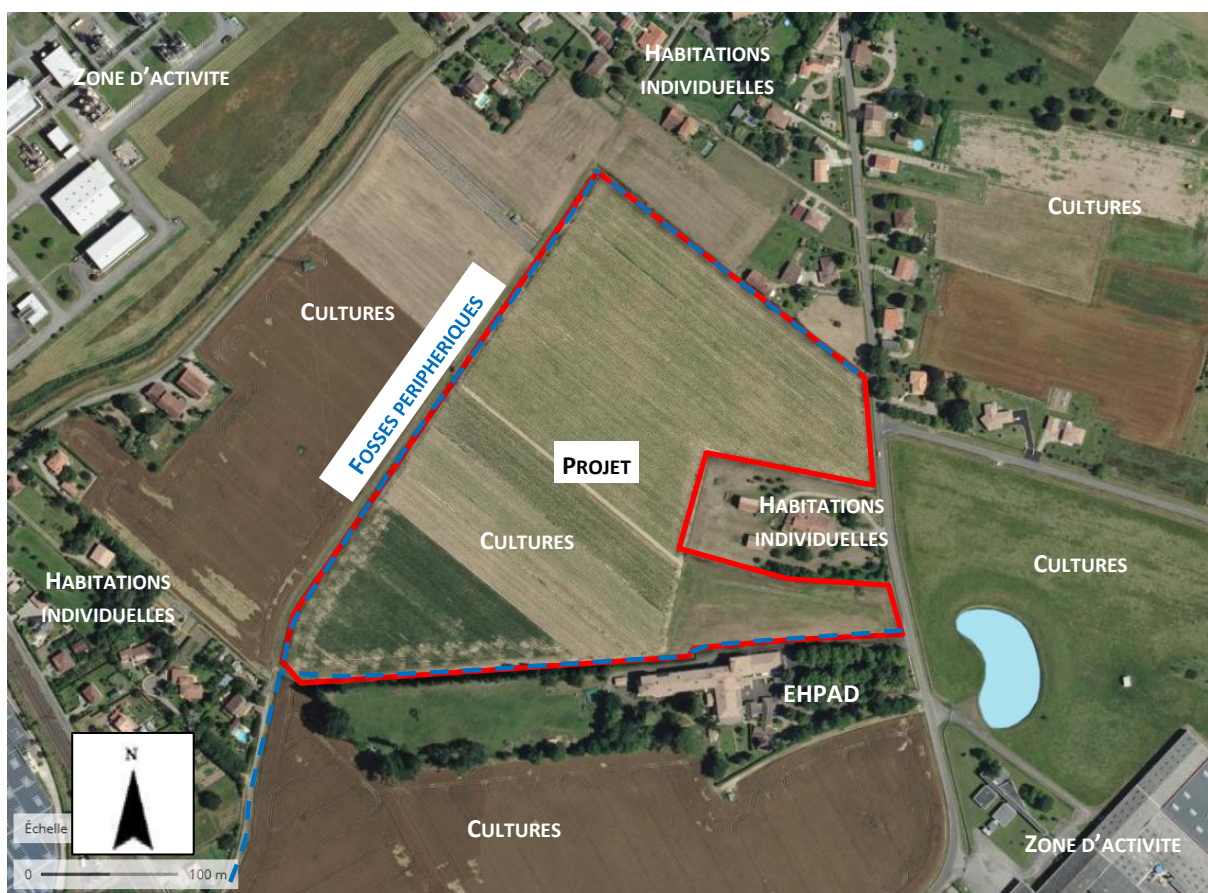
SIGNATURE MAITRE DOUVRAGE

SCEA de GUYENNE
Pigeon Blanc
47400 VILLETON
Tél. 05 53 88 03 33 / Fax 05 53 88 41 03
stephane.pozzobon@stfr.fr
RCS ALEN 450 850 383

ANNEXE 5

5 Plan des abords du projet



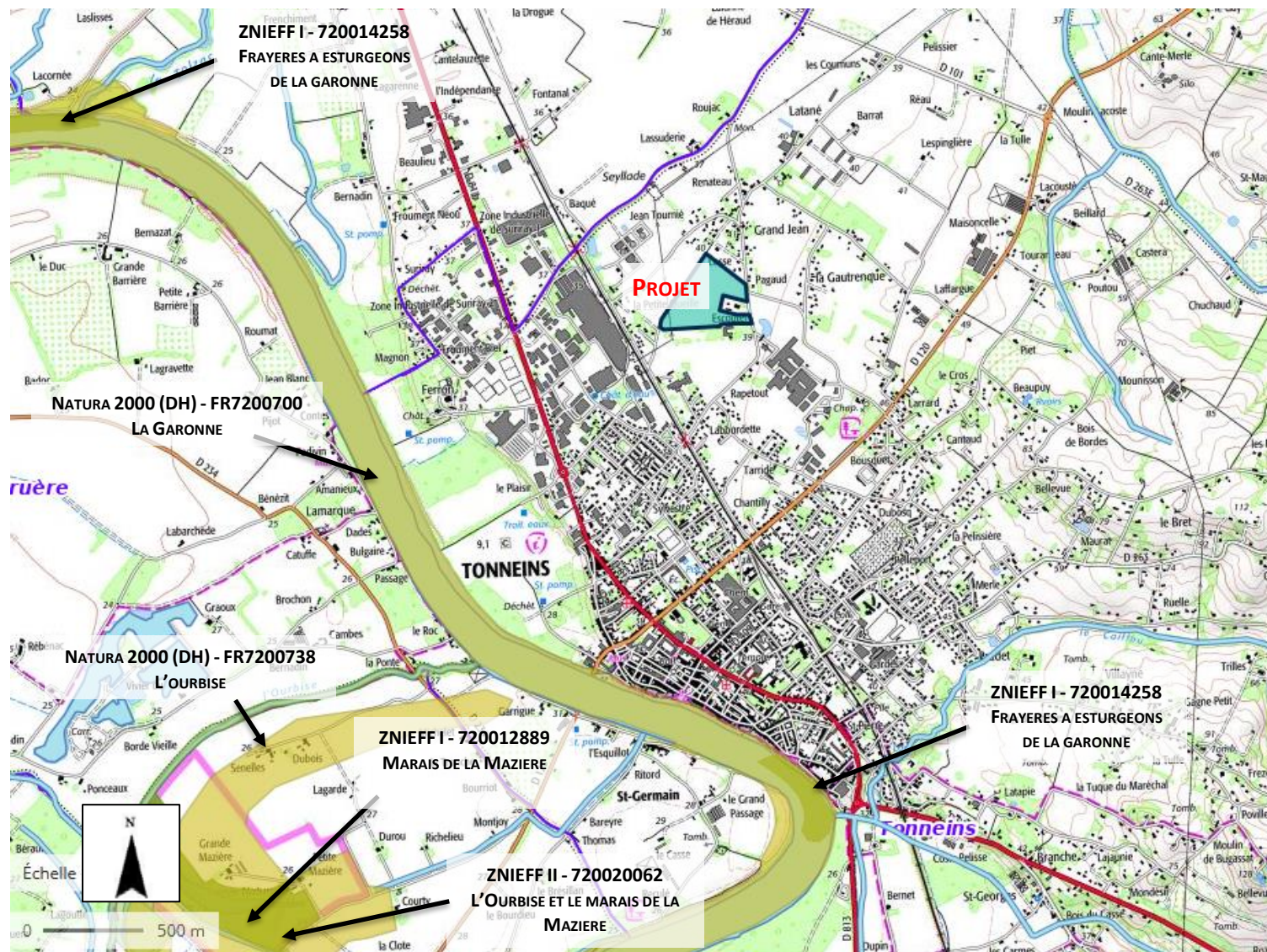


ANNEXE 6

6 Zonage des protections réglementaires

Source : Géoportail





Projet de construction de serres et d'un hangar agricoles – Escoutet – Tonneins (47)
 Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale
 GESOLIA / N°20.021a-V1 / Juillet 2020 / SCEA DE GUYENNE

Selon les informations diffusées par le site Internet de la DREAL Aquitaine, le projet n'est implanté au sein d'aucun zonage du réseau Natura 2000, ZNIEFF et ZICO.

Le zonage le plus proche du site est le suivant :

- **Natura 2000 :**

FR 7200700 « La Garonne » - Directive habitat → 1,40 km au Sud-Ouest du projet (aval hydrologique et hydrogéologique).



ANNEXE 7

7 Etude de délimitation de zone humide – Critère pédologique

Réalisé par GESOLIA



Projet de construction de serres et d'un hangar agricoles
Escoutet
Commune de Tonneins (47)

ÉTUDE DE DELIMITATION DE ZONE HUMIDE
CRITERE PEDOLOGIQUE

Références dossier :

Annexe 7 du N°20.021a-V1

Juillet 2020

Porteur du projet : SCEA DE GUYENNE

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. Localisation du site objet du projet	3
III. Investigations du 11 juillet 2019.....	4
IV. Géologie.....	5
V. Type de sol.....	6

I. Préambule

La société « SCEA DE GUYENNE » projette la construction de 39 081,70 m² de serres agricoles et d'un hangar de 508,38 m² sur un terrain d'une superficie totale de 9ha 42a 25ca, desservi à l'est par la voie communale n°4, sur la commune de Tonneins (47).

II. Localisation du site objet du projet

Adresse terrain : lieu dit « Escoutet -> Commune de Tonneins (cf. Figure 1).

Cadastre : Parcelle n°562 (Section ZD).

Occupation : au 17 juin 2020 : Parcelle cultivée (Fraise et Orge)

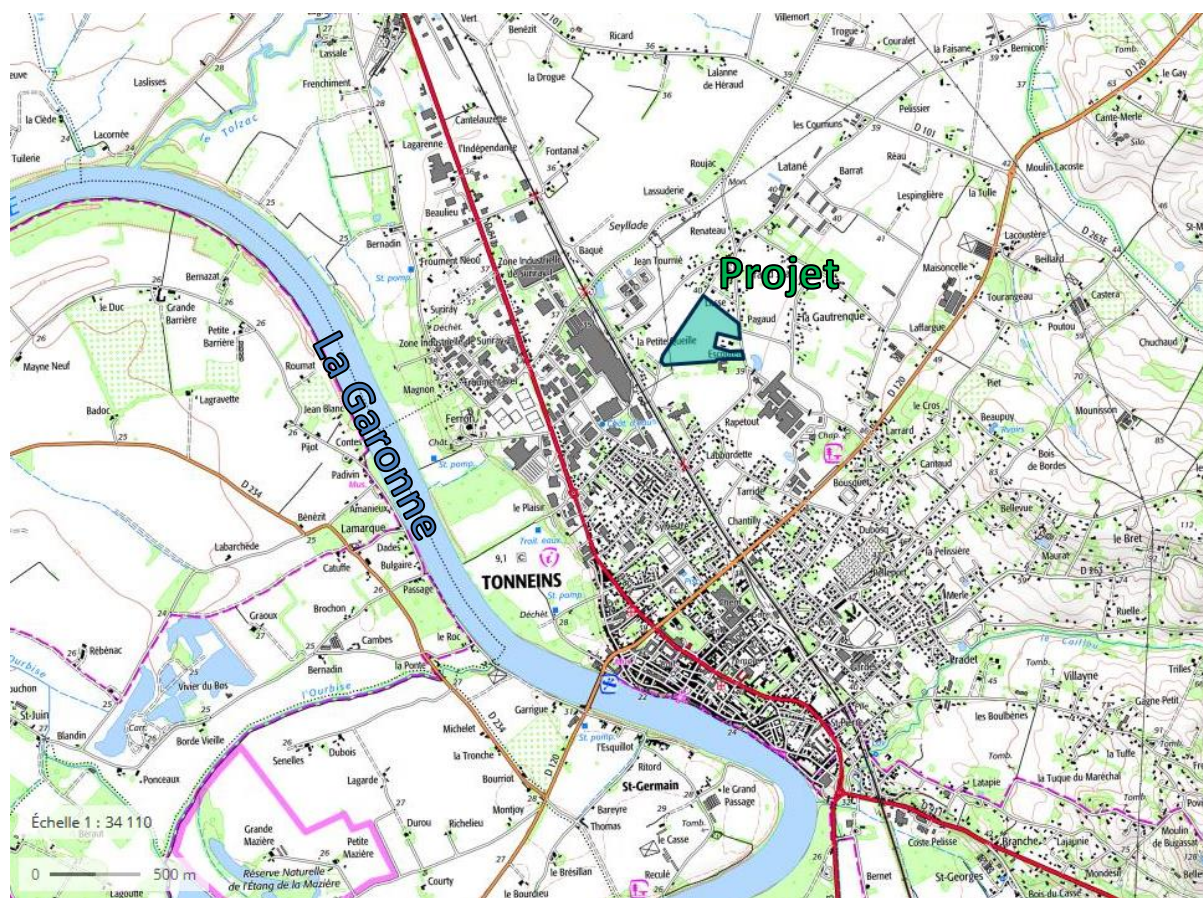


Figure 1 : Localisation du projet – Extrait carte IGN (source : Géoportail)

La carte IGN cartographie, au droit du projet, une faible pente de l'ordre de 0,3% en direction de l'Ouest. (40 m NGF à 38,4 m NGF) suivant le bassin versant rive droite de la Garonne. Ce fleuve se situe à environ 1,44 km au Sud-Ouest du projet.

III. Investigations du 11 juillet 2019

GESOLIA a suivi, le 17 juin 2020, une campagne de reconnaissance (localisation -> cf. figure ci-dessous) comportant :

- **6 sondages à la tarière mécanique**, notés S1 à S6, descendus jusqu'à des profondeurs comprises entre 2,20 et 3,00 m/TA*;

Les sondages et les essais ont été réalisés en bordure Ouest du projet, le long d'un transect Nord/Est - Sud/Ouest sur une bande non cultivée ou les sols ont été le moins remaniés. Ils ont été :

- ✓ Rebouchés et n'ont fait l'objet d'aucun équipement ;
- ✓ Nivelés et rattachés au référentiel NGF à l'aide d'un GPS.

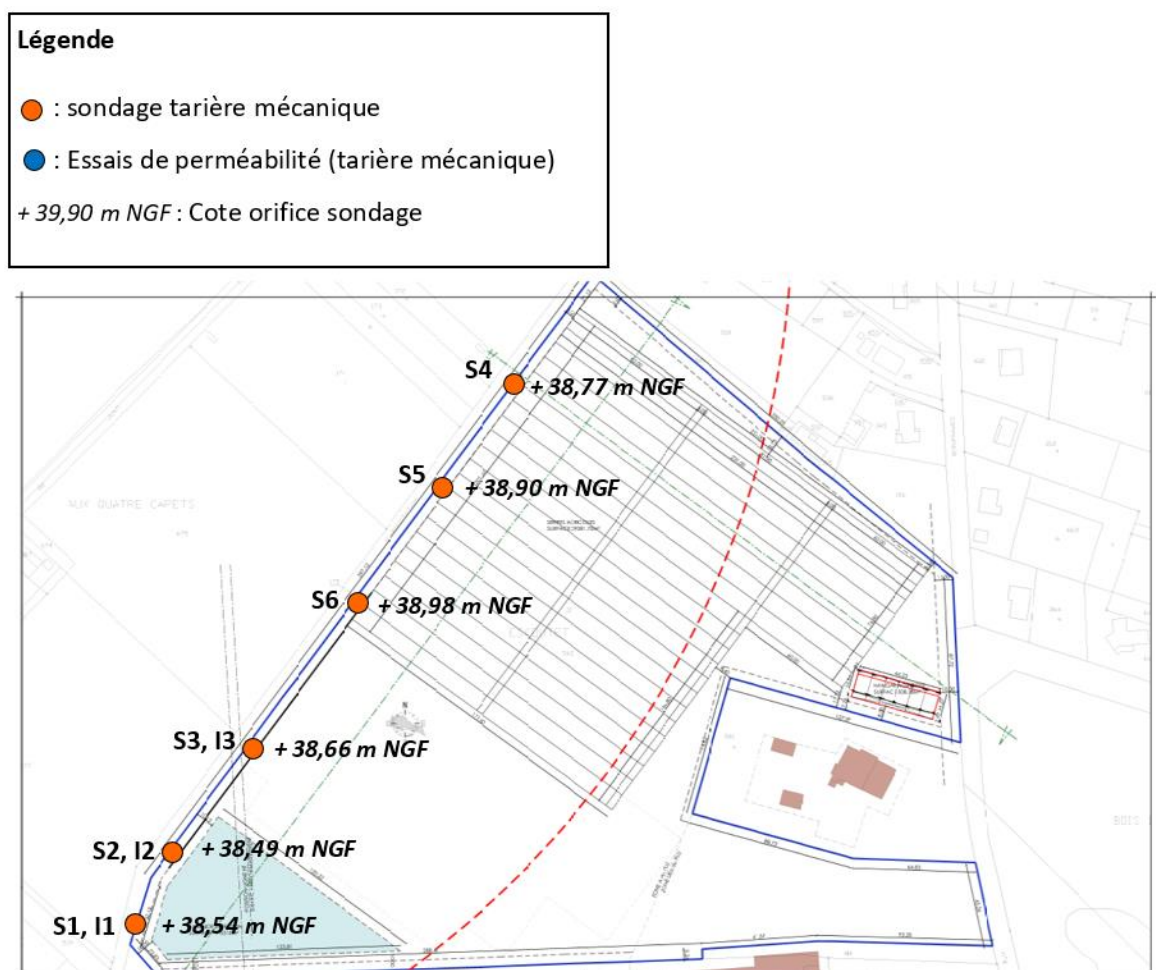


Figure 2 : Implantation des investigations réalisées à la tarière mécanique (17 juin 2020)

Les coordonnées et les cotes des sondages sont les suivantes, selon le référentiel « Lambert 93 CC44 » :

Investigations		Lambert 93 CC44		
		X (m)	Y (m)	Z (m NGF)
Sondages à la tarière mécanique	S1	1485462.244	3248538.567	38.539
	S2	1485478.622	3248579.330	38.488
	S3	1485522.019	3248638.259	38.661
	S4	1485663.628	3248829.703	38.765
	S5	1485620.252	3248771.854	38.901
	S6	1485578.512	3248714.866	38.981

IV. Géologie

Il ressort de l'examen des coupes des 6 sondages réalisés à la tarière mécanique la coupe moyenne suivante :

Profondeur (m/sol)	Faciès	Stratigraphie
de 0,00 m à 0,50-0,80 m	Limon argileux marron	Fw
de 0,50-0,80 m à 2,80 - 3,00 m	Argile limoneuse légèrement sableuse bariolée marron/ocre à passées Graveleuses d'épaisseur et d'argilosité variables	Fw
à partir de 2,80 - 3,00 m	Sable fin et galets beige (S3 et S6)	Fw

Remarque :

- ⇒ Le limon argilo-sableux retrouvé sur le site correspond à l'unité stratigraphique des formations fluviatiles du Pléistocène moyen, la moyenne terrasse, cartographiée Fw. Plus particulièrement nous rencontrons ici le limon qui recouvre les sables et galets. Ces derniers ont été rencontrés à partir de 2,80-3,00 m de profondeur.

V. Type de sol

Pour caractériser et délimiter les zones humides au sens de l'article L.211-1 du CE, la référence réglementaire en vigueur actuellement est la Loi portant création de l'Office français de la biodiversité, qui vient de paraître au JO (26/07/2019) ; celle-ci reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un « ou » qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique.

Extrait de l'article L211-1 (I.1°)

*« On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année** »*

❖ Critère « végétation »

Le diagnostic par critère floristique ne semble pas pertinent du fait de l'entretien régulier de la parcelle actuellement à l'état de culture (fraise et Orge). Cet usage récent des sols limite totalement le développement spontané des espèces végétales.

❖ Critère pédologique

Selon l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, les zones humides peuvent être définies selon les critères pédologiques suivants :

1- « Traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur

-> classe d'hydromorphie GEPPA = V a, b, c, et d

Ou

2 - Traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et présence d'un horizon réductique de profondeur (entre 80 et 120 cm)

-> classe d'hydromorphie GEPPA = IV d »

✓ **Investigations à la tarière mécanique**


Suite aux investigations du 17 juin 2020, il convient de regarder les profondeurs d'apparition des traces rédoxiques et réductiques dans les 6 sondages :

Sondage	Profondeur d'apparition des traces rédoxiques	Profondeur d'apparition des traces réductiques	Classe d'hydromorphie GEPPA	Zone humide
S1	0,80 m/TA Se prolongeant	/	III b	NON
S2	0,50 m/TA Se prolongeant	/	III b	NON
S3	0,80 m/TA Se prolongeant	/	III b	NON
S4	0,40 m/TA Se prolongeant	/	IV b	NON
S5	0,40 m/TA Se prolongeant	/	IV b	NON
S6	0,50 m/TA Se prolongeant	/	III b	NON

*TA = terrain actuel au 17 juin 2020

➔ **GESOLIA n'a pas diagnostiqué, le 17 juin 2020, selon des observations pédologiques, au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 définissant les zones humides, de zone humide au droit des sondages réalisés à la tarière mécanique.**

ANNEXE - Coupes lithologiques des sondages réalisés à la tarière mécanique le 17.06.2020

	COUPE LITHOLOGIQUE	Sondage S1
Dossier n° 20.021a-V1	Projet d'aménagement de serres - Parcelle ZD n°562 - "Escoutet" Commune de Tonneins <i>Porteur du projet : SCEA de Guyenne</i>	


Date de réalisation du sondage	17-juin-20
Type de reconnaissance	Tarière mécanique
Cote sol orifice nivelée	+ 38.54 mNGF

Profondeur (m/sol)	Cote (m _{NGF})	Epaisseur (m)	Faciès
0.20	+38.34	0.20	Limon argileux et sableux brun + remblais
0.80	+37.74	0.60	Limon argileux et sableux marron
1.00	+37.54	0.20	Argile limoneuse légèrement sableuse bariolée marron/ocre
1.70	+36.84	0.70	Grave argileuse et sableuse marron
2.10	+36.44	0.40	Limon argileux et sableux marron
3.00	+35.54	0.90	Grave argileuse et sableuse marron

E1: $8,99 \cdot 10^{-7}$ m/s

Observations	
Arrêt du sondage	Volontaire
Type de venue d'eau	Aucune
Niveau d'eau	-
Pas d'équipement	Rebouché en fin de reconnaissance

ANNEXE - Coupes lithologiques des sondages réalisés à la tarière mécanique le 17.06.2020

	COUPE LITHOLOGIQUE	Sondage S2
Dossier n° 20.021a-V1	Projet d'aménagement de serres - Parcelle ZD n°562 - "Escoutet" Commune de Tonneins <i>Porteur du projet : SCEA de Guyenne</i>	


Date de réalisation du sondage	17-juin-20
Type de reconnaissance	Tarière mécanique
Cote sol orifice nivelée	+ 38.49 mNGF

	Profondeur (m/sol)	Cote (m _{NGF})	Epaisseur (m)	Faciès
0,00 m	0.20	+38.29	0.20	Limons argileux et sableux brun + remblais
	0.50	+37.99	0.30	Limons argileux et sableux marron
1,00 m	1.70	+36.79	1.20	Argile limoneuse légèrement sableuse bariolée marron/ocre
2,00 m	3.00	+35.49	1.30	Grave argileuse et sableuse marron
3,00 m				

E2: $5,01 \cdot 10^{-7}$ m/s

Observations	
Arrêt du sondage	Volontaire
Type de venue d'eau	Aucune
Niveau d'eau	-
Pas d'équipement	Rebouché en fin de reconnaissance

ANNEXE - Coupes lithologiques des sondages réalisés à la tarière mécanique le 17.06.2020

	COUPE LITHOLOGIQUE	Sondage S3
Dossier n° 20.021a-V1	Projet d'aménagement de serres - Parcelle ZD n°562 - "Escoutet" Commune de Tonneins <i>Porteur du projet : SCEA de Guyenne</i>	


Date de réalisation du sondage	17-juin-20
Type de reconnaissance	Tarière mécanique
Cote sol orifice nivelée	+ 38.66 mNGF

Profondeur (m/sol)	Cote (m _{NGF})	Epaisseur (m)	Faciès
0.20	+38.46	0.20	Limons argileux et sableux brun + remblais
0.50	+38.16	0.30	Limons argileux et sableux marron
0.80	+37.86	0.30	Limons argileux, graveleux et sableux marron
2.80	+35.86	2.00	Argile limoneuse +/- graveleuse et légèrement sableuse bariolée marron/ocre
3.00	+35.66	0.20	Sable fin et graves beige

E3: $2,55 \cdot 10^{-6}$ m/s

Observations	
Arrêt du sondage	Volontaire
Type de venue d'eau	Aucune
Niveau d'eau	-
Pas d'équipement	Rebouché en fin de reconnaissance

ANNEXE - Coupes lithologiques des sondages réalisés à la tarière mécanique le 17.06.2020

	COUPE LITHOLOGIQUE	Sondage S4
Dossier n° 20.021a-V1	Projet d'aménagement de serres - Parcelle ZD n°562 - "Escoutet" Commune de Tonneins <i>Porteur du projet : SCEA de Guyenne</i>	


Date de réalisation du sondage	17-juin-20
Type de reconnaissance	Tarière mécanique
Cote sol orifice nivelée	+ 38.77 mNGF

	Profondeur (m/sol)	Cote (m _{NGF})	Epaisseur (m)	Faciès
0,00 m	0.20	+38.57	0.20	Limon argileux et sableux brun + remblais
	0.40	+38.37	0.20	Limon argileux et sableux marron
1,00 m	1.60	+37.17	1.20	Argile limoneuse +/- graveleuse et légèrement sableuse bariolée marron/ocre
2,00 m	2.20	+36.57	0.60	Grave sableuse peu argileuse marron

Observations	
Arrêt du sondage	Refus sur galet
Type de venue d'eau	Aucune
Niveau d'eau	-
Pas d'équipement	Rebouché en fin de reconnaissance

3,00 m

ANNEXE - Coupes lithologiques des sondages réalisés à la tarière mécanique le 17.06.2020


	COUPE LITHOLOGIQUE	Sondage S5
Dossier n° 20.021a-V1	Projet d'aménagement de serres - Parcelle ZD n°562 - "Escoutet" Commune de Tonneins <i>Porteur du projet : SCEA de Guyenne</i>	

Date de réalisation du sondage	17-juin-20
Type de reconnaissance	Tarière mécanique
Cote sol orifice nivelée	+ 38.9 mNGF

Profondeur (m/sol)	Cote (m _{NGF})	Epaisseur (m)	Faciès
0.20	+38.7	0.20	Limon argileux et sableux brun + remblais
0.40	+38.5	0.20	Limon argileux et sableux marron
1.00 m		1.60	Argile limoneuse +/- graveleuse et légèrement sableuse bariolée marron/ocre
2.00 m	+36.9		
2.40	+36.5	0.40	Grave sableuse argileuse bariolée marron/ocre
		0.60	Grave sableuse peu argileuse marron
3.00 m	+35.9		

Observations	
Arrêt du sondage	Volontaire
Type de venue d'eau	Aucune
Niveau d'eau	-
Pas d'équipement	Rebouché en fin de reconnaissance

ANNEXE - Coupes lithologiques des sondages réalisés à la tarière mécanique le 17.06.2020

	COUPE LITHOLOGIQUE	Sondage S6
Dossier n° 20.021a-V1	Projet d'aménagement de serres - Parcelle ZD n°562 - "Escoutet" Commune de Tonneins <i>Porteur du projet : SCEA de Guyenne</i>	

Date de réalisation du sondage	17-juin-20
Type de reconnaissance	Tarière mécanique
Cote sol orifice nivelée	+ 38.98 mNGF

	Profondeur (m/sol)	Cote (m _{NGF})	Epaisseur (m)	Faciès
0,00 m	0.20	+38.78	0.20	Limon argileux et sableux brun + remblais
	0.50	+38.48	0.30	Limon argileux et sableux marron
1,00 m	1.30	+37.68	0.80	Argile limoneuse +/- graveleuse et légèrement sableuse bariolée marron/ocre
	2.00	+36.98	0.70	Grave sableuse et argileuse marron
2,00 m	2.50	+36.48	0.50	Limon argileux et sableux marron
	3.00	+35.98	0.50	Sable fin et graves beige
3,00 m				

Observations	
Arrêt du sondage	Volontaire
Type de venue d'eau	Aucune
Niveau d'eau	-
Pas d'équipement	Rebouché en fin de reconnaissance

ANNEXE 8

8a Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

8b Zonage PLU

8c Règlement PLU

8d POA

8e PADD

Commune de Tonneins



Fiche communale d'information risques et sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° **47-2020-05-25-004**

date **25/05/20**

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

Ce PPR est **prescrit et non encore approuvé**

oui non

Ces PPR sont **approuvés**

oui non

PPR inondation

date **07/09/10**

date **Inondation**

modifié le

date **17/03/20**

aléa

PPRn Argile

date **22/01/18**

Retrait-gonflement des argiles

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

Le rapport de présentation du PPRn Inondation

consultable sur Internet *

La note de présentation du PPR retrait-gonflement des argiles

consultable sur Internet *

Les règlements du PPRn Inondation et du PPR Retrait-gonflement des argiles

consultable sur Internet *

Les documents graphiques

Les règlements de ces PPR intègrent des prescriptions de travaux

oui non

3. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPR m]

3.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR m

oui non

_____ date _____

aléa _____

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui non

4. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR t]

4.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR t **prescrit et non encore approuvé**

oui non

4.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR t **approuvé**

oui non

PPRt EUTICALS

date **26/06/09**

aléa

Toxique

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

La note de présentation

consultable sur Internet *

Le règlement

consultable sur Internet *

Les documents graphiques

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui non

5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

zone 1

zone 2

zone 3

zone 4

zone 5

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

consultable sur Internet *

6. Situation de la commune au regard de la pollution de sols

La commune est située en secteur d'information sur les sols (SIS)

oui non

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *

7. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

La commune est située en secteur à potentiel radon

Niveau 1

Niveau 2

Niveau 3

consultable sur Internet *

pièces jointes

8. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

en application de l'article R125-26 du Code de l'environnement

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation

- Cartographie réglementaire du PPRn retrait-gonflement des argiles

- Cartographie réglementaire du PPRt

9. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

à la date de l'édition de la présente fiche communale les risques près de chez soi

! La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/> dans la rubrique : Connaître les risques près de chez soi

catastrophes naturelles

nombre

16

catastrophes technologiques

nombre

0



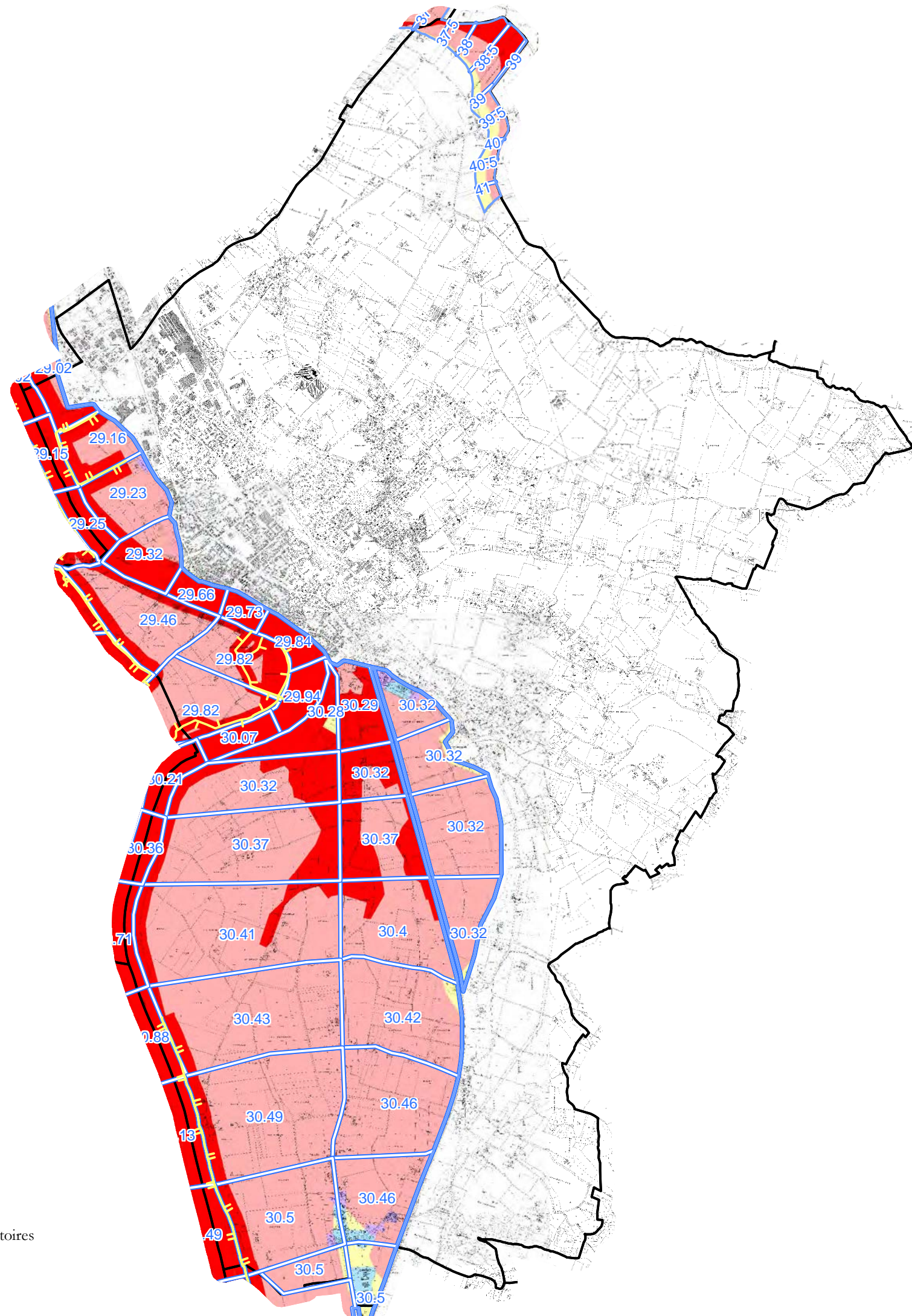
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE
LOT-ET-GARONNE

Plan de Prévention des Risques naturels INONDATION

TONNEINS (Secteur des Confluents)

Approuvé par arrêté préfectoral n° 2010-250-0044 du 7 septembre 2010



Limite de zone inondable

Niveaux calculés d'une crue centennale exprimés en m. NGF

51 Niveau dans le casier

47 Niveau sur le profil considéré

Hauteur de digues en mètres

inférieure à 2 mètres

supérieure ou égale à 2 mètres

Zonage

Bleu (secteur urbanisé en aléa faible à moyen)

Jaune (champ d'expansion en secteur d'aléa faible à moyen)

Rouge Clair (champ d'expansion en secteur d'aléa fort à très fort)

Rouge Foncé (champ d'expansion en secteur d'aléa Majeur)

Violet (secteur urbanisé en aléa fort)

© IGN - BD Parcellaire © 2008



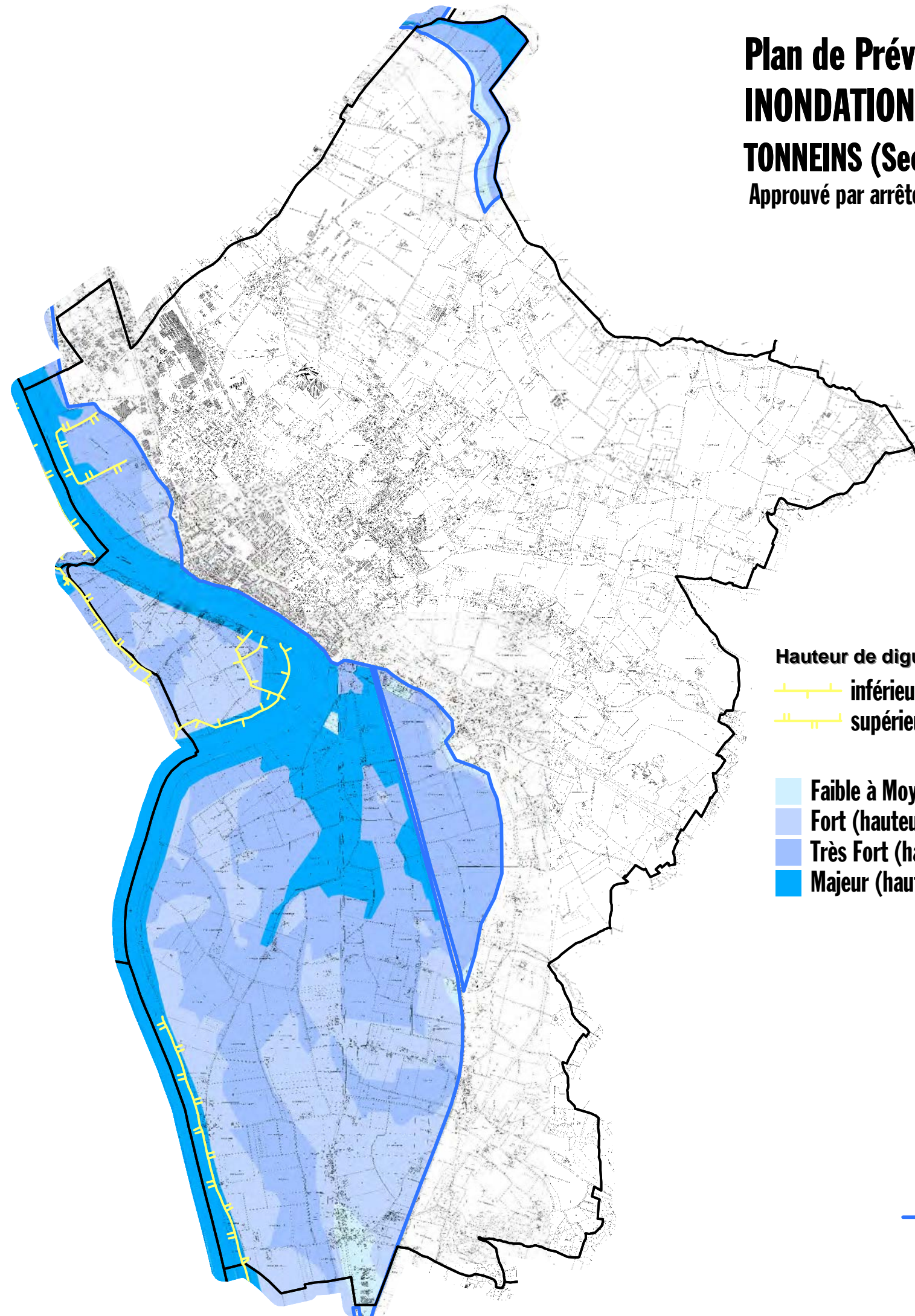
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE
LOT-ET-GARONNE

Plan de Prévention des Risques naturels INONDATION

TONNEINS (Secteur des Confluents)

Approuvé par arrêté préfectoral n° 2010-250-0044 du 7 septembre 2010



Hauteur de digues en mètres

inférieure à 2 mètres

supérieure ou égale à 2 mètres

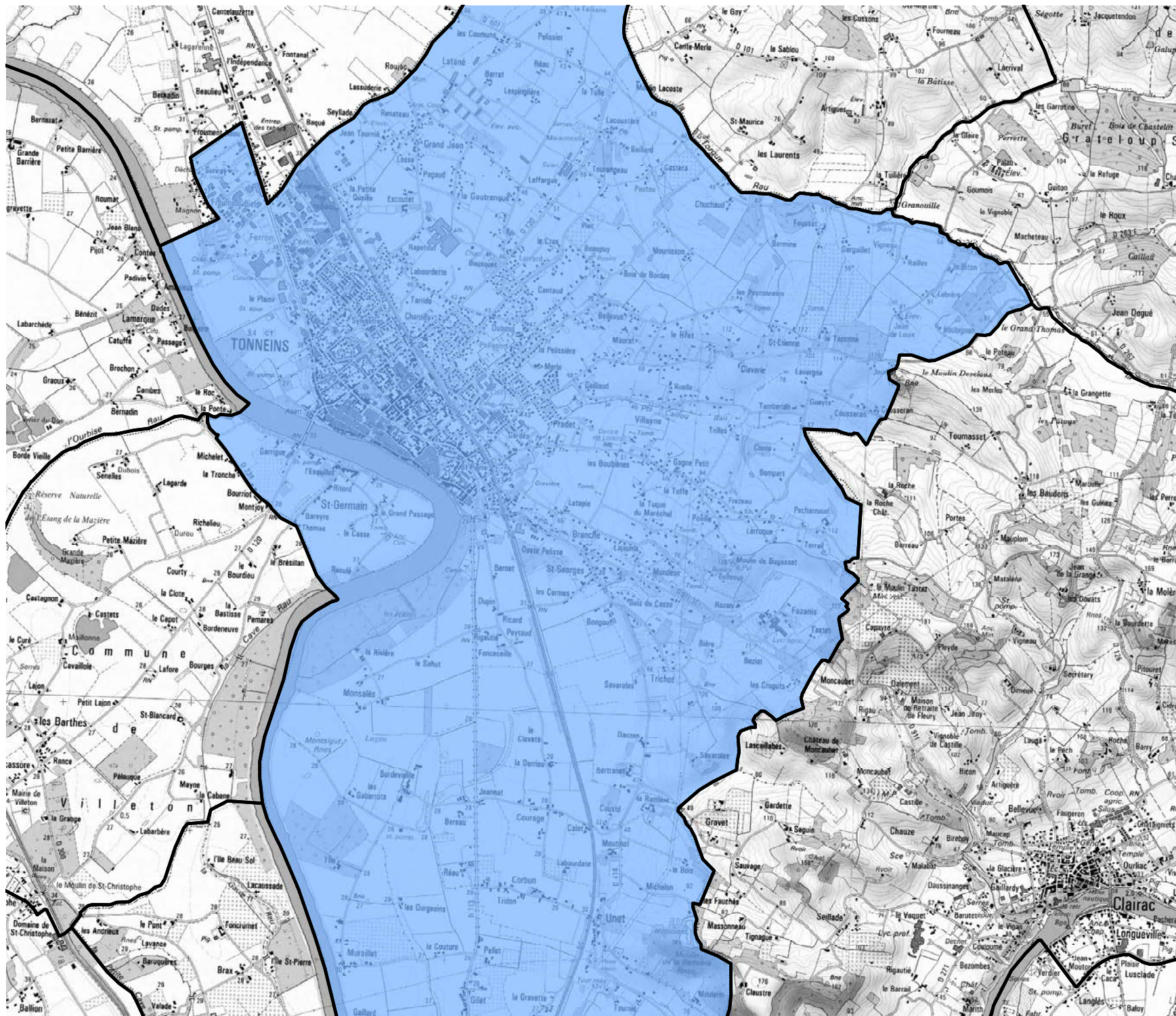
Faible à Moyen (hauteur d'eau < 1m. sans courant)

Fort (hauteur d'eau < 1m. avec courant et $1 < H < 2,5$ sans courant)

Très Fort (hauteur d'eau > 2,5m. sans courant et $1 < H < 2,5$ avec courant)

Majeur (hauteur d'eau > 3,5m. ou zone de courant)

Limite de zone inondable



Direction Départementale des Territoires
et de l'Équipement Rural
Lot-et-Garonne

BRGM

PREJET DE
LOI ET GABARITE

Plan de Prévention des Risques Naturels

Approuvé par arrêté préfectoral n°47-2018-01-22-133 du 22 janvier 2018

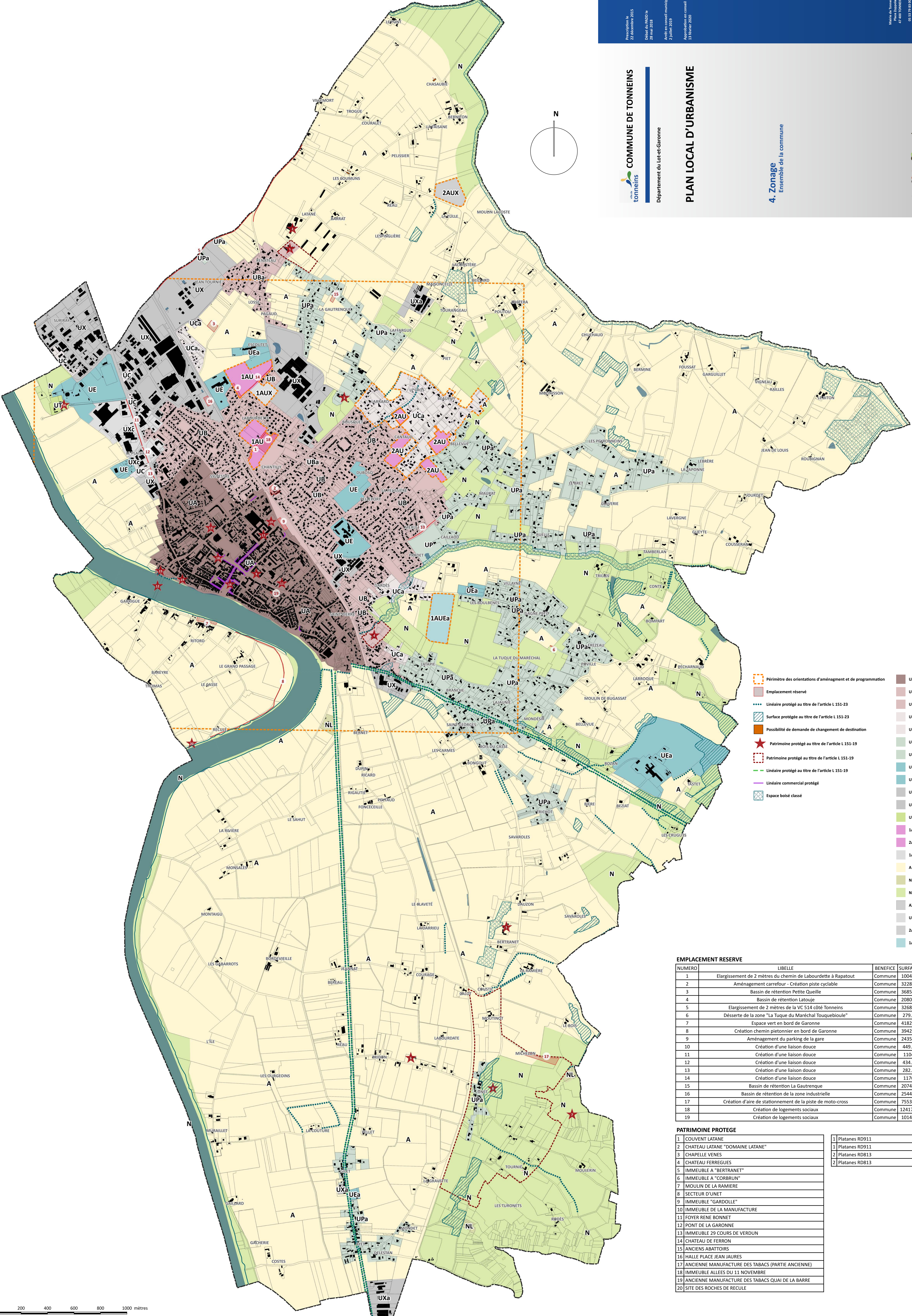
Mouvement différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Zone totalement exposée (B1)

Zone partiellement et moyennement exposée (B2)

ZONAGE REGLEMENTAIRE
Commune : **TONNEINS**

Source des données :
 Zone B1 : Topex 5000 (MNT IGN) et IGN
 Zone B2 : Topex 5000 (MNT IGN) et IGN
 Préfectorat de Lot-et-Garonne, 1122 avenue de Cédoux, 47100 Agen cedex 9
 Rédaction BRGM 2018



- Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation
 - Emplacement réservé
 - Linéaire protégé au titre de l'article L 151-23
 - Surface protégée au titre de l'article L 151-23
 - Possibilité de demande de changement de destination
 - ★ Patrimoine protégé au titre de l'article L 151-19
 - Patrimoine protégé au titre de l'article L 151-19
 - Linéaire protégé au titre de l'article L 151-19
 - Linéaire commercial protégé
 - Espace boisé classé
- UA
 - UB
 - UBa
 - UC
 - UCa
 - UP
 - UPa
 - UE
 - UEa
 - UX
 - UXa
 - UT
 - 1AU
 - 2AU
 - 1AUX
 - A
 - NL
 - N
 - AX
 - UXc
 - 2AUX
 - 1AUeA

NUMERO	LIBELLE	BENEFICE	SURFACE
1	Elargissement de 2 mètres du chemin de Labourdette à Rapatout	Commune	1004.3
2	Aménagement carrefour - Création piste cyclable	Commune	3228.7
3	Bassin de rétention Petite Queille	Commune	3685.9
4	Bassin de rétention Petite Queille	Commune	2080.6
5	Elargissement de 2 mètres de la VC 514 côté Tonneins	Commune	3268.8
6	Déserte de la zone "La Tuque du Maréchal Touquebioule"	Commune	279.5
7	Espace vert en bord de Garonne	Commune	4182.1
8	Création chemin piétonnier en bord de Garonne	Commune	3942.2
9	Aménagement du parking de la gare	Commune	2435.9
10	Création d'une liaison douce	Commune	449.5
11	Création d'une liaison douce	Commune	1104
12	Création d'une liaison douce	Commune	434.9
13	Création d'une liaison douce	Commune	282.5
14	Création d'une liaison douce	Commune	1176
15	Bassin de rétention La Gautrenque	Commune	2074.4
16	Bassin de rétention de la zone industrielle	Commune	2544.3
17	Création d'aire de stationnement de la piste de moto-cross	Commune	7553.5
18	Création de logements sociaux	Commune	12417.8
19	Création de logements sociaux	Commune	1014.7

NUMERO	LIBELLE	BENEFICE	SURFACE
1	COUVET LATANE	1	Platanes RD911
2	CHATEAU LATANE "DOMAINE LATANE"	1	Platanes RD911
3	CHAPELLE VENES	2	Platanes RD813
4	CHATEAU FERREGUES	2	Platanes RD813
5	IMMEUBLE A "BERTRANET"		
6	IMMEUBLE A "CORBRUN"		
7	MOULIN DE LA RAMIERE		
8	SECTEUR D'UNET		
9	IMMEUBLE "GARDOLLE"		
10	IMMEUBLE DE LA MANUFACTURE		
11	FOYER RENE BONNET		
12	PONT DE LA GARONNE		
13	IMMEUBLE 29 COURS DE VERDUN		
14	CHATEAU DE FERRON		
15	ANCIENS ABATTOIRS		
16	HALLE PLACE JEAN JAURES		
17	ANCIENNE MANUFACTURE DES TABACS (PARTIE ANCIENNE)		
18	IMMEUBLE ALLEES DU 11 NOVEMBRE		
19	ANCIENNE MANUFACTURE DES TABACS QUAI DE LA BARRE		
20	SITE DES ROCHES DE RECLUE		



COMMUNE DE TONNEINS

Département du Lot-et-Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement écrit

Prescription le
22 décembre 2015

Débat du PADD le
28 mai 2018

Arrêt en conseil municipal le
2 juillet 2019

Approbation en conseil municipal le
13 février 2020

Mairie de Tonneins
Place Zoppola
47 400 TONNEINS

05 53 79 83 00

www.mairie-tonneins.fr



SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT MODERNISÉ ET PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	5
DISPOSITIONS RÉGISSANT LE RÈGLEMENT MODERNISÉ	8
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
CE QUI EST UTILISÉ DANS LE RÈGLEMENT COMMUNAL.....	11
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS RÉGLEMENTÉE	13
STRUCTURATION DU RÈGLEMENT DES ZONES.....	15
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	17
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	19
PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS.....	20
ARTICULATION ENTRE RÈGLEMENT ÉCRIT, RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP	20
DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET DÉROGATIONS.....	23
DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	25
DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ENERGTIQUE	25
DISPOSITIONS QUALITATIVES GENERALES.....	25
DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER.....	26
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	28
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	28
RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES	29
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DU SOL	31
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	33
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX	36
ZONES URBAINES.....	41
UA.....	43
UB – UBa	49
UC – UCa.....	57
UP - UPa	63
UX - UXa	71
UXc.....	77
UE - UEa.....	83
UT.....	87



ZONES À URBANISER	91
1AU	93
1AUX	99
1AUE – 1AUEa.....	104
2AU – 2AUX.....	109
ZONES AGRICOLES	111
A.....	113
ZONES NATURELLES.....	119
N	121
NL.....	129
ANNEXES	135
PALETTE VÉGÉTALE	136
PALETTE DES COULEURS.....	137
LEXIQUE	139



MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT MODERNISÉ ET PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le présent règlement est dit "modernisé", car il est issu de la réforme de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1 janvier 2016. La commune a délibéré dans ce sens le 13 février 2017.

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de la commune sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs. Bien que le règlement écrit soit synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par des dispositions graphiques et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées en concertation avec les élus.

DISPOSITIONS RÉGISSANT LE RÈGLEMENT MODERNISÉ

Article L. 151-8

"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3."

Article R. 151-10

"Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1."

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Zones urbaines (U) – Article R. 151-18

"Les zones urbaines sont dites "zones U".
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

Zones à urbaniser (AU) – Article R. 151-20

"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone".

Zones agricoles (A) – Article R. 151-22

"Les zones agricoles sont dites "zones A".
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Zones naturelles (N) – Article R. 151-24

"Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues".

CE QUI EST UTILISÉ DANS LE RÈGLEMENT COMMUNAL

	Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
Qualité du cadre de vie				
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	x	x	x	x
Article L. 151-21 : Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.	x	x	x	x
Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	x	x	x	x
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques	x	x	x	x
Article L. 151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	x	x	x	x
Densité				
Article L. 151-28 1° : Prévoir des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.	x			
Équipements, réseaux, emplacements réservés				
Article L. 151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	x	x		
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	x	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;	x	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;	x	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;	x	x	x	x
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	x	x		

Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, le règlement peut également :

Article L. 151-11

Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Article L. 151-11

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L. 151-11

Autoriser 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L. 151-12

Autoriser les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L. 151-13

A titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS RÉGLEMENTÉE

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.	Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Hors restauration collective
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtels, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION	EXEMPLES
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.).	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics.	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux.	
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras,
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.)	Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)	Églises, mosquées, temples, salles polyvalentes, mais de quartier
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire et à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances)	Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths




STRUCTURATION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les trois axes structurant le règlement modernisé.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soit où construire ?

Cet axe est renseigné à l'aide du code couleur suivant :

 Autorisé (vert)  Autorisé sous conditions (orange)  Interdit (rouge)

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, soit comment construire ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Équipement et réseaux, soit comment se raccorder aux réseaux ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 à R. 151-26 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLU. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme. **Le règlement écrit s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.**

Il s'applique également :

- Aux installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui sont également régies par leurs propres réglementations.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'urbanisme).

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÉGLEMENTATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLU : les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'urbanisme concernant le territoire. Lesdites servitudes sont classifiées en fonction du générateur de la servitude¹. Par la suite, la classification est effectuée le cas échéant par rapport à l'assiette de la servitude.²

Générateur

CODE	OBJET
A2	Servitudes relatives à la pose de canalisations souterraines d'irrigation
A4	Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
AC1	Immeubles classés et inscrits au titre des monuments historiques
AC2	Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés ou inscrits
AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales
EL3	Servitudes de halage et de marchepied
EL7	Servitudes de halage et de marchepied
PM1	Servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles
PM3	Servitudes résultant des Plans de Prévention des Risques Technologiques
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques Haute Tension et Très Haute Tension, moyenne tension
T1	Servitudes relatives aux voies ferrées

ARTICULATION ENTRE RÈGLEMENT ÉCRIT, RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP

¹ Le générateur d'une servitude d'utilité publique est une entité géographique dont la nature ou la fonction induit, sous l'effet d'une réglementation, des contraintes sur les modalités d'occupation du sol des terrains environnants. La disparition ou la destruction sur le terrain du générateur n'a pas pour conséquence de supprimer la ou les servitudes qui lui étaient associées. Seul un nouvel acte d'annulation ou d'abrogation pris par l'autorité compétente peut légalement faire disparaître les effets de la ou des servitudes en question.

² Il s'agit de l'emprise de la servitude (localisation cadastrale précise, largeur, etc.).

Règlement écrit et règlement graphique

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. Ainsi, à défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit des zones qui s'applique. Le règlement est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Terrain concerné par plusieurs zonages

Lorsqu'un terrain est couvert par plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit terrain, des règles de la zone qui la couvre. Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit terrain des règles de seulement l'une des zones.

Division en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne peut pas être apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans un rapport de compatibilité, les OAP s'imposent, à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Le Code de l'urbanisme distingue plusieurs types d'OAP :

OAP sectorielles (article R. 151-6)

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles porteront sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définiront les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question. Le périmètre de ces orientations sera délimité dans le zonage.

Le contenu des "OAP sectorielles" favorisera la qualité architecturale, urbaine et paysagère, l'insertion dans le cadre existant, en particulier dans les zones d'extension urbaine du village.

Le travail portera à la fois sur les zones urbanisées existantes, mais également sur les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP proposeront des formes urbaines qui respecteront la qualité du tissu urbain et traiteront les transitions entre l'existant et les extensions urbaines et/ou le paysage environnant.

Les OAP sectorielles sont obligatoires dans les nouvelles zones à urbaniser.

OAP sans dispositions réglementaires (article R. 151-8)

Le recours aux OAP des secteurs d'aménagement permettra de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Il s'agit d'OAP sur les secteurs dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par un règlement, mais devront porter au moins sur les objectifs suivants (article R. 151-8) :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

OAP A VOCATION PATRIMONIALE (ARTICLE R. 151-7) :

Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation patrimoniale comprendront des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qui ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines.

Ces OAP permettent à la commune la possibilité de bénéficier d'une protection de son patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales permettent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

Le présent PLU est composé uniquement d'OAP sectorielles.

Les périmètres des quartiers ou secteurs, dans lesquels les OAP "sectorielles" sont applicables, sont précisés dans le règlement graphique. Toute autorisation devant être conforme avec le règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent, et inversement. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET DÉROGATIONS

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire couvert par le document d'urbanisme est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, la reconstruction à l'identique d'une construction légale détruite par un sinistre depuis moins de dix ans ou démolie volontairement depuis moins de cinq ans est admise à condition :

- Qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;
- et qu'elle respecte les dispositions du PLU relatives aux risques naturels ou technologiques.

Constructions existantes

Le présent règlement est applicable aussi bien aux constructions neuves qu'existantes.

En cas d'incompatibilité entre les règles du présent PLU sur une construction existante, des ajustements de la règle peuvent être admis :

- Si la construction existante est implantée différemment que le recul réglementé par rapport aux emprises publiques, elle peut maintenir ce retrait,
- Si la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée,
- Si la parcelle est affectée par une prescription paysagère, patrimoniale ou une SUP.

Travaux sur une construction non conforme :

Les travaux sur une construction légale, mais non conforme au présent PLU sont admis à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires autres que celles du PLU.

Équipements d'intérêt collectif et services publics (R. 151-27 du CU) :

Le Code de l'urbanisme relatif au règlement du PLU précise que des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Établissements d'enseignement,
- Établissements de santé ou d'action sociale,
- Salles d'art ou de spectacle,
- Équipements sportifs,
- Autre équipement recevant du public.

Les dispositions réglementaires particulières en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux

Les règles relatives à l'implantation, qu'elles soient écrites ou graphiques, ne s'appliquent pas aux installations et constructions de la destination "Locaux techniques des collectivités ou assimilés" ainsi qu'aux exhaussements et affouillements du sol qui leur sont nécessaires à condition que ces derniers :

- Soit nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique, etc.) ;
- N'accueille pas du personnel de façon permanente ;
- Et fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les dispositions du cahier des charges de Lot-et-Garonne Numérique s'appliquent sur les zones du PLU.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

À défaut d'indication sur le règlement graphique, l'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée.

Pour les routes départementales, la création d'un nouvel accès nécessite l'avis du gestionnaire de voirie.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement sont autorisés dans toutes les zones urbaines.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

DISPOSITIONS QUALITATIVES GÉNÉRALES

Les prescriptions générales applicables aux OAP sont préconisées dans l'ensemble des zones urbaines.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23h CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale est interdite ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- Les matériaux similaires à ceux d'origine devront être employés.
- Le respect des teintes, modénatures, ordonnancements et modes de mise en œuvre est imposé.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne devront pas porter atteinte à l'aspect paysager et patrimonial.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER : ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Ce 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER : ALIGNEMENTS D'ARBRES ET CONTINUITÉS VÉGÉTALES À CONSERVER OU À CRÉER

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L. 151-23 aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23 CU).

Les alignements d'arbres à créer peuvent être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités écologiques sur l'espace public (bandes plantées, haies, noues, etc.).

Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre équivalente en linéaire ou surface.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Les zones affectées par la protection au titre de l'article L. 151-23 sont inconstructibles.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Les périmètres des Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés, qui valent servitude d'utilité publique, et ceux en cours d'élaboration, sont reportés dans le plan des Servitudes d'Utilités Publiques, figurants en Annexe du PLU. Le règlement graphique et écrit des PPR approuvés s'applique indépendamment du PLU.

Au titre du R. 111-2 et R. 111-3, la collectivité peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLU, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Au regard du risque retrait-gonflement des argiles, les rejets et puits devront être placés à au moins 10 mètres de toute construction.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe du PLU, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.




Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande pour se prononcer.

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Destination des constructions et affectation du sol

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un Code couleur :

 Autorisé  Autorisé sous condition  Interdit

Le tableau suivant synthétise les possibilités par zones.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATION	UA	UB UBa	UC UCa	UP UPa	UX UXa	UXc	UE UEa	UT	1AU	1AUX	1AUEa	2AU 2AUX	A	N	NL	
Exploitations																
Forestières	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Red	Red	Red	Red	Yellow	Red	Green	Red	Red
Agricoles	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Red	Red	Red	Red	Yellow	Red	Green	Green	Red
Habitation																
Logements	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Hébergements	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Commerces et activités																
Artisanat et commerce de détail	Green	Red	Red	Red	Red	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow
Restauration	Green	Green	Green	Red	Green	Green	Red	Green	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow
Commerce de gros	Green	Red	Red	Red	Red	Yellow	Red	Red	Red	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Accueil clientèle	Green	Green	Green	Red	Green	Green	Red	Green	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Green
Hébergement hôtelier touristique	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green	Red	Green	Yellow	Green	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Red
Cinéma	Green	Green	Green	Red	Green	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Équipements intérêt collectif et services publics																
Administration publique	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red
Locaux techniques	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Yellow	Yellow	Yellow
Enseignement, santé et social	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red
Art et spectacle	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red
Équipements sportifs	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red
Autres équipements	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red
Activités secteurs secondaire et tertiaire																
Industrie	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Red	Red	Red	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Entrepôt	Yellow	Red	Red	Yellow	Green	Green	Red	Red	Red	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Bureau	Yellow	Green	Red	Yellow	Green	Green	Red	Red	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Centre congrès et d'exposition	Yellow	Yellow	Red	Red	Green	Green	Red	Red	Yellow	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Red

AFFECTATION	UA	UB UBa	UC UCa	UP UPa	UX UXa	UXc	UEa	UT	1AU	1AUX	1AUEa	2AU	A	N	NL
Dépôts divers de matériaux et matériels	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Yellow	Red	Red	Green	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow
Installations classées pour la protection de l'environnement	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Red	Red	Red	Green	Red	Red	Yellow	Yellow	Red
Activités de carrières ou gravières	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Affouillement et exhaussements de sols	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	Red	Green	Green	Green	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red

Les parcelles concernées par la servitude I3 sont inconstructibles sur la bande délimitée sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité "HTB" sont admis. RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des bâtiments est comptée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire la hauteur au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

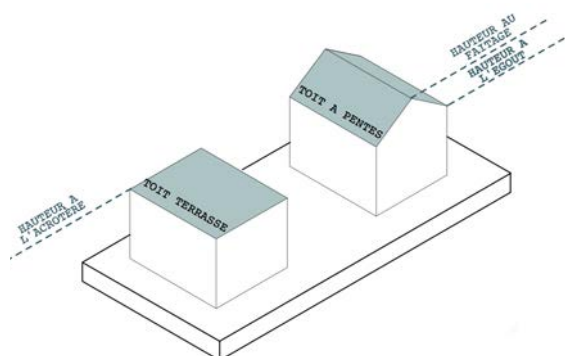


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Une hauteur maximale identique à celle d'une construction existante mitoyenne est autorisée

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4,5 mètres.

Les infrastructures liées aux réseaux (antenne téléphonique, etc.) pourront déroger aux hauteurs maximales fixées.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d'ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l'intégration paysagère des constructions.

EMPRISE AU SOL

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES

Les opérations contemporaines novatrices sont autorisées si elles justifient d'une bonne intégration dans le contexte de la zone.

Il devra être conservé, réutilisé ou reconstruit les éléments architecturaux anciens existants (encadrements traditionnels, murs de clôture, etc.).

CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles.

COULEURS ET LES MATÉRIAUX

Les matériaux utilisés pour les constructions et clôtures et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

Les couleurs des matériaux utilisés devront respecter les teintes préconisées dans la palette des couleurs préconisées (cf. annexes).

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement sont autorisés dans toutes les zones urbaines.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TOITURES

La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, etc.).

La création de toiture terrasse est autorisée sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'identité architecturale du contexte urbain.

Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Pour les annexes et les extensions (vérandas, verrières, piscines, etc.), le type de toiture et de matériaux est libre.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe).

Les haies mono essence sont à éviter.

Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES

La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.

Conditions de desserte par la voirie et les réseaux

RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ACCÈS

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

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres minimum pour une circulation de véhicules motorisés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 813.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera 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, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

VOIRIE

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

EAU POTABLE

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Tout projet qui requiert une alimentation en eau à destination d'humains doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE

Lors des aménagements de VRD, des fourreaux devront être prévus permettant d'anticiper l'arrivée de la fibre numérique.

GESTION DES EAUX USÉES ET ASSAINISSEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur des eaux usées et zonage d'assainissement eaux usées.

Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées à une installation d'assainissement collectif, lorsque celui-ci existe, ou non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

L'installation d'assainissement non collectif est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.

Dans les secteurs des zones indicées "a" (UBa, UCa, UPa, UEa, UXa) l'assainissement se fait obligatoirement de manière individuelle (assainissement non collectif).

GESTION DE LA DÉFENSE INCENDIE

Dans toutes les zones, l'urbanisation est conditionnée à la présence d'un débit suffisant au Point d'Eau Incendie et à l'implantation de moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie suffisant.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET MAÎTRISES DU RUISSELLEMENT

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire si le principe de non aggravation à l'aval est respecté. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés.

Les rejets et puits doivent être placés à 10 mètres de toute construction.

Dans tous les cas, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et des prescriptions pour les eaux pluviales (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.).

Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes :

- un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

ZONES URBAINES

L'indice "a" indique pour toutes les zones les secteurs où l'assainissement est individuel.

UE - UEa

La zone comprend le tissu urbain dédié aux équipements d'intérêt collectif, services publics et aux activités de loisirs.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Les nouveaux bâtiments et l'évolution des bâtiments existants sont autorisés s'ils ont un lien avec une exploitation existante implantée dans la zone.
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Les logements s'ils sont absolument nécessaires à une fonction de gardiennage sont autorisés. Les logements de service sont autorisés (gendarmerie, logements du lycée, etc.).
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementé

UE-UEa

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	Les dépôts divers sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient liés à une activité exercée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installation classée pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravanning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone, - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

Les projets sur les unités foncières de plus de 2 000 m² devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des majorations de 20% des volumétries seront possibles pour les projets présentant des procédés constructifs favorables à la biodiversité ou aux économies d'énergies (toitures végétalisées, etc.).

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale est fixée à **15 mètres** pour les autres constructions autorisées.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions se fera :

- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit en recul minimal de 5 mètres.

UE
UEa
VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION

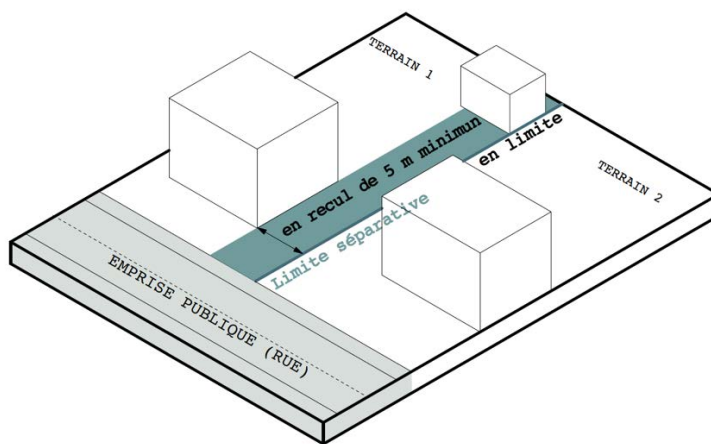


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les constructions seront édifiées en recul de 6 mètres minimum lorsque la limite de l'unité foncière est en contact avec une zone A ou N.

EMPRISE AU SOL

Les logements de gardiennages autorisés seront limités à 50 m² de surface de plancher.

<p style="text-align: center;">UE UEa</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p style="text-align: center;">CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</p> <p>Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu’elles s’intègrent dans le contexte.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <p>Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage urbain existant (continuité de hauteur de mur bahut, etc.).</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>L’aspect des toitures est libre.</p> <p style="text-align: center;">COULEUR DES MATÉRIAUX</p> <p>Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p>
<p style="text-align: center;">TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p>La végétalisation des espaces libres sera faite à base d’essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe).</p> <p>Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.</p> <p>Les stationnements présenteront des revêtements de sols perméables.</p>
<p style="text-align: center;">STATIONNEMENT</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p>La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.</p>
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
<p style="text-align: center;">DESSERTE, VOIRIE, RÉSEAUX</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s’appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p>

ZONES AGRICOLES

A

La zone comprend les espaces agricoles.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole	<p>Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ; - les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ; - les constructions nécessaires aux activités de services si elles sont en lien avec une exploitation agricole. <p>Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) seront autorisées.</p>
Exploitation forestière	

Habitation

Logement	<p>Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes aux bâtiments d'habitation existante sous condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale et de respecter la zone d'implantation, hauteur, emprise, densité réglementées ; - les extensions d'habitations existantes sous condition de ne pas excéder les emprises au sol réglementées et hauteurs réglementées ; - les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Hébergement	

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Les changements de destination des constructions agricoles en hébergement hôtelier et touristique sont autorisés sous condition que celles-ci soient désignées sur le règlement graphique et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
Cinéma	

A

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les constructions sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ainsi qu'à la sauvegarde des milieux et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementé

A

AFFECTATIONS DES SOLS	
AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION	
Dépôts divers de matériaux et matériels	Les installations sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de se limiter aux besoins des exploitations agricoles ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti.
Installation classée pour la protection de l'environnement	
Activités de carrières ou gravières	
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home	
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent	
Affouillement et exhaussements de sols	Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de répondre à un impératif technique lié à une construction, ou aménagement autorisé dans la zone (dont retenues hydrauliques ou constructions de station de pompage), - d'être nécessaires à des fouilles archéologiques, - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - d'être lié à la protection contre les nuisances de bruit, - de participer à la protection contre un risque ou à sa réduction, - de s'intégrer dans le paysage, - de ne pas compromettre la stabilité des sols, - de ne pas compromettre les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement.
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	Les installations sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de se limiter aux besoins énergétiques liés à l'usage de la construction implantée sur la même unité foncière ; - de ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant naturel ou bâti, - d'être en toitures ou au sol uniquement sur des terrains artificialisés.
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	
Aménagement de parc d'attraction ou de golf	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	
Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").

HAUTEURS AUTORISÉES

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée :

- pour les constructions agricoles à 15 mètres,
- pour les habitations et les extensions autorisées sous condition à 7 mètres,
- pour les annexes aux habitations autorisées sous condition à 4,5 mètres.

La hauteur des silos et autres superstructures pourra être supérieure.

RECLUS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions seront édifiées en recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et à l'emprise publique.

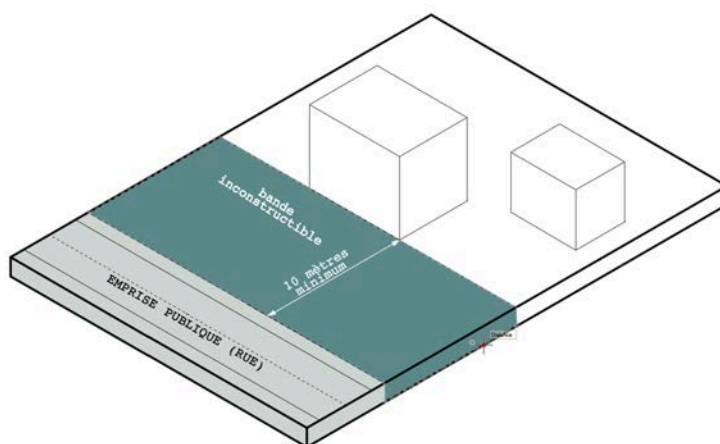


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Le règlement de voirie intercommunal s'applique aux voies et emprises concernées.

RECLUS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en recul de 5 mètres minimum.

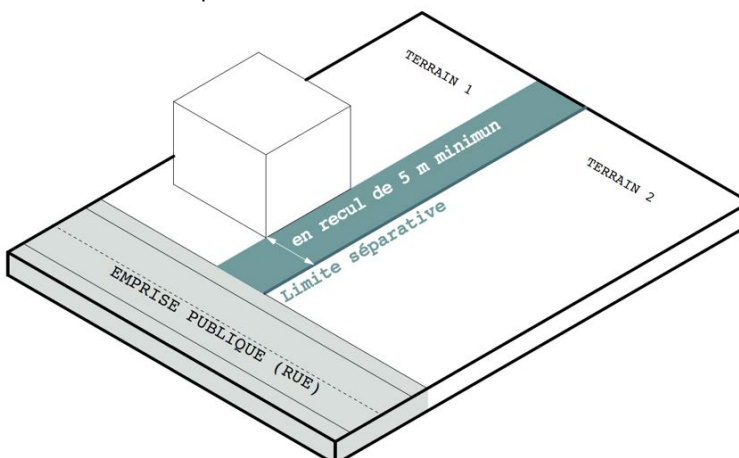
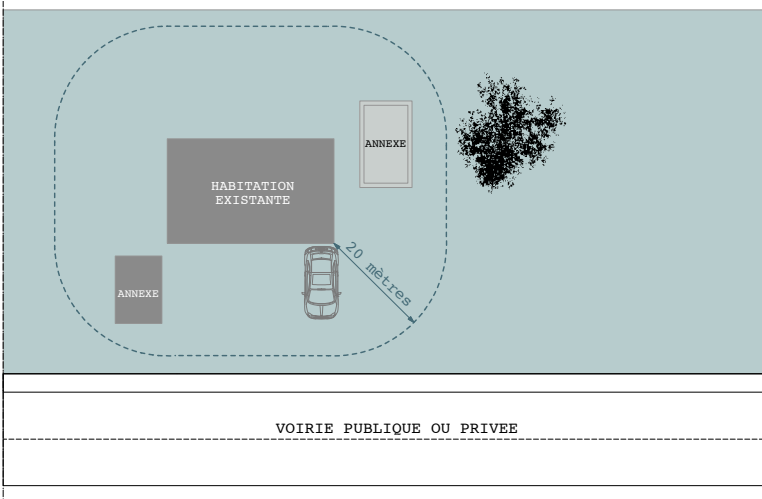


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

A

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

<p style="text-align: center;">A</p> <p style="text-align: center;">VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p style="text-align: center;">RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</p> <p>Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. Cette condition ne s'applique pas dans le cas de la création d'une nouvelle entreprise agricole ou de la relocalisation d'un siège d'exploitation.</p> <p>Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant. Cette distance pourra être augmentée jusqu'à 50 mètres pour les annexes réservées aux animaux (chenils, etc.).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Schéma illustratif sans valeur réglementaire</p> <p style="text-align: center;">EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol est libre pour les constructions agricoles.</p> <p>L'emprise au sol des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.</p> <p>Les habitations autorisées sous condition ne pourront pas excéder 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.</p> <p>Les extensions des habitations existantes qui disposent d'une surface à la date d'approbation du PLU supérieure à 50 m² seront limitées à 30% de l'emprise au sol existante sans dépasser 60 m² de surface de plancher ni la surface de la construction existante. La surface pourra être atteinte en une ou plusieurs fois.</p> <p>Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront pas excéder 30% de l'emprise au sol existante (hors emprise de piscine).</p> <p>Les piscines ne pourront excéder une emprise au sol de 100 m².</p>
--	---

<p style="text-align: center;">A</p> <p style="text-align: center;">QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p style="text-align: center;">CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</p> <p>L'aspect des constructions respectera l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement.</p> <p>Les opérations de style contemporaines novatrices sont autorisées lorsqu'elles s'intègrent dans le contexte.</p> <p>Lorsqu'ils existent, la conservation, réutilisation ou reconstruction des éléments architecturaux anciens (encadrements traditionnels, mur de clôture, etc.) sera mise en œuvre.</p> <p style="text-align: center;">CLÔTURES</p> <p>Les clôtures seront conçues de manière à être en harmonie avec le paysage (continuité de hauteur de mur bahut, etc.).</p> <p style="text-align: center;">TOITURES</p> <p>Les toitures en pentes présenteront une inclinaison comprise entre 30 et 40%. Des adaptations seront possibles pour les toitures en ardoise. L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toitures est autorisée.</p> <p style="text-align: center;">COULEUR DES MATÉRIAUX</p> <p>Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p>Des prescriptions architecturales particulières pourront être faites pour les constructions situées dans le périmètre des abords d'un monument historique.</p>
<p style="text-align: center;">TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p>Un traitement paysager des abords des constructions à vocation agricole devra être fait afin d'améliorer l'intégration dans le paysage.</p> <p>La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe).</p> <p>Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.</p> <p>Le revêtement de sol des aires de stationnement sera perméable.</p>
<p style="text-align: center;">STATIONNEMENT</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p>La quantité de place de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.</p>
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
<p style="text-align: center;">DESSERTÉ, VOIRIE ET RÉSEAUX</p>	<p>Les règles communes à toutes les zones s'appliquent (cf. Chapitre "Règles communes à toutes les zones").</p> <p>L'urbanisation est conditionnée à la présence d'un débit suffisant au Point d'Eau Incendie et à l'implantation de moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie Suffisant.</p>

ANNEXES

PALETTE VÉGÉTALE

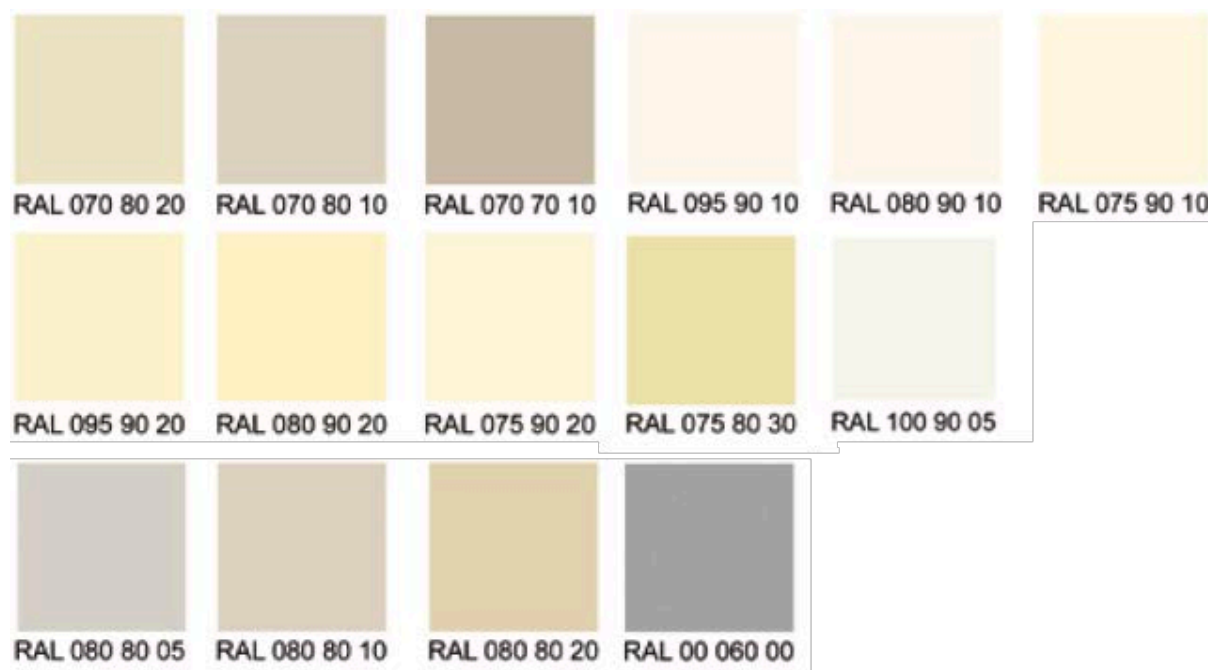
Le guide des essences locales du Val de Garonne – Gascogne est disponible en Mairie.



PALETTE DES COULEURS

La palette suivante a été réalisée à partir du livre "Réhabiliter le bâti de caractère en Lot-et-Garonne" ©CAUE 47.

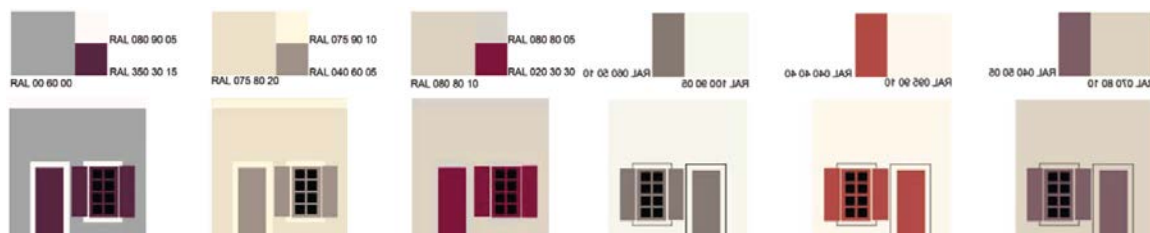
Pour les façades les teintes suivantes préconisées.



Pour les menuiseries les teintes suivantes préconisées.



Les associations entre les deux palettes ci-dessus peuvent être faites.



Pour les couvertures les teintes suivantes préconisées. rouge brique, teinte vieillie, deux tons, panachés, etc.



Rouge



Rouge Nuance



Vieilli Nuance



Nuance Paille



Vieux Toits



Mistral

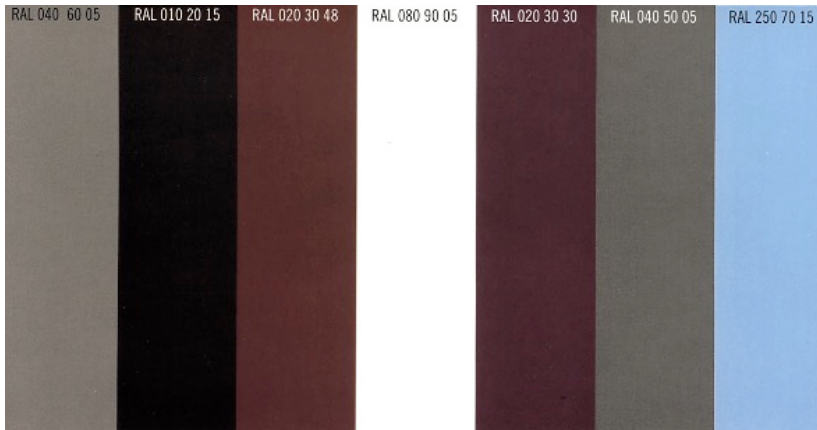


Vieilli Masse



Terre d Adhemar

Pour les ferronneries les teintes suivantes préconisées.



LEXIQUE

Acrotère : Élément de façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

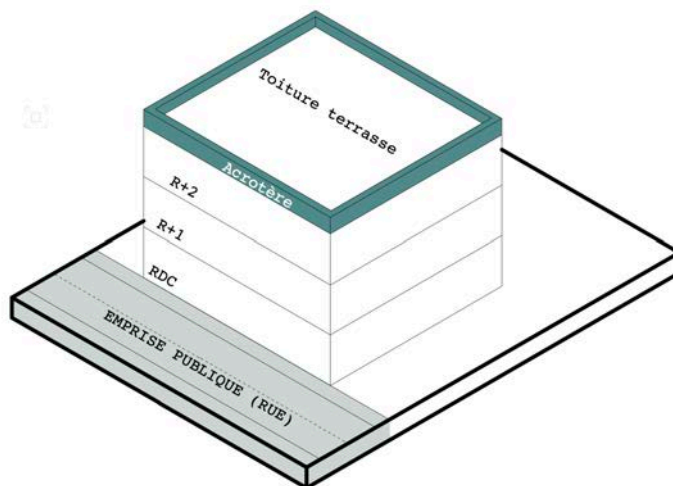


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Affouillements et exhaussements de sol : Tous travaux de remblai ou de déblai.

Alignement : Limite entre une propriété privée et voie ouverte à la circulation publique ou privée.

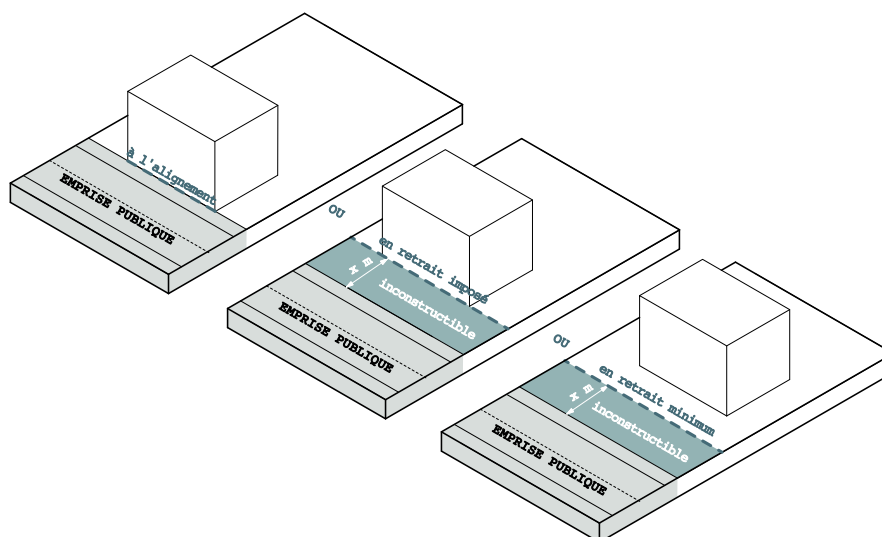


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

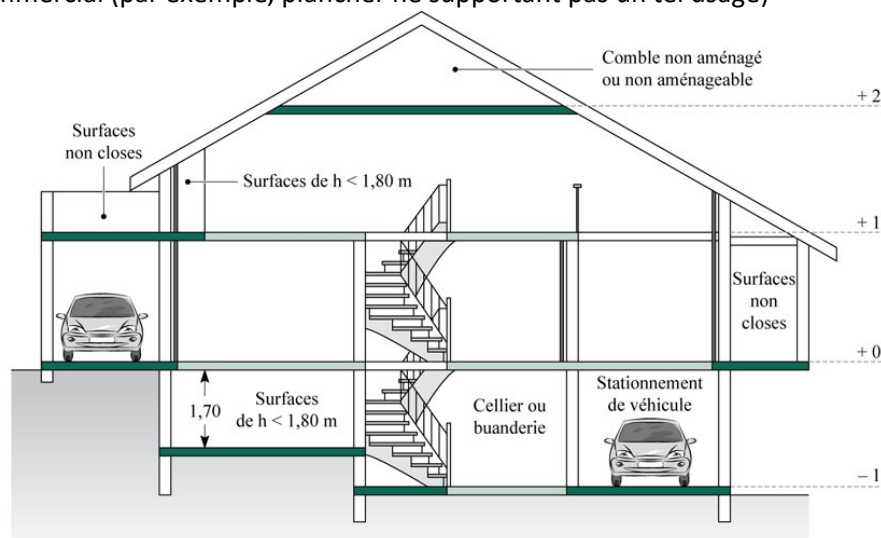
- Auvent :** Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.
- Annexes :** construction située sur le même terrain que la construction principale et qui est affectée à un usage accessoire sans être contiguë à la construction principale (abris de jardin, piscine, local piscine, local technique, garage, car-port, locaux poubelle, etc.)
- Baie :** Toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) ou un toit et servant au passage ou à l'éclairage des locaux.
- Balcon :** Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
- Bardage :** Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.
- Clôture :** Tout type de construction (muret, grille, assemblage de panneaux, lisses entre poteaux, végétaux) qui marque la limite d'un terrain.
- Contiguë :** Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.
- CU:** code de l'urbanisme
- CES :** coefficient d'emprise au sol
- CBS :** coefficient de biotope par surface fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière (espace libre en pleine terre, surface au sol végétalisée, toitures et murs végétalisés, etc.)
- Débord de toit :** Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse d'un nu de la façade.
- Égout du toit :** Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- Extension :** Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction qui peut intervenir horizontalement ou verticalement (surélévation de la construction).

Faitage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

NR: non réglementé

SP: Surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le 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 (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)



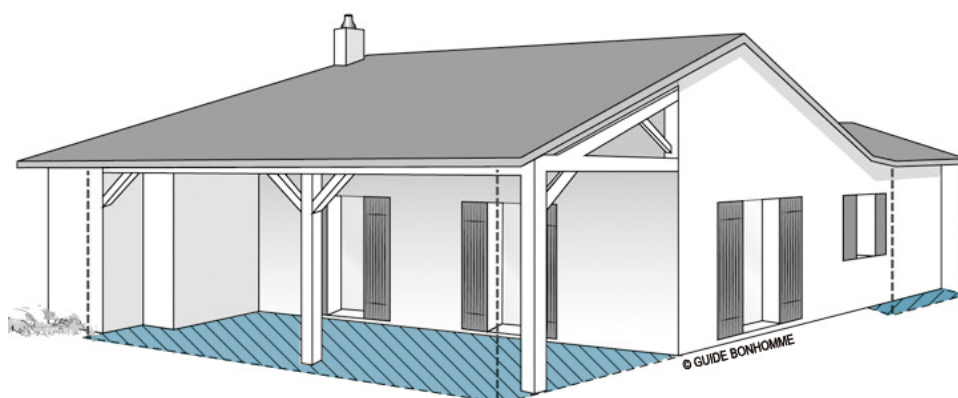
■ Surface de plancher selon le Code de l'urbanisme
 ■ Éléments à exclure de la surface de plancher



Source : ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Terrain naturel : terrain avant travaux de remblai ou de déblai

Toit-terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible.

Emprise au sol : Projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons



-  Emprise au sol (débord de toiture soutenu par des poteaux)
-  Pas d'emprise au sol

Hauteur : Elle est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire la hauteur au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

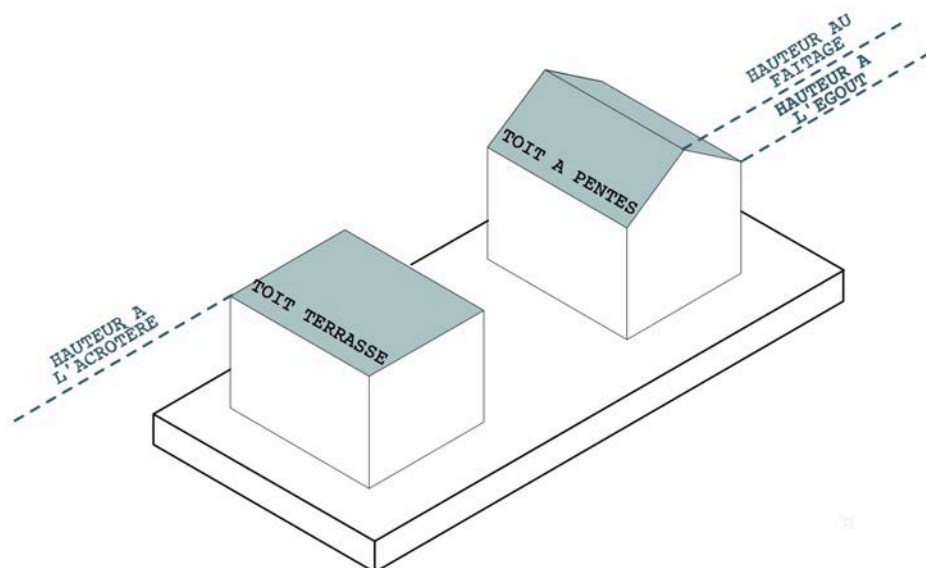


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

HMA, Hauteur moyenne autorisée

Limites : Limites mitoyennes avec une autre propriété qui peuvent être différenciées en :

- limites séparatives aboutissant à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- limites de fond de parcelle : Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

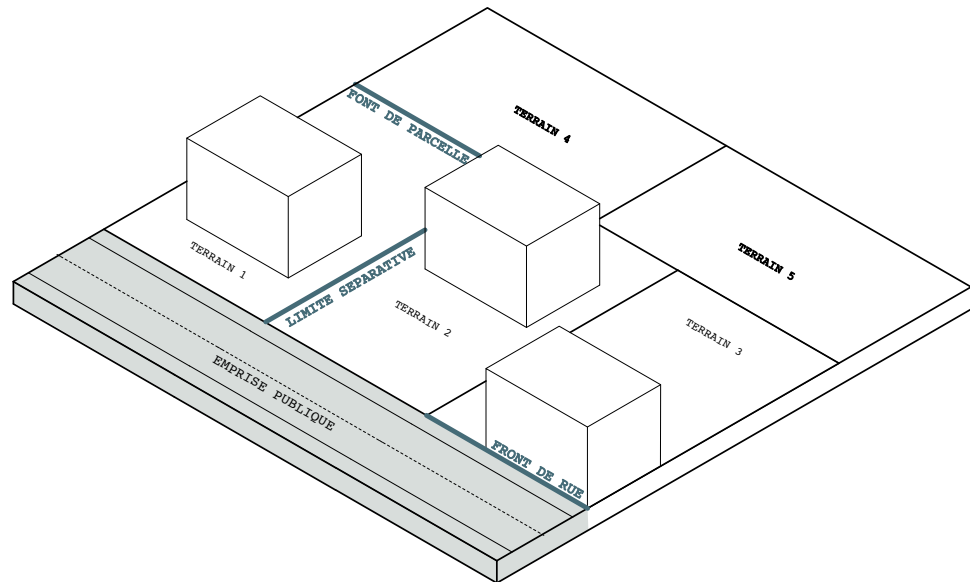
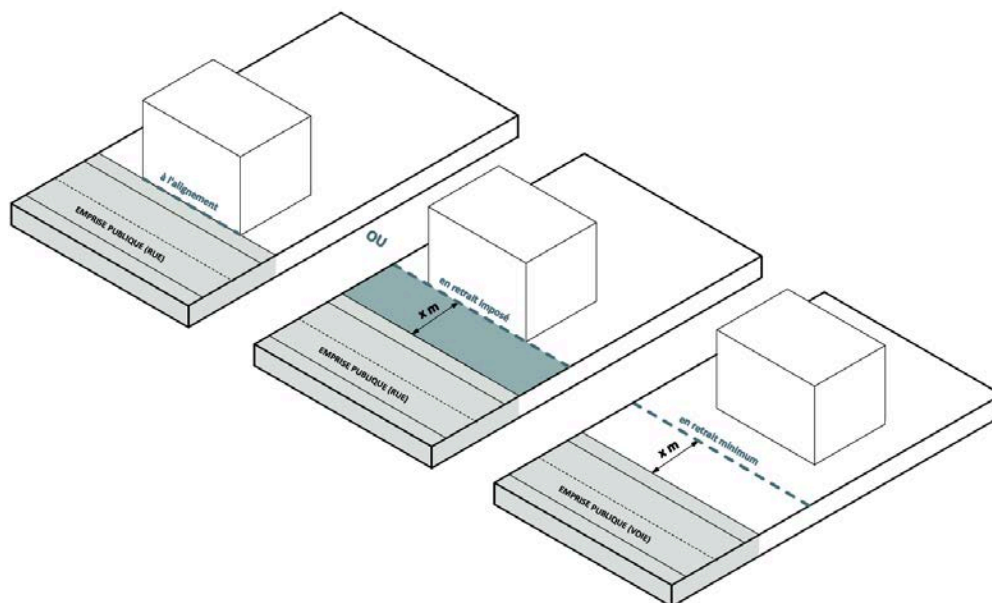


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Marge de Recul : Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc.).



Modénature : Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur pignon : Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble.

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Saillie : Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts, etc. sont des saillies.

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



COMMUNE DE TONNEINS

Département du Lot-et-Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et Programmation

Prescription le
22 décembre 2015

Débat du PADD le
28 mai 2018

Arrêt en conseil municipal le
2 juillet 2019

Approbation en conseil municipal le
13 février 2020

Mairie de Tonneins
Place Zoppola
47 400 TONNEINS

05 53 79 83 00

www.mairie-tonneins.fr



PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	7
Desserte en voirie	7
Composition urbaine.....	11
Forme urbaine.....	13
Composition paysagère.....	14
Environnement comme principe de conception.....	18
Modalités d'ouvertures à l'urbanisation	19

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	21
Localisation des OAP.....	22
OAP Rue de la Pélissière (secteurs 1a, 1b, 1c, 1d)	23
OAP Rue Tarride (secteur 2).....	26
OAP Rue B. Peyron (secteur 3)	29
OAP zone 2AUX (secteur 4).....	32
OAP Zone 1AUEa (secteur 5).....	33
OAP Zone UCa (secteur 6).....	34
OAP sur parcelles de plus de 5000 m ²	36
OAP déplacements doux (secteur 7).....	32

PRÉAMBULE

MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE

La commune vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

PORTÉE RÉGLEMENTAIRE DE L'OAP

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

" Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. "

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLU.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLU).

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les éléments décrits ci-dessous sont des préconisations à prendre en compte lors de la réalisation des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP.

DESSERTE EN VOIRIE

Voirie, stationnement et cheminements doux

Les nouvelles voies prévues dans les aménagements des secteurs en OAP seront différenciées selon leurs usages et donc selon l'intensité envisagée des flux. Ces caractéristiques permettent de distinguer deux types de voiries :

- les voiries structurantes
- les voiries de desserte interne.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira d'adapter le gabarit des voiries de façon à créer des espaces sécurisés dédiés à cet usage.

Voie structurante

La voie structurante participe à la structuration viaire communale. Elle est le support principal des flux véhiculés du quartier et du secteur. Le profil de la voie structurante intègre des aménagements piétons de part et d'autre de la chaussée et s'accompagne d'un traitement paysager (alignement d'arbres, ponctuations végétales sous forme de bouquets d'arbres ou massifs, etc.).

Dans tous les cas la composition multistrate (comprenant une strate herbacée, arbustive et arborée) sera privilégiée.

Des stationnements peuvent être intégrés en bordure de chaussée. Dans ce cas ils seront interrompus de masses végétales.



Exemple de voie structurante avec cheminement doux et stationnements végétalisés

Voie desserte interne

La voie de desserte a pour principe de compléter la trame viaire communale. Elle fait partie du réseau de voies secondaires. Cette voie peut constituer la voie principale du projet ou desservir une partie de l'opération.

L'emprise dédiée à la voie doit être adaptée à la fréquentation du secteur. Suivant le principe de circulation proposé, elle pourra être à double sens ou sens unique.

Dans tous les cas, un cheminement piéton sera aménagé pour garantir la continuité piétonne au sein du secteur. La voie et le cheminement piéton s'accompagneront de végétation, sous différentes formes, garantissant certaines qualités d'ambiances.

La voie de desserte pourra prendre également la forme d'une voie partagée. Ce profil est adapté pour une voie de quartier résidentiel, il met l'accent sur la qualité de vie. Les différents modes de déplacement sont traités de manière simultanée en privilégiant l'animation piétonne, tout en répondant à la demande de stationnement et en participant au renforcement de la présence de la nature en milieu urbanisé.

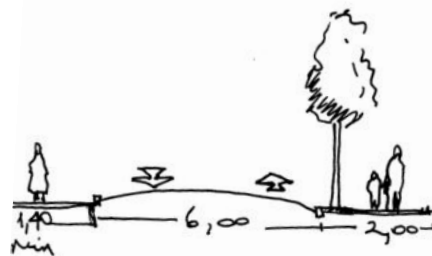
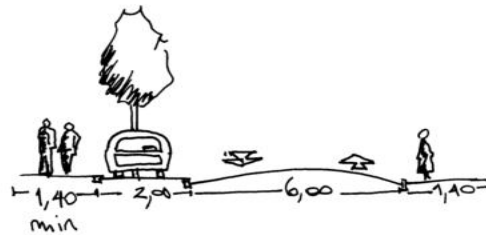


Illustration de principe pour une voie à double sens

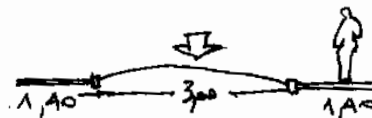


Illustration de principe pour une voie à sens unique



Exemple de voie partagée

Cheminements doux

Afin de promouvoir les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira de favoriser l'aménagement des parcours continus, espaces exclusivement réservés aux modes doux qui devront être clairement identifiés dans la trame urbaine. Ces espaces nécessitent d'être ouverts au public afin de participer à la trame douce urbaine.

Ces liaisons douces à créer doivent être suffisamment dimensionnées pour leur usage à venir. Les cheminements doux peuvent être soit des liaisons douces qui participent au maillage urbain (il sera privilégié une largeur de l'ordre de 3 mètres hors aménagement paysager), soit des continuités douces correspondant à un gabarit de type trottoir (de l'ordre de 1,50 mètre minimum hors aménagement paysager).

Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation.

Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc.) et/ou à l'utilisation du mobilier urbain.

En cas de traversée par une voie véhiculée, des dispositifs de sécurité seront nécessaires.



Exemple de cheminement doux associé aux voies

Aires de stationnement

Les stationnements devront être intégrés dans l'emprise de l'opération.

Le principe de stationnement mutualisé est favorisé pour toute opération et particulièrement dans le cadre d'opération mixte (habitat, commerces/équipement public). Le principe développé est l'organisation des stationnements par poches directement connectées aux voies de desserte et reliées aux habitations par des venelles.

Chaque poche ou espace de stationnement sera végétalisé en privilégiant les compositions multistrates. Un accompagnement paysager sera également nécessaire le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives.

Les aires de stationnement doivent pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le maillage d'espaces publics et communs. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante et qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers. Ils seront végétalisés et arborés et développeront plusieurs strates végétales.

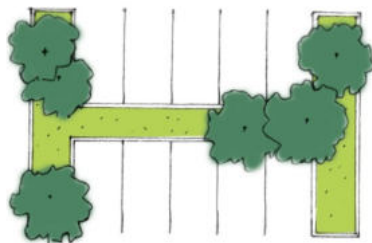
Les arbres seront implantés sur des surfaces de pleine terre, végétalisées, confortables (de l'ordre d'environ 2 mètres minimum).

L'usage de matériaux perméables sera privilégié. Les matériaux devront être compatibles avec l'usage et la fréquentation.

Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.



Bandes enherbées et stationnement avec système alvéolaire



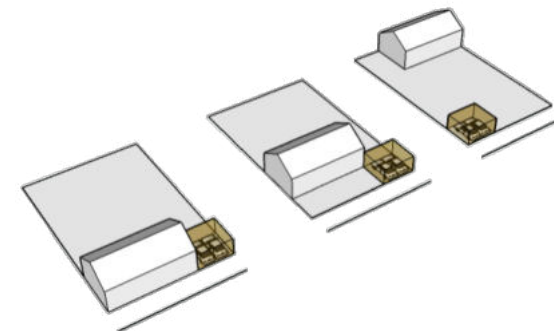
Stabilisé



Principes de végétalisation des stationnements



Système alvéolaire & graviers



COMPOSITION URBAINE

Optimisation du foncier garantissant l'évolutivité

L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchie, elle peut :

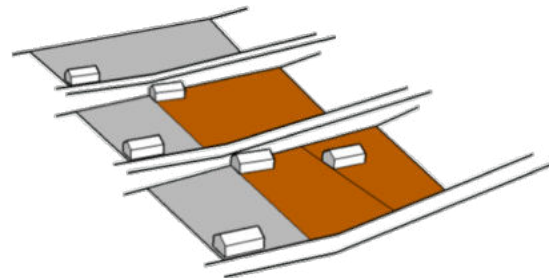
- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir et d'éviter de créer des espaces inutilisables. Le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospects définis au règlement). Il est également important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle, etc.).

Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

Afin d'inciter la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des objectifs de densité sont proposés pour chaque secteur.

Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion, tout en restant au cas par cas flexible et cohérent avec l'évolution globale du secteur. Il s'agit d'une incitation à rationaliser du foncier.



Évolution d'une parcelle bâtie

Orientation climatique comme principe d'implantation

L'analyse des formes urbaines traditionnelles permet de mettre en évidence que généralement, la façade principale de l'habitation s'oriente au Sud ou au Sud-Est. Cette forme d'implantation procède d'une recherche de l'ensoleillement optimum pour le logement. Le bâtiment s'ouvre au Sud, Sud-Est afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs en hiver. Quant à la façade Nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur en hiver. La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique que dans le centre où les voies et les places commandent l'implantation des bâtiments qui se mettent en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au Sud est privilégiée. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au Nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.

Espaces diversifiés multifonctionnels (espace paysager, aires de jeux, de liaison)

Dans le cadre d'opérations denses, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier.

Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc.

Les espaces libres plantés devront accueillir des aires de jeux et de loisirs. Dans ces espaces, la plantation d'arbres et d'ensemble végétaux sera renforcée.

Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, en accroche avec un quartier existant, en continuité d'un espace existant, sur un espace déjà collectif, mais peu qualitatif. Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels, ceux-ci ne seront pas utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui lui est destiné.

Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieurs et favoriser la vie de quartier.



Principes d'espace collectif ou d'espace public

Ambiances

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé, superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace commun) est une manière de construire une silhouette d'un morceau de bourg.

Pour la typologie habitat collectif, il sera favorisé une volumétrie non monolithique. Pour cela, différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : variation des hauteurs avec un dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade par exemple.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérente avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brise-soleil, balcons permettent d'animer la façade.

FORME URBAINE

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant, autant le maillage de déplacements (viaires et doux), que les formes urbaines jouent un rôle décisif dans cette intégration. La densité des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines cohérentes avec l'entourage.

Exemple de densité faible

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie "maison" avec jardin. Il est réalisé de manière indépendante sur une parcelle. Dans ce cas, il sera évité l'implantation au centre de la parcelle.

Des densités inférieures à 15 logements par hectares applicables uniquement dans la zone UCa.

Exemple de densité moyenne

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé regroupe :

- l'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bande mitoyennes et quasiment continues par rapport à l'espace public et
- l'habitat individuel discontinu définissant des maisons implantées plus librement.

Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés seront privilégiées afin d'économiser le foncier et d'anticiper les mutations futures.

Habitat de type superposé

La mise en œuvre de logements de type maison superposée permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition de ces fonctions : entrée individualisée, espace extérieur par logement, etc. Cette typologie permet de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier, et être accompagnée d'aménagements d'espaces communs et/ou publics.

Une densité de 20 à 30 logements par hectares est applicable dans la zone AU, UB et UBa.

Exemple de densité élevée

Habitat collectif

L'habitat collectif regroupe tout type d'immeubles accueillant plusieurs logements. Les formes urbaines proposées devront ménager des variations dans les volumes ainsi que des percées visuelles. La double orientation est privilégiée.

Habitat regroupé en plot

L'habitat en plot regroupe 4 logements dont l'entrée est individuelle et chaque logement possède son espace extérieur. Le plot permet d'optimiser le foncier tout en préservant l'intimité de chacun. Les logements sont par ailleurs mono-orientés, il est de ce fait nécessaire de rechercher l'implantation optimale pour obtenir la meilleure orientation. Le stationnement est mutualisé sur la parcelle pour offrir un espace extérieur confortable.

Une densité de 80 à 100 logements par hectares est applicable dans la zone UA.

COMPOSITION PAYSAGÈRE

Inscription dans le contexte paysager

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, les vues permises, etc. sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin d'inscrire l'opération dans son contexte et de maintenir les qualités intrinsèques du site.

Trame végétale et naturelle

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. En s'appuyant sur les arbres existants, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Le projet tirera parti de la végétation existante : espace commun organisé autour d'un arbre, etc. La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments. Il est préconisé que cette dernière soit au moins égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence (haie champêtre arborée, haie champêtre arbustive parfois taillée, arbres isolés, alignement d'arbres, etc.). La création de haies devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates.

Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique local.

Zones humides

Les zones humides présentes sur les secteurs devront être préservées.

**Inspiration des motifs paysagers existants
pour composer les espaces, structures
paysagères et limites des nouvelles
opérations**

La végétation participe largement au confort des habitants. Les arbres à feuillage caduc sont des alliés indispensables pour le confort. Ils protègent de la chaleur l'été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.

Topographie

Pour que le projet s'insère dans son contexte paysager, on veillera à implanter le projet dans le sens de la topographie existante. L'implantation du bâti et des voies suivront tant que possible les courbes de niveau.

Éléments de mémoire

Les éléments de mémoire ou motifs paysagers du site (murs anciens, vergers, parcellaire, etc.) sont constitutifs de l'identité du site et témoignent de son histoire. Ils seront préservés et valorisés autant que possible à travers le projet, afin de l'ancrer dans le territoire vécu et d'animer les mémoires collectives ou individuelles.

Perceptions

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, patrimoine bâti, front bâti ancien, etc.) seront maintenues autant que possible et mises en scène à travers le maintien d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégagant la vue...

Structuration paysagère du secteur

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti, etc.) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente, etc.), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

Les éléments techniques, tels que les ouvrages d'assainissement, s'ils sont nécessaires, peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et développant la biodiversité.

Qualité des franges

Franges avec l'espace agricole ou naturel

Le traitement de l'interface entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel, doit permettre de qualifier la perception du bâti depuis cet espace, et inversement de maintenir un accès visuel et physique de l'espace bâti vers l'espace ouvert. Le traitement de la frange entre bâti et non bâti doit être considéré dans l'épaisseur, comme une bande de largeur variable, afin d'assurer la transition entre deux espaces, de façon non rigide.

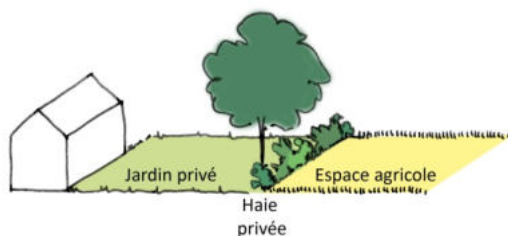
Cet espace de transition pourra être conçu comme un aménagement "technique" paysagé (noue, voie de desserte) soit comme un espace d'agrément, écologique, voire ludique, pouvant accueillir des usages multiples (aire de jeux, espace de détente, verger collectif, jardins partagés, espace sportif, etc.).

Dans le cadre de l'implantation des constructions, il est demandé de favoriser :

- Une mise à distance des constructions vis-à-vis de la frange agricole : une bande végétalisée de pleine terre de l'ordre de 6 mètres minimum comme espace de transition. Les plantations généreuses en lisière sont préconisées (essences adaptées à l'aménagement choisi et au contexte local). Une clôture végétale de faible hauteur ménageant une épaisseur permettant la mise à distance de l'espace privé sera favorisée.
- Un aménagement de l'espace privé : permet de préserver l'intimité en aménageant un jardin constituant ainsi un intermédiaire entre le logement et le grand paysage. Il est recommandé d'aménager les terrasses et abris légers en appui du logement pour permettre un espace de jardin végétalisé.

Franges avec un autre espace bâti

Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces, mais également par le ménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité, etc.



Traitement des limites privées/publiques

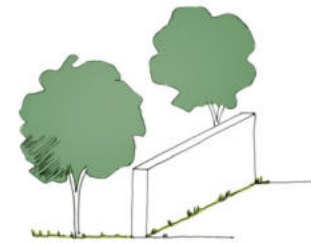
Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâtis se joue pour beaucoup à travers les limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'utilisateur, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront préférentiellement accompagnées de végétation, en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou grimpante côté espace privé, qui participe à la perception depuis la rue. Cette végétalisation, très présente dans les centres anciens ou hameaux, contribue au caractère rural des lieux.

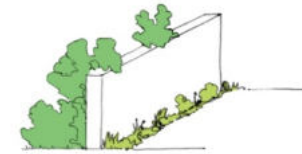
Les limites végétales de type haie associeront différentes essences locales avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

Limites végétales

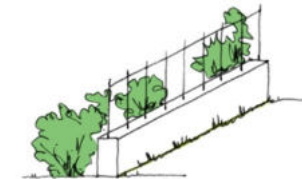
En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, le cas échéant, seront les plus transparentes possibles (grillage à mouton, ganivelle, etc.) et se fondront dans l'espace qu'elles jouxtent par l'utilisation des motifs végétaux existants (bosquets, haie vive diversifiée, discontinue et non taillée, etc.).



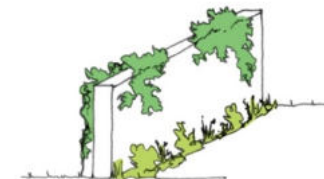
Plantation d'arbres côté privé, au plus proche de la rue



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté public



Plantation arbustive et grimpante côté privé perceptible à travers la grille



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté public

ENVIRONNEMENT COMME PRINCIPE DE CONCEPTION

Constructions économes d'énergie fossile

L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est la relation entre le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. À volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

Prendre en compte la biodiversité en place

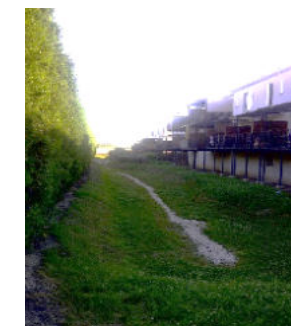
La végétation en place sera préservée autant que possible. La création de haie ou linéaire devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique.

Pour les secteurs incluant un corridor écologique, il est important d'éviter de réaliser les travaux en période de nidification, reproduction correspondant aux périodes printanières et estivales.

Anticiper la gestion des eaux pluviales

La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple.

L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier.



Exemples d'aménagements hydrauliques

ÉLÉMENTS A PRENDRE EN COMPTE LORS DES TRAVAUX D'AMENAGEMENTS

L'aménagement numérique

Lors des aménagements de VRD, des fourreaux devront être prévus, permettant d'anticiper l'arrivée de la fibre numérique.

MODALITÉS D'OUVERTURES À L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter un ensemble cohérent de terrains.

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LOCALISATION DES OAP



OAP RUE PELISSIERE (SECTEURS 1a, 1b, 1c, 1d)

Localisation et contexte

Il s'agit d'une OAP multisites localisée à l'Est de la commune. Elle comprend quatre secteurs, reliés par un système viaire existant. L'OAP porte sur 4 zones 2AU.

Les secteurs constituent de vastes espaces interstitiels situés dans le tissu urbain périphérique de la ville.

L'ensemble des infrastructures et des réseaux desservent la zone.

Le réseau de collecte des eaux pluviales en avant des secteurs n'est pas suffisant pour permettre l'ouverture de ces zones immédiatement.

Le réseau viaire du secteur est insuffisant pour permettre une augmentation du trafic. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une amélioration du réseau viaire.

Trame viaire, stationnement, modes doux

Site 1a

Le site est accessible par la rue Paul Berato au Nord-Ouest. L'aménagement prévoit de créer une voirie interne de desserte en lien avec cette rue. Une liaison viaire vers le site 1b sera également prévue en mobilisant une voie privée existante notamment.

Site 1b

Le site est accessible par la rue Jean Caubet et le chemin de Cantaud. L'aménagement prévoit de créer une voirie interne en lien avec ces 2 rues. Une liaison viaire vers le site 1a sera également prévue. Le lien avec le site 1c sera recherché au travers de la création d'une voie piétonne et cyclable.

Site 1c

Le site est accessible par la rue de la Péliissière.

Site 1d

Le site est accessible par la rue de la Péliissière et connecté au lotissement accessible par la rue Cigarières. L'aménagement prévoit de créer une voirie interne de desserte reliant ces deux rues. Le lien avec le site 1 b sera recherché au travers de la création d'une voie piétonne et cyclable.



LOTISSEMENT EN COURS DE RÉALISATION AU SUD DU SECTEUR 1D

Pour l'ensemble des secteurs

Le raccordement avec le réseau viaire existant devra systématiquement être recherché.

Le stationnement devra être organisé de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés notamment.

Les espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple devront être programmés afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif. L'ensemble des nouvelles voies devra être compatible avec les programmes communaux en matière d'accessibilité.

Les haies seront à protéger autant que possible.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les 4 secteurs sont réservés à l'accueil de nouveaux logements et devront respecter des densités allant de 15 log/ha à 20 log/ha. Pour obtenir une telle productivité, les programmes veilleront à proposer une diversité de logements notamment en matière de forme urbaine (logements individuels groupés, logements collectifs, logements intermédiaires).

Les programmes devront permettre de réaliser un parc de logement plus diversifié (logement locatif, logement social, etc.).

Les formes urbaines les plus denses (logements collectifs par exemple) seront implantées autour des espaces collectifs ou publics afin de permettre une structuration du paysage urbain et une bonne gestion des covisibilités entre les bâtiments.

Le maillage du réseau dédié aux déplacements doux devra permettre de créer des espaces supports de lien social favorables aux usages piétons et vélos.

L'implantation des constructions devra favoriser la constitution d'un paysage urbain cadrant la rue afin de créer une véritable ambiance urbaine.

Les haies seront à protéger autant que possible.

L'implantation des voiries devra permettre de desservir les fonds de parcelles des habitations environnantes afin de créer des conditions favorables à une potentielle densification du tissu urbain.



EXEMPLE D'IMPLANTATION POSSIBLE

SURFACE	1a = 0,9 ha ; 1b = 3,1 ha ; 1c = 1,8 ha ; 1d = 1,4 ha
DENSITÉ	Entre 15 logements par hectare et 20 logements par hectare
PROGRAMME	Environ 75 logements individuels et 30 logements collectifs Environ 30 logements sociaux 3 espaces communs de type placette. Plusieurs liaisons piétonnes entre les OAP



OAP RUE TARRIDE (SECTEUR 2)

Localisation

Le site est localisé au Nord de la voie ferrée, au cœur du tissu urbain de la ville. Ce secteur se localise à proximité du centre et des équipements de quartiers (école, commerces, etc.). Le site est en pleine mutation et un programme d'aménagement est en cours de réalisation à l'Est du site.

Le secteur présente des carences en matière d'aménagement lié au réseau pluvial. Les autres réseaux sont présents au droit du site.

Un emplacement réservé à la création de logements sociaux est délimité sur le secteur.

Trame viaire, stationnement, modes doux

Le secteur est accessible au Nord par la rue Tarride, au Sud par le chemin de Chantilly et il est traversé par le chemin de Labourdette. La rue des Pinsons dessert également le site à l'Est.

Le raccordement avec le réseau viaire existant devra être recherché.

Le stationnement devra être organisé de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés notamment.

Les espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple devront être programmés afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif. L'ensemble des nouvelles voies devra être compatible avec les programmes communaux en matière d'accessibilité.

Le maillage de liaisons douces devra être relié au tissu urbain environnant.

Autres équipements

Le programme d'aménagement devra comporter un équipement hydraulique adapté au besoin de la zone.

L'aménagement se fera dans la continuité du tissu urbain en cours de réalisation à l'Est au travers de la réalisation d'un espace de type placette articulant les deux aménagements.



PROJET DE LOTISSEMENT EN COURS À L'EST DU SECTEUR

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le secteur est réservé à l'accueil de nouveaux logements et respectera une densité de 20 à 30 log/ha. Pour obtenir une telle productivité, le programme veillera à proposer une diversité de logements notamment en matière de forme urbaine (logements individuels groupés, logements collectifs, logements intermédiaires).

Le programme devra permettre de réaliser un parc de logement plus diversifié (logement locatif, logement social, etc.).

Les formes urbaines les plus denses (logements collectifs par exemple) seront implantées autour des espaces collectifs ou publics afin de permettre une structuration du paysage urbain et une bonne gestion des covisibilités entre les bâtiments.

Le maillage du réseau dédié aux déplacements doux devra permettre de créer des espaces supports de lien social favorables aux usages piétons et vélos.

L'implantation des constructions devra favoriser la constitution d'un paysage urbain cadrant la rue afin de créer une véritable ambiance urbaine.

L'implantation des voiries devra permettre de desservir les fonds de parcelles des habitations environnantes afin de créer des conditions favorables à une potentielle densification du tissu urbain.

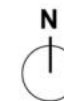
Les haies seront à protéger autant que possible.











Les fossés humides devront être maintenus.



EXEMPLE D'IMPLANTATION POSSIBLE

SURFACE	4,9 hectares
DENSITÉ	Entre 20 logements par hectare et 30 logements par hectare
PROGRAMME	Environ 100 logements au total dont 40 logements collectifs 40 logements sociaux 1 équipement hydraulique de type bassin de rétention Espaces communs de type placette en lien avec les logements denses



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voirie à créer
-  Voirie existante à relier
-  Principe de liaison dédiée aux déplacements doux
-  Equipement hydraulique à créer
-  Zone d'implantation du bâti
-  Secteur d'habitat dense (type collectif ou intermédiaire)
-  Secteur d'habitat moyennement dense (type individuel, individuel groupé)
-  Secteur d'activité ou d'équipement
-  Espace collectif (type place, etc.)



OAP RUE B. PEYRON (SECTEUR 3)

Localisation

La zone se localise en contact avec l'entreprise Righini, une maison de retraite et l'ADAPEI.

L'enjeu pour cette zone est de proposer un programme mixte (habitat et activités) qui articulera la diversité du tissu urbain du contexte immédiat. Des articulations au travers d'espaces collectifs pourront être proposées.

Le secteur n'est pas affecté par le PPRT situé à l'Ouest.

Cette zone se présente en extension du tissu urbain existant. L'aménagement de la zone devra prendre en compte les besoins de traitement qualitatif des franges urbaines constituant la lisière avec l'espace agricole.

Trame viaire, stationnement, modes doux

Le site de l'OAP est desservi en son centre par l'avenue Blanche Peyron.

Le raccordement avec le réseau viaire existant devra être recherché.

Le stationnement devra être organisé de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés notamment.

Les espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple devront être programmés afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif. L'ensemble des nouvelles voies devra être compatible avec les programmes communaux en matière d'accessibilité.

Le maillage de liaisons douces devra être relié au tissu urbain environnant.

Des liaisons douces entre l'EHPAD, l'ADAPEI et les espaces publics de la zone sont prévues. Un lien avec le cœur de ville situé à proximité est proposé.

Autres équipements

Le programme d'aménagement devra comporter un équipement hydraulique adapté au besoin de la zone.

Les voiries devront être positionnées de manière à se superposer avec la servitude de la canalisation de gaz.

Traitement des lisières

Un soin particulier sera porté aux lisières afin de créer des espaces tampons entre zones urbaines et agricoles.

Des zones tampons devront être créées entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'activités.

Les activités implantées devront présenter une compatibilité avec la vocation résidentielle des environs.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

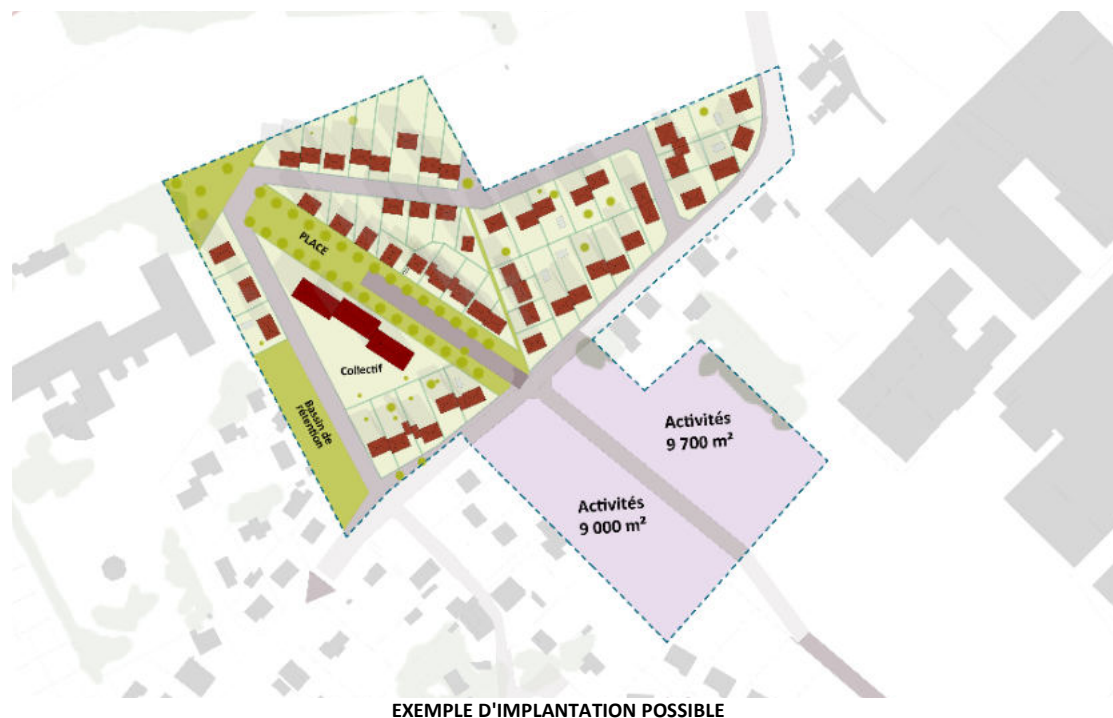
Le secteur Nord est réservé à l'accueil de nouveaux logements et respectera une densité de 20 à 30 log/ha. Pour obtenir une telle productivité, le programme veillera à proposer une diversité de logements notamment en matière de forme urbaine (logements individuels groupés, logements collectifs, logements intermédiaires).

Le secteur au Sud de la rue Blanche Peyron sera dédié aux activités.

Le programme devra permettre de réaliser un parc de logement plus diversifié (logement locatif, logement social, etc.). Les formes urbaines les plus denses (logements collectifs par exemple) seront implantées autour des espaces collectifs ou publics afin de permettre une structuration du paysage urbain et une bonne gestion des covisibilités entre les bâtiments.

Le maillage du réseau dédié aux déplacements doux devra permettre de créer des espaces supports de lien social favorables aux usages piétons et vélos. L'implantation des constructions devra favoriser la constitution d'un paysage urbain cadrant les rues afin de créer une véritable ambiance urbaine. L'implantation des bâtiments, au nord devra permettre la création d'un espace tampon entre la zone AU et la zone A.

Les haies et fossés humides seront à protéger autant que possible.



SURFACE	7,2 ha dont 4,5 ha réservé aux logements
DENSITÉ	Entre 20 logements par hectare et 30 logements par hectare
PROGRAMME	<p>Environ 60 logements individuels et 40 logements collectifs.</p> <p>Environ 30 logements sociaux</p> <p>Environ 2 hectares de surface dédiée aux activités</p> <p>1 équipement hydraulique de type bassin de rétention</p> <p>1 espace commun de type placette en lien avec les logements collectifs et le cœur de ville</p>



OAP ZONE 2AUX (SECTEUR 4)

Localisation

La zone au Nord de la commune, au lieu-dit La Tulle.

La parcelle est insérée dans un contexte agricole.

L'enjeu pour cette zone est de proposer un projet de production d'énergie renouvelable. La création d'une usine de méthanisation est programmée.

Le secteur n'est pas affecté par des contraintes liées à un risque. Une ligne électrique traverse la zone en bordure Est.

Cette zone présente des atouts de localisation et de desserte propice à l'émergence du projet.

Trame viaire

Le site de l'OAP est desservi par le rond-point de La Tulle qui articule la RD 120 et la RD 101.

L'ensemble des stationnements seront prévus sur la parcelle. Les accès se feront hors de la RD 120.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les constructions devront comporter un aspect qui permettra une bonne intégration dans le paysage. Les lisières de la zone comporteront des traitements végétalisés d'accompagnement.

Il sera recherché le plus grand éloignement possible par rapport aux habitations environnantes.

Les fossés humides devront être maintenus.



OAP ZONE 1AUEa (SECTEUR 5)

Localisation

La zone se localise à l'Est de la ville, au lieu-dit Ruisseau Cailloux. La parcelle est insérée dans un contexte naturel et agricole.

L'enjeu pour cette zone est de proposer un programme d'équipement d'intérêt collectif.

Le secteur n'est pas affecté par des contraintes liées à un risque ou une servitude d'utilité publique.

Cette zone présente des atouts de localisation et de desserte propice à l'émergence d'équipements. Le terrain est communal.

Trame viaire

Le site de l'OAP est desservi par la rue de la Tronce qui rejoint le centre de loisirs de Bugassat.

L'ensemble des stationnements seront prévus sur la parcelle. Les accès se feront hors de la rue de la Tronce.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les constructions devront comporter un aspect qui permettra une bonne intégration dans le paysage. Les lisières de la zone comporteront des traitements végétalisés d'accompagnement.

Les haies seront à protéger autant que possible.

Les fossés humides devront être maintenus.



OAP ZONE UCa DE BEAUPUY (SECTEUR 6)

Localisation

La zone se localise au Nord de la ville. Elle comporte de vastes interstices qui font l'objet d'OAP spécifiques. La zone UCa compose le contexte de ces espaces qui accueillent des programmes d'ensemble.

Programme

L'enjeu pour cette zone est d'encadrer l'urbanisation en accord avec les contraintes locales (assainissement individuel, voirie de gabarit réduit, gestion des eaux pluies).

Cette zone présente des parcelles libres qui pourront être mobilisées. La zone UCa accueillera 25 constructions supplémentaires au maximum.

Contrainte

Les problématiques de gestion des eaux pluviales devront être prises en compte dans toute opération d'aménagement afin de ne pas aggraver les dysfonctionnements existants.

Trame viaire, stationnement, modes doux

Le site de l'OAP est desservi par un maillage viaire qui ne permet pas une augmentation du trafic ni des aménagements dédiés aux déplacements doux.

Le raccordement avec le réseau viaire existant devra être recherché.

Le stationnement devra être organisé de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés notamment.

L'ensemble des nouvelles voies devra être compatible avec les programmes communaux en matière d'accessibilité.

Le maillage de liaisons douces devra être relié au tissu urbain environnant et en direction du cœur de ville.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les haies seront à protéger autant que possible.
Les fossés humides devront être maintenus.



OAP DES PARCELLES DE PLUS 5000 M²

Les principes généraux s'appliquent à toutes parcelles dont la surface est supérieure à 5000 m². Les principes suivants s'appliquent également :

- Organiser l'aménagement sous forme de projet d'ensemble,
- Assurer une densité de 15 à 20 logements / ha,
- proposer un programme mixte en typologie d'habitat et en taille de logements,
- créer des articulations au travers d'espaces collectifs ou publics de type placettes, etc.
- prendre en compte les besoins de traitement qualitatif des franges urbaines constituant la lisière avec l'espace agricole,
- raccorder le réseau viaire existant,
- organiser le stationnement de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés,
- programmer des espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif,
- assurer aux nouvelles voies la compatibilité avec les programmes communaux en matière d'accessibilité,
- créer un maillage de liaisons douces relié au tissu urbain environnant,
- prévoir les équipements hydrauliques adaptés au besoin de la zone.



LOCALISATION DES PARCELLES OBJET DE L'OAP

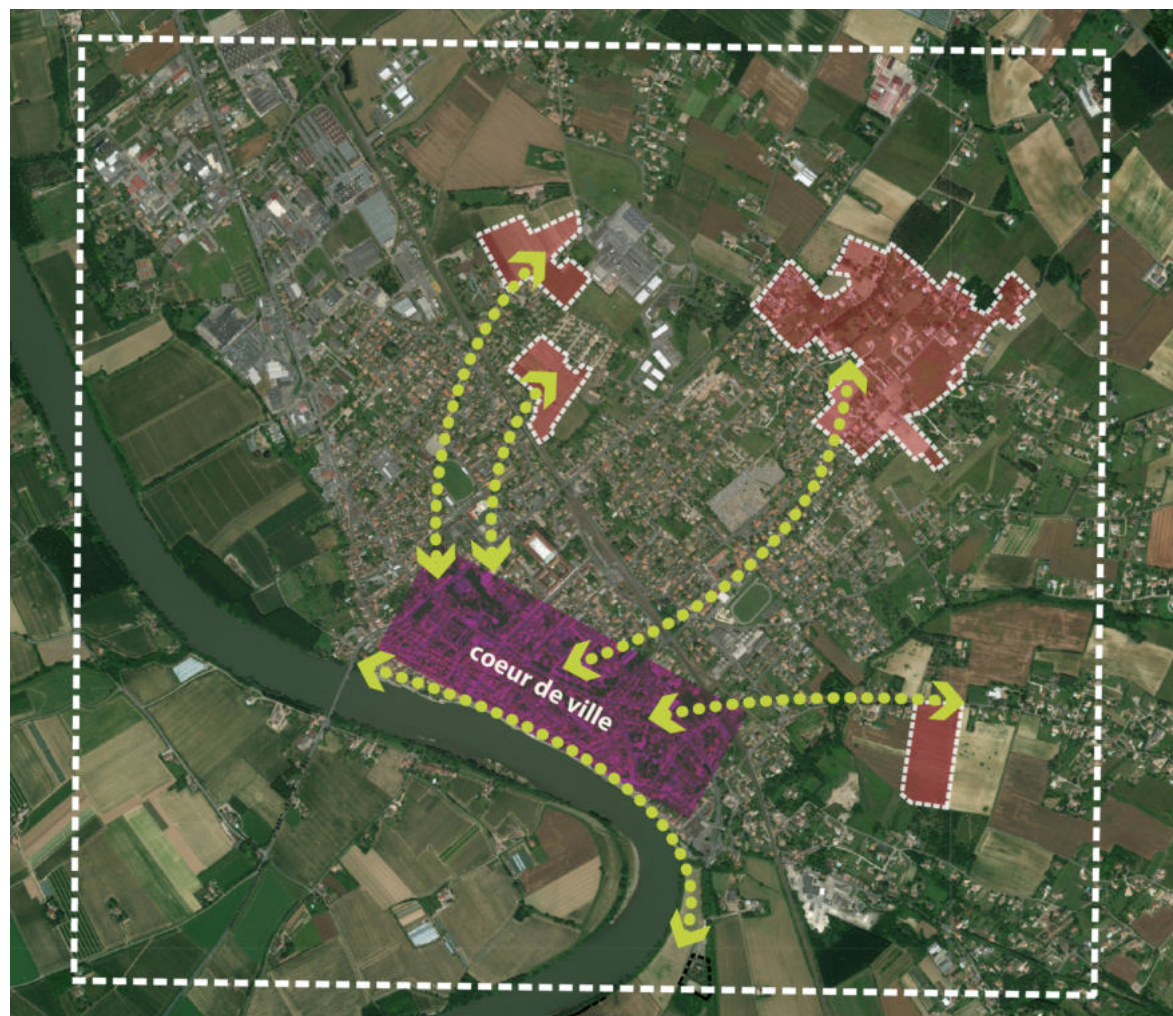
OAP DÉPLACEMENTS DOUX (SECTEUR 7)

L'orientation porte sur l'ensemble du centre urbain de Tonneins.

Les aménagements de voiries devront permettre de réaliser un maillage viaire dédié aux déplacements doux cohérents et desservant les principaux lieux de vies et services de la ville.

Les aménagements seront de types variables en fonction des possibilités techniques que présentent les rues concernées (zones de rencontre, aménagements cyclables, etc.).

Les opérations d'ensembles devront prévoir des liaisons en faveur des déplacements doux vers le cœur de ville afin de permettre une meilleure fréquentation du centre-ville.



Le Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) de **Tonneins**, figurant en annexe du PLU, donne des prescriptions sur l'aménagement des cheminements piétons, des espaces publics et des voiries qu'il est impératif de prendre en compte :



Les cheminements

Les cheminements accessibles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- une bonne signalisation en particulier à destination des malvoyants pour cela il doit présenter des éléments de contraste et être détectable à la canne (les entrées et sorties de parkings pourront être signalées par des revêtements de couleurs contrastées par exemple),
- un sol non meuble et non glissant c'est à dire carrossable, non réfléchissant, et sans obstacle,
- les trous et fentes doivent être inférieurs à 2 centimètres,
- un bon éclairage le long du parcours et au niveau des passages piétons,
- une bonne répartition du mobilier urbain de type banc permettant le fractionnement d'un itinéraire par les usagers se fatiguant rapidement.

De manière générale, une veille sera faite afin de vérifier que les revêtements ne présentent pas de trous trop importants qui constitueraient des obstacles aux déplacements.

Les zones de rencontre

Il s'agit d'une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans la zone de rencontre, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée et bénéficient de la priorité sur les véhicules, qui ne pourront pas stationner. La vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation (panneaux B52 en entrée et B53 en sortie) et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable. Le stationnement est autorisé uniquement sur les emplacements aménagés.

La zone doit présenter une forte connotation piétonne.

La vie sur l'espace public doit y être développée de manière prépondérante.

L'aménagement doit rendre effectif le caractère partagé et induire la réduction de la vitesse à respecter et un nouveau comportement des différents usagers.

Les aménagements cyclables sont à éviter et pour les doubles-sens cyclables il est préférable de privilégier les pictogrammes plutôt qu'une voie dédiée donnant la fausse impression d'une priorité des cyclistes sur les piétons.

Il est conseillé de ne pas réaliser de passage piéton ou de les supprimer et de préférer des éléments de guidage qui rende perceptible la différence entre bande de roulement partagée et espace dédié aux piétons : ressaut, contraste tactile, bande d'éveil de vigilance.

La bande de roulement sera réalisée de préférence en matériaux se distinguant du bitume noir classique pour améliorer la lisibilité pour les véhicules. Elle ne devra pas être surdimensionnée.

La mise en œuvre d'une zone 30

C'est une section ou ensemble de sections de voies constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, la vitesse des véhicules est limitée à 30 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

- Une zone 30 n'est pas adaptée hors zone agglomérée.
- L'aménagement doit rendre effectif et induire la réduction de la vitesse.
- Les aménagements peuvent s'accompagner de marquages aux sols.
- La bande de roulement ne devra pas être surdimensionnée.
- La zone dédiée aux vélos doit être bien marquée.



COMMUNE DE TONNEINS

Département du Lot-et-Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d' Aménagement et de Développement Durables

Prescription le
22 décembre 2015

Débat du PADD le
28 mai 2018

Arrêt en conseil municipal le
2 juillet 2019

Approbation en conseil municipal le
13 février 2020

Mairie de Tonneins
Place Zoppola
47 400 TONNEINS

05 53 79 83 00

www.mairie-tonneins.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
ORIENTATION 1 : LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE	7
1.1. PROTÉGER LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET AGRICOLES	7
<i>En maintenant l'activité agricole garante de la gestion des paysages ruraux</i>	7
<i>En améliorant l'intégration du bâti agricole</i>	7
<i>En mettant en valeur le potentiel touristique des paysages</i>	7
<i>En affirmant la vocation agricole et naturelle de la plaine alluviale</i>	7
1.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE	8
<i>En mettant en œuvre les moyens de maintenir la qualité du bâti agricole remarquable</i>	8
<i>En mettant en valeur le potentiel de loisirs du territoire</i>	8
<i>En mettant en valeur le patrimoine local</i>	9
1.3. ŒUVRER POUR LA QUALITÉ DU PAYSAGE URBAIN	10
<i>En favorisant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti</i>	10
<i>En permettant une architecture diversifiée et en accord avec le contexte</i>	10
<i>En figeant les limites des quartiers récents à l'impact paysager fort</i>	10
ORIENTATION 2 : LA STRUCTURATION D'UN PROJET URBAIN VALORISANT L'IDENTITÉ LOCALE	12
2.1. PRIVILEGIER LE DÉVELOPPEMENT DANS LE SECTEUR DU CENTRE URBAIN	12
<i>En fixant les nouvelles limites urbaines</i>	12
<i>En permettant la densification des secteurs proches du centre-ville</i>	12
<i>En investissant les interstices situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine</i>	13
<i>En programmant des opérations d'ensemble pour les secteurs d'urbanisation future</i>	13
<i>En redynamisant le centre-ville</i>	13
2.2. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX ET DES ÉCARTS	14
<i>En respectant les limites actuelles des hameaux</i>	14
<i>En respectant et optimisant la présence et la capacité des réseaux</i>	14
<i>En encadrant strictement les possibilités d'évolution en secteurs agricoles et naturels</i>	14
<i>En permettant le changement de destination de certaines anciennes constructions agricoles</i>	14

2.3. AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS.....	15
<i>En maintenant la dynamique de production de constructions neuves</i>	15
<i>En réinvestissant les logements vacants</i>	15
<i>En diversifiant les formes urbaines et les typologies de logements</i>	15
<i>En améliorant l'offre en logements sociaux</i>	15
2.4. AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS.....	16
<i>En utilisant les espaces publics pour greffer les nouvelles opérations urbaines</i>	16
<i>En améliorant la qualité des espaces publics</i>	16
<i>En aménageant de nouveaux espaces publics</i>	16
2.5. ANTICIPER LES BESOINS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS.....	16
<i>En organisant le fonctionnement urbain</i>	16
<i>En améliorant le maillage viaire dédié aux déplacements doux</i>	16
<i>En améliorant le parc de stationnement</i>	16
ORIENTATION 3 : L'INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE TERRITORIALE	18
3.1. REDUIRE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	18
<i>En encourageant le renouvellement urbain et le réinvestissement de l'existant</i>	18
<i>En privilégiant les opérations d'ensemble</i>	18
<i>En fixant les nouvelles limites à la ville</i>	18
<i>En respectant un objectif de réduction de la consommation de l'espace en compatibilité avec le SCoT du Val de Garonne</i>	18
3.2. AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN SERVICES.....	19
<i>En favorisant le développement des communications numériques</i>	19
<i>En améliorant la desserte en réseaux</i>	19
<i>En adaptant les équipements aux besoins</i>	19
3.3. DYNAMISER LE TISSU ECONOMIQUE	20
<i>En accueillant les nouvelles activités économiques et en permettant le développement de celles déjà implantées sur la commune</i>	20
3.4. ASSURER LA SECURITE FACE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	21
<i>En intégrant dans le projet les risques connus</i>	21
<i>En éloignant les sources de nuisances</i>	21
<i>En valorisant les espaces inconstructibles au titre de la connaissance d'un risque</i>	21

3.5. METTRE EN ŒUVRE UN PROJET COMMUNAL EN ACCORD AVEC LES ORIENTATIONS TERRITORIALES.....	22
<i>En créant les conditions propices à l'augmentation de population</i>	22
<i>En favorisant la mixité de la population</i>	22
3.6. PRESERVER LES RESERVES ECOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITE	22
<i>En protégeant les espaces naturels</i>	23
<i>En favorisant les énergies renouvelables</i>	23
SYNTHESE DES OBJECTIFS FIXES	26



INTRODUCTION

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre un Projet d'Aménagement et Développement Durables (le PADD).

Le PADD définit les orientations générales et fixe les objectifs concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

C'est un document prospectif et politique. Il définit les grandes orientations qui seront retranscrites dans le règlement et le zonage du PLU et présente le projet communal pour les années à venir.

C'est la clef de voûte du PLU.

Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec le PADD. Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable appliquée au domaine de l'urbanisme et de la gestion du territoire. Pour cela, il doit s'inscrire dans les principes de base énoncés à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est un engagement pour l'avenir de la commune. Il oriente le devenir de la commune pour les 10 à 15 années à venir.

Article L 151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



ORIENTATION 1 : LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

1.1. PROTÉGER LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET AGRICOLES

En maintenant l'activité agricole garante de la gestion des paysages ruraux

Tonneins souhaite réaffirmer sa ruralité s'exprimant dans une occupation du sol à dominante agricole, le PADD prévoit de préserver les espaces dynamiques et riches du point de vue agronomique et paysager.

L'objectif est de protéger les terres agricoles face à l'urbanisation et au phénomène d'étalement urbain.

Les secteurs agricoles identifiés sont :

- La partie Ouest de la commune (Saint-Germain),
- les espaces de coteaux, comme éléments de maintien de la qualité du site,
- la plaine inondable au Sud de la commune.

En améliorant l'intégration du bâti agricole

Face aux altérations visuelles que peuvent occasionner les bâtiments agricoles récents mal intégrés dans leur environnement, le PADD prévoit de mettre en place des règles spécifiques, en zone agricole.

Ces règles viseront à améliorer l'aspect des constructions et le traitement des abords de celles-ci.

En mettant en valeur le potentiel touristique des paysages

La commune souhaite engager plusieurs actions en faveur de la mise en valeur de son patrimoine :

- sur les quartiers aux abords de la Garonne et les berges en général,
- sur les quais.

Le projet communal réaffirme la volonté de protéger et de promouvoir son patrimoine paysager identitaire.

En affirmant la vocation agricole et naturelle de la plaine alluviale

Les secteurs concernés par le risque inondation seront préservés en tant qu'espaces agricoles et naturels en application du principe de précaution lié au risque.

La préservation des terres agricoles passe par la mise en place de conditions favorables à une pérennisation de l'activité agricole :

- en respectant la valeur agronomique des terres et leur utilisation par une protection stricte des terres agricoles les plus riches et/ou valorisées (irrigation, indice de potentialité des sols, labellisation, etc.) ;
- en maintenant un foncier agricole homogène (sans entrainer des regroupements de parcelles trop importants qui nuisent à la diversité des paysages agricoles et à la biodiversité) et des espaces agricoles pérennes ;
- en veillant à ne pas créer les conditions propices à des conflits d'usage agriculture/urbanisation ;
- en prenant en compte la localisation des sièges d'exploitation et la cohérence des surfaces agricoles ;
- en privilégiant les circuits-courts ;
- en privilégiant le regroupement de l'urbanisation nouvelle autour du bourg ;
- en limitant l'implantation de peupleraies et en préservant les haies agricoles paysagères.

Le PLU permettra de garantir à l'horizon du document d'urbanisme, à la profession agricole, l'outil foncier indispensable à l'activité.

1.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE

En mettant en œuvre les moyens de maintenir la qualité du bâti agricole remarquable

Les transformations possibles des bâtiments des sièges d'exploitations agricoles (remises, dépendances, logement, etc.) pourront être prévues en fonction des contraintes en présence (risques connus, disponibilité des réseaux).

Dans certains cas, ce sont les sièges eux-mêmes qui seront transformés du fait de l'augmentation de surface des exploitations agricoles (les terres sont acquises par un exploitant voisin et les corps de ferme vendus séparément).

Ces possibilités de transformation devront se localiser à proximité du bourg et des hameaux ou favoriser la diversification des activités agricoles.

En mettant en valeur le potentiel de loisirs du territoire

Divers projets de promotion de territoire pourront être mis en place dont :

- la valorisation de la Garonne (paysages, traditions, etc.),
- le projet Robinson : jardin des sensations, parcours de santé, etc.

L'objectif est d'étoffer l'offre touristique et de dynamiser ce secteur d'activité.



UN PAYSAGE TYPIQUE A PRÉSERVER, VALORISER ET PROMOUVOIR

© SUD OUEST

En mettant en valeur le patrimoine local

Le patrimoine local, les témoins des pratiques anciennes sont autant d'éléments qui ont été identifiés afin d'encourager leur mise en valeur.

Le but est de protéger le patrimoine communal et de le faire connaître au travers de diverses actions telles que l'amélioration des accès, la création d'un sentier de découverte, de publications (fiches, articles).

Le patrimoine local (hors patrimoine protégé au titre des monuments historiques, des sites et paysages) comporte notamment :

- l'ancienne manufacture des Tabacs située quai de la Barre (du 20 au 28 quai de la Barre),
- le bâtiment de la SEITA, Place de la Manufacture,
- la halle située place Jean Jaurès,
- l'immeuble situé allées du 11 novembre 1918 (boulangerie),
- le site des Roches,
- plusieurs immeubles situés dans le centre ancien,
- l'ancien abattoir communal,
- les châteaux et demeures de prestiges (Ferron, Latané, Moutinot, Bertranet, Ferrègues, etc.),
- les édifices religieux (couvent Latané, chapelle de Venès, etc.),
- le moulin de la Ramière,
- le pont de Garonne,
- les alignements de platanes.



L'ANCIENNE MANUFACTURE DE LA SEITA



LA MAISON DU DIRECTEUR DE LA MANUFACTURE



LE FOYER RENÉ BONNET

1.3. ŒUVRER POUR LA QUALITÉ DU PAYSAGE URBAIN

En favorisant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti

La commune possède plusieurs entités urbaines clairement identifiables (centre ancien, quartiers pavillonnaires, etc.).

Chaque zone du PLU disposera de règles qui favoriseront une continuité et/ou une transition harmonieuse dans le paysage urbain.

La commune est riche d'un patrimoine architectural que le projet communal inscrit comme des éléments à mettre en valeur.

La préservation du patrimoine communal passera également par la rédaction d'un règlement adapté aux caractéristiques urbanistiques qui prévalent sur le village ou sur les ensembles anciens ainsi que par la préservation de leur environnement paysager immédiat.

Les opérations d'aménagement qui pourront être entreprises aux abords comme sur les bâtiments participeront à souligner leur qualité et à en respecter l'aspect.



UN CARACTÈRE LOCAL A RESTAURER

En permettant une architecture diversifiée et en accord avec le contexte

Le PADD prévoit de prendre en compte la typologie et le caractère local dans les prescriptions qui seront mises en place. Les constructions nouvelles devront respecter l'esprit local sans exclure une conception contemporaine et novatrice (matériaux et mise en œuvre permettant l'optimisation thermique des bâtiments notamment). Les équipements de production d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque) et de récupération ne devront pas altérer les paysages et l'architecture traditionnelle. Il s'agira de favoriser et d'encadrer les projets d'architecture contemporaine et les énergies renouvelables, adaptés à l'environnement, sans engendrer de nuisances de voisinage (implantation des arbres, nuisances sonores, etc.).

Elles devront s'intégrer au contexte bâti, paysager, etc.

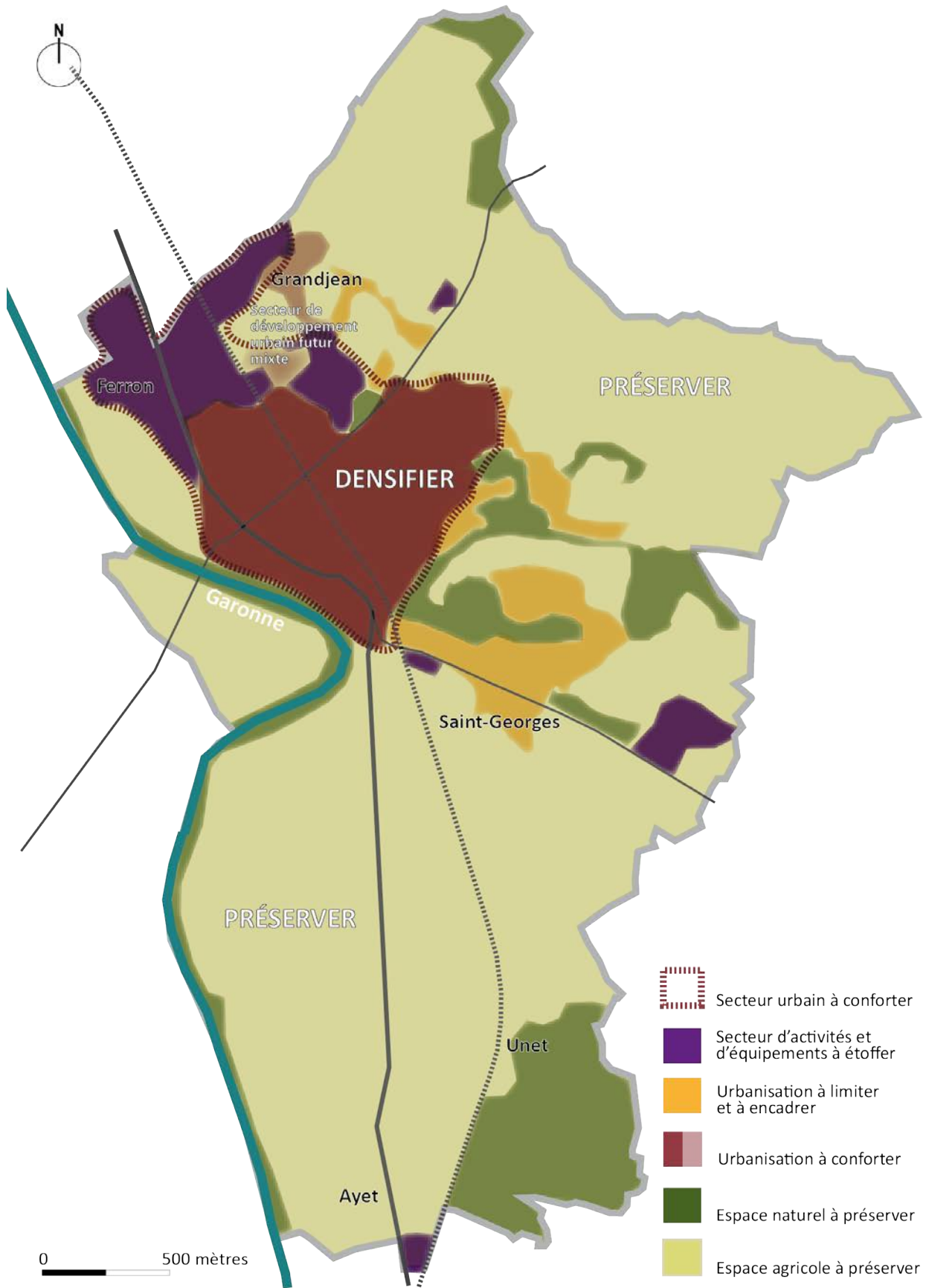
Les formes urbaines traditionnelles seront réinterprétées de façon plus contemporaine et adaptées aux usages actuels. Cette nouvelle typologie devra être plus favorable à la qualité de l'espace public et permettre de mieux rationaliser l'utilisation de la ressource foncière.

En fixant les limites des quartiers récents à l'impact paysager fort

Les limites des secteurs urbanisés sur les coteaux seront figées de manière à ne pas étendre l'urbanisation à flanc de coteaux qui offre un paysage urbain impactant fortement le paysage.

Les points de vue sur et depuis le paysage devront être protégés.

Ces espaces sont fonctionnellement distants du centre-ville et le projet communal souhaite renforcer les liens avec le centre en privilégiant les secteurs à l'accès plus direct.



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

ORIENTATION 2 : LA STRUCTURATION D'UN PROJET URBAIN VALORISANT L'IDENTITÉ LOCALE

2.1. PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DANS LE SECTEUR DU CENTRE URBAIN

En fixant les nouvelles limites urbaines

La commune compte plusieurs entités urbanisées réparties sur son territoire. Le projet urbain fixe les limites urbaines futures.

Les lieux-dits situés en milieu agricole seront fixés dans leurs limites actuelles. Sur ces secteurs, seules seront possibles les évolutions du bâti (et l'édification d'annexes) situé dans le tissu urbain existant et en intégration dans le paysage.

Les réflexions sur le développement seront précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation qui porteront notamment sur la gestion des interfaces urbain / campagne.

En permettant la densification des secteurs proches du centre-ville

Le projet communal privilégie la densification des centres-bourgs et des zones pavillonnaires (logements vacants, dents creuses).

Une urbanisation durable passe par un arrêt de la dispersion de l'habitat et une densification avec pour but de réduire la consommation de la ressource foncière.

La densification pourra s'obtenir :

- en urbanisant les secteurs desservis par l'ensemble des réseaux ;
- en priorisant le comblement des espaces interstitiels avant d'étendre l'urbanisation ;
- en augmentant le nombre de bâtiments par rue et les logements par parcelle ;
- en réhabilitant les bâtiments existants sous-utilisés ou désaffectés pour y créer des logements.

Selon le contexte, les densités seront adaptées :

- en respectant les gabarits du bâti traditionnel, la topographie, les espaces publics, la capacité du stationnement, etc. ;
- en privilégiant une typologie, des proportions et des matériaux adaptés au contexte tout en laissant la possibilité d'utiliser des éco-matériaux permettant de réduire les consommations énergétiques des secteurs résidentiel et tertiaire sans compromettre les formes traditionnelles.

Le PADD prévoit une optimisation des surfaces utilisées pour l'urbanisation. Les secteurs concernés font l'objet d'une réflexion afin de prévoir une urbanisation d'ensemble fonctionnelle et la plus rationnelle en matière d'occupation de l'espace.



DES INTERSTICES A INVESTIR

En investissant les interstices situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Les espaces libres qui permettent de créer la continuité du tissu urbain sont les secteurs préférentiels d'urbanisation.

Il s'agit de travailler sur le tissu urbain constitué en permettant l'évolution des zones urbanisées. Le but est de favoriser la réhabilitation, l'aménagement de friches ou le changement de la destination de bâtiments existants ainsi que la construction dans les terrains libres.

En programmant des opérations d'ensemble pour les secteurs d'urbanisation future

Le projet communal prévoit d'organiser l'aménagement dans des orientations d'aménagements et de programmation dans les secteurs à enjeux situés :

- au cœur du tissu urbain existant et en particulier les secteurs à proximité des pôles d'attractivités et du centre-ville (secteurs des faubourgs, etc.) ;
- dans les extensions urbaines futures ;
- dans les secteurs destinés à accueillir des projets d'équipements ou de loisirs.

En redynamisant le centre-ville

Les diverses actions engagées seront réaffirmées :

- le réaménagement du secteur de la gare pour favoriser le développement économique et la création d'un lien avec le centre historique ;
- l'intensification de l'activité commerciale en centre-ville et l'affirmation de la vocation touristique du centre ancien ;
- l'intégration du projet "Garonne 2" comme moteur du développement touristique ;
- la requalification des quais ;
- la requalification du centre ancien avec l'OPAH-RU.

Le projet communal vise à favoriser la mise en valeur des atouts du cœur de ville tant pour les habitants que pour les personnes de passage (résidents des communes voisines, touristes, etc.).

La commune de Tonneins est engagée dans une opération revitalisation Cœur de Ville. Les actions du PLU viendront renforcer les politiques de la ville en matière de revitalisation de son centre :

- création d'un centre socio-culturel,
- création de logements sociaux et installation commerciale Place Jean-Jaurès,
- lutte contre la vacance commerciale,
- aménagement du cours de la Marne et des entrées de la ville
- relooking des artères principales du centre-ville (place Jean Jaurès, rues Joffre et Gambetta) afin qu'il devienne un axe de vie majeur et ainsi revitaliser le commerce de proximité. Ce projet New Orleans apportera une nouvelle dynamique au centre-ville et sera menée en partenariat avec les commerçants.
- reconversion de l'ancienne manufacture de tabac.

2.2. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX ET DES ÉCARTS

En respectant les limites actuelles des hameaux

Les évolutions du tissu urbain seront possibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des hameaux.

Les espaces interstitiels pourront être comblés sans que les limites urbaines des hameaux ne soient repoussées.

Ses possibilités seront conditionnées aux non aggravations des problèmes liés à l'imperméabilisation des sols qu'engendre la densification de l'urbanisation dans les secteurs des coteaux.

En respectant et optimisant la présence et la capacité des réseaux

Le développement urbain sera privilégié dans les secteurs équipés ou destinés à être équipés dans les documents de programmation concernés (Schémas directeurs d'assainissement, d'adduction en eau potable, etc.) afin de mettre en cohérence le développement avec la capacité des réseaux.

L'objectif est d'optimiser les réseaux existants afin de limiter leurs coûts de reviens. Il s'agit de limiter les dépenses et les impacts environnementaux que génère une urbanisation trop dilatée et de prévoir les conditions et les moyens de financements.

En encadrant strictement les possibilités d'évolution en secteurs agricoles et naturels

Le projet communal permettra aux habitations situées à l'écart de la ville (dans les espaces agricoles et naturels) d'évoluer sans favoriser plus de consommation de ressource foncière et sans compromettre les activités agricoles.

Les constructions à vocation d'habitation situées hors des espaces urbains pourront connaître des évolutions minimales (constructions d'annexes, extensions mesurées) sans engendrer de création de nouveaux logements.

En permettant le changement de destination de certaines anciennes constructions agricoles

Le projet communal prévoit de préserver ponctuellement le patrimoine agricole en le réinvestissant. Il s'agira de permettre à d'anciennes constructions agricoles de devenir des habitations ou des hébergements touristiques.

Ces constructions présentent un intérêt architectural au titre de leur aspect traditionnel. L'objectif est de permettre leur entretien régulier par le maintien d'un usage. Cette mesure va dans le sens d'une possible diversification des exploitations agricoles.



FIXER LES NOUVELLES LIMITES DE LA VILLE

2.3. AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS

En maintenant la dynamique de production de constructions neuves

La commune prévoit une augmentation de la population mesurée qui atteindrait environ 10 100 habitants à l'horizon 2030. Cette augmentation de la population engendre des besoins en matière de logements.

Le PADD prévoit de permettre la création d'environ 500 logements pour répondre à la croissance démographique des 10 prochaines années.

Les nouveaux logements pourront se répartir de la manière suivante :

- environ 100 logements vacants à remobiliser ;
- environ 75 logements au total à créer en densification ;
- environ 325 logements neufs en extension urbaine notamment.

En réinvestissant les logements vacants

Il existe de nombreux logements vacants sur la commune malgré l'institution d'une taxe sur le logement vacant. Le projet communal souhaite qu'environ 100 logements soient réinvestis dans les 10 prochaines années.

Le projet communal est favorable au réinvestissement des logements vacants, à la réhabilitation et l'isolation du bâti afin de réduire les consommations énergétiques.

En diversifiant les formes urbaines et les typologies de logements

Le projet communal favorisera les formes urbaines et les typologies de logements à l'attention de tous.

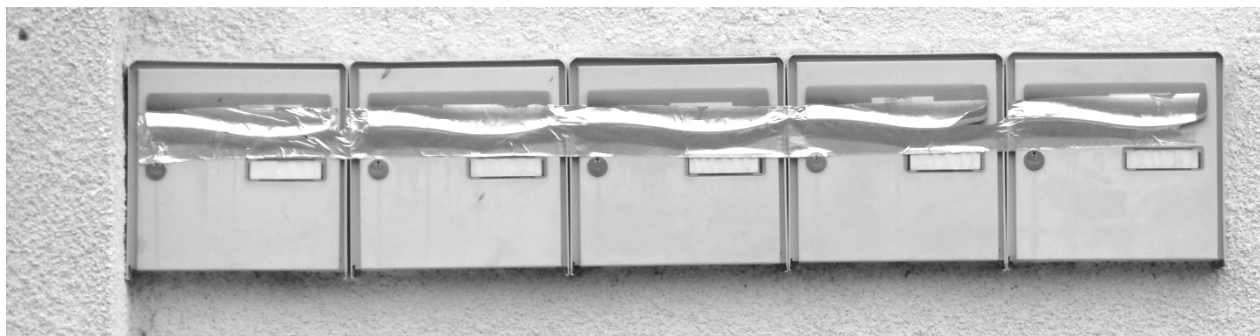
L'objectif est d'attirer de nouveaux ménages sur la commune en proposant une offre répondant à leurs attentes. Il s'agit principalement d'améliorer l'offre afin de permettre :

- la mixité sociale et générationnelle,
- la réalisation du "parcours résidentiel" sur la commune,
- des potentialités d'installation à destination de tous les ménages,
- l'édification de constructions compactes et économes en énergie,
- la création de logements adaptés.

Les logements proposés devront être variés en taille et en forme urbaine afin de répondre aux différentes aspirations des habitants actuels ou futurs.

En améliorant l'offre en logements sociaux

Le réinvestissement des bâtiments existants sera privilégié dans les actions visant à créer de nouveaux logements sociaux en particulier dans les secteurs à projet d'ensemble. Ainsi le parc de bâti vacant pourra être réduit et la consommation en foncier agricole ou naturel ne sera pas nécessaire.



LUTTER CONTRE LE LOGEMENT VACANT POUR MOINS CONSOMMER D'ESPACE

2.4. AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

En utilisant les espaces publics pour greffer les nouvelles opérations urbaines

Le projet communal prévoit d'encourager la création de lieux de convivialité contribuant à une vie sociale partagée.

Les nouvelles voies de circulations des futures opérations devront se raccorder sur la trame existante de manière à éviter les voies en impasse. Il s'agit de contribuer à l'amélioration du schéma de déplacement de la commune.

Dans les futures opérations, les espaces publics seront en liaison avec les espaces urbains existants et doivent permettre une continuité des parcours. Les espaces publics doivent être accessibles à tous les citoyens.

Les circulations douces (piétons, vélos) seront prévues dans toute nouvelle opération.

En améliorant la qualité des espaces publics

Le projet communal prévoit de restaurer la qualité des espaces suivants :

- le site du Robinson,
- la rue du Pont de Garonne,
- le Cours de la Marne,
- la place de la Serrurerie,
- l'îlot Jules Ferry,
- les rues Joffre, Gambetta, place Jean Jaurès (projet "Nouvelle Orléans") avec le projet de création de zones de rencontre,
- l'entrée du hameau d'Ayet, en venant d'Agen.

En aménageant de nouveaux espaces publics

La commune projette de réaliser un jardin des sensations et un parcours de santé au lieu-dit "Au Jettins", à l'entrée Sud de la ville.

2.5. ANTICIPER LES BESOINS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS

En organisant le fonctionnement urbain

Le projet communal prévoit de mettre en œuvre des actions en faveur d'une amélioration des modes de déplacements sur la commune :

- l'élargissement de la rue de Chantilly afin de réaliser une voie mixte piétons cycles,
- l'étude du sens de circulation,
- le projet de pôle multimodal,
- la création de liaisons douces,
- la création de zones de rencontres (projet "Nouvelle Orléans"),
- etc.

En améliorant le maillage viaire dédié aux déplacements doux

Les axes suivants bénéficieront d'actions dans ce sens :

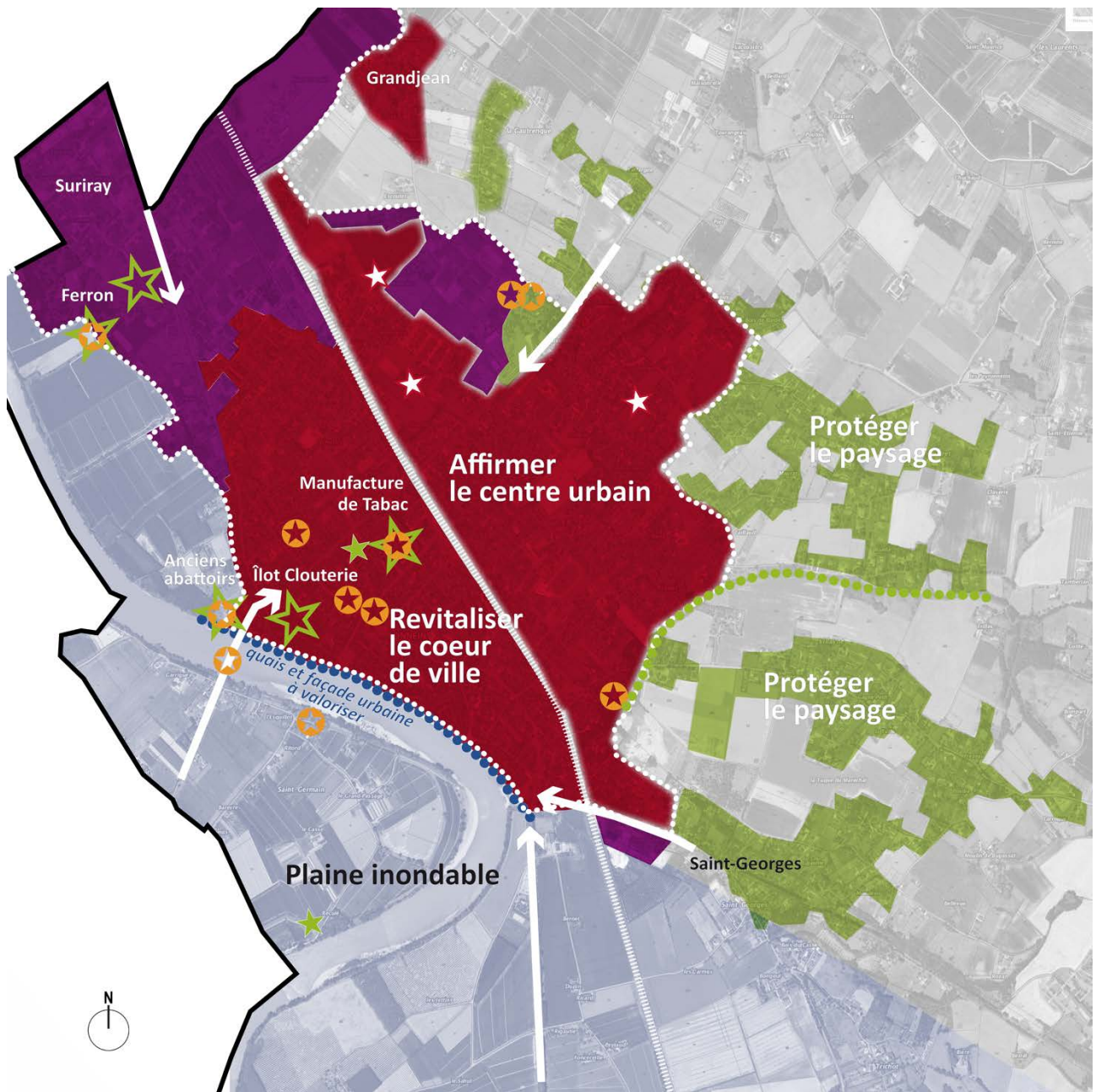
- le projet Garonne,
- le site urbain (centre-ville),
- les jardins publics,
- etc.

Une voie mixte piétons/cycles pourra être programmée afin de relier le centre-ville avec les sites sportifs et notamment le parc de Ferron (RD813).

En améliorant le parc de stationnement

Le Quartier cours de la Marne présente une carence en matière de places de stationnement. Le projet communal inscrit la volonté de corriger ce manque.

De manière plus générale, les projets d'aménagements et en particulier dans les futures extensions devront permettre de répondre aux besoins.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Se protéger face au risque inondable |  | Accueillir les activités |
|  | Projet de requalification |  | Maintenir des espaces libres et la qualité paysagère (parcs, terrains de spots, boisements) |
|  | Améliorer l'offre touristique |  | Restaurer la qualité urbaine et conforter le tissu urbain (densification) |
|  | Quais et façade sur Garonne à valoriser et protéger |  | Organiser un projet d'ensemble |
| | |  | Protéger et mettre en valeur le patrimoine |
| | |  | Respecter les limites naturelles et mettre en valeur le paysage local |

CARTE DES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN



ORIENTATION 3 : L'INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

3.1. RÉDUIRE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

En encourageant le renouvellement urbain et le réinvestissement de l'existant

Les constructions du tissu urbain existant sont autant de bâtiments potentiellement réinvestissables dans des projets de logements de type collectif et/ou locatif. Ce type d'opération permet l'entretien du bâti existant et la requalification du paysage urbain, l'économie de la ressource foncière, la diversification de l'offre en logement.

Il s'agit d'utiliser prioritairement les espaces déjà bâtis du tissu urbain central et à proximité des équipements et services (dents creuses, densification du tissu urbain) afin de limiter la réduction des espaces naturels et agricoles.

Ces opérations permettent de ne pas consommer de foncier et de renouveler le paysage urbain.

En privilégiant les opérations d'ensemble

Le PADD prévoit de limiter les opérations au "coup par coup" qui pénalisent le fonctionnement urbain et ne permettent pas une occupation optimale de l'espace. À l'avenir les projets d'ensemble seront privilégiés car ils permettent de programmer les équipements et aménagements garants de la qualité de vie. De plus, les programmes d'ensemble offrent la possibilité de maîtriser l'offre en matière de type de logement et de forme urbaine. Les projets d'ensemble favoriseront la mixité (fonctionnelle, typologique, morphologique, sociale, etc.).

En fixant les nouvelles limites à la ville

Le PADD vise à concentrer les futures opérations de développement urbain dans le respect des limites urbaines, naturelles ou physiques. Le projet communal fixe les limites futures de la ville en s'appuyant sur :

- des limites physiques ou paysagères (zone inondable, reliefs)
- la desserte en voirie et réseaux divers afin d'être dans les capacités permises par les équipements existants (zonage d'assainissement collectif, électricité, etc.) et de réduire les coûts d'urbanisation pour la collectivité.

En respectant un objectif de réduction de la consommation de l'espace en compatibilité avec le SCoT du Val de Garonne

La commune s'inscrit dans les orientations fixées par le SCoT. Pour la commune de Tonneins les objectifs sont les suivants :

- les extensions urbaines seront limitées à 55 hectares sur l'ensemble du projet de développement urbain ;
- le potentiel urbanisable dans les zones économiques est de 13 hectares ;
- le potentiel de densification identifié sur la commune est d'au moins 75 logements à créer ;
- les densités de 80 à 100 logements par hectare en centre bourg, 30 à 40 logements par hectare dans les faubourgs et la périphérie en lien direct avec le centre et 15 à 20 logements par hectare en périphérie seront prévues.

3.2. AMÉLIORER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES

En favorisant le développement des communications numériques

Le Département est compétent sur la question des réseaux numériques.

La commune souhaite, à l'occasion du déploiement projeté du réseau, améliorer le niveau d'accès aux communications numériques.

En accord avec la politique territoriale du département le projet communal souhaite que le développement de l'internet haut et très haut débit sur son territoire contribue à renforcer son attractivité auprès des entreprises comme de la population. L'aboutissement des actions est fondamental pour le développement économique mais également pour la création de services et d'usages à destination de la population.

Le Conseil départemental a un projet de mise en place de la fibre optique en 2 tranches sur 5 ans chacune.

En améliorant la desserte en réseaux

La priorité en matière de réseau concerne le traitement des eaux pluviales. Les besoins en matière de gestion des eaux de pluie (réalisation de bassins de rétention) sont dimensionnés au regard des besoins au moins à l'horizon du PLU.

Les secteurs nécessitant un équipement sont :

- les lieux-dits "Tarride" et "Latouje" avec des bassins de rétention,
- l'élargissement de la voie délimitant les Communes de Fauillet et Tonneins,
- les coteaux afin de gérer le problème d'évacuation des eaux pluviales (secteur du cimetière).

En adaptant les équipements aux besoins

Les projets suivants vont permettre d'étoffer l'offre à destination de la population du territoire intercommunal :

- le projet Garonne : Les Chemins de l'Eau,
- l'extension du cinéma,
- la réhabilitation du bâtiment de la SEITA – Place de la Manufacture,
- le projet "Nouvelle Orléans",
- le projet "Tonneins passe au vert" : modes de déplacement doux (pistes cyclables, voies piétonnes), jardins partagés (places de la Serrurerie, de la Comédie, Jules Ferry),
- le pôle multimodal (Val de Garonne agglomération),
- le projet de caserne de gendarmerie à Ferron.



UN PROJET URBAIN EN ACCORD AVEC LES RÉSEAUX EXISTANTS

3.3. DYNAMISER LE TISSU ÉCONOMIQUE

En accueillant les nouvelles activités économiques et en permettant le développement de celles déjà implantées sur la commune

Le projet communal est favorable aux projets suivants :

- la ZACOM SCoT pour les commerces,
- l'ouverture d'une nouvelle zone industrielle et artisanale en accord avec les projets prévus sur les communes voisines,
- la création d'hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes, etc.),
- la reconversion du château de Ferron qui pourrait être destiné à la réalisation de chambres d'hôtes, d'un hôtel, d'un restaurant, d'un musée, etc.
- la revitalisation touristique des quais, escaliers du Puits de Lescure.

De manière générale, le projet communal est favorable à tout projet réinvestissant le bâti existant, valorisant le patrimoine et permettant d'améliorer l'offre à destination des habitants et des touristes.



UN TISSU ÉCONOMIQUE A CONFORTER

© MAIRIE - [HTTP://WWW.LEREPUBLICAIN.NET](http://WWW.LEREPUBLICAIN.NET)

3.4. ASSURER LA SÉCURITÉ FACE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

En intégrant dans le projet les risques connus

Le PADD intègre dans la définition du projet les risques connus :

- les zones urbaines ne comporteront aucune zone à risque identifié (crue par débordement de la Garonne et ruissellements pluviaux, etc.) ;
- pour les secteurs urbanisés situés dans ou en contact des zones à risques le développement urbain est stoppé ;
- les risques de ruissellements pluviaux seront pris en compte de manière à ne pas aggraver le phénomène ;
- pour les zones urbanisées situées en contact des zones sensibles, des interfaces seront favorisées par la création d'espaces publics par exemple ;
- les préconisations concernant les risques sont intégrées dans le PLU (annexes pour le risque sismique, argiles gonflantes, les prescriptions du PPR Argiles du département du Lot-et-Garonne, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation, etc.).

Le projet communal veillera globalement à ne pas aggraver les risques.

En éloignant les sources de nuisances

Le projet communal prévoit d'éloigner de toutes sources de nuisances les opérations urbaines futures à vocation résidentielles ainsi que les futurs équipements publics accueillant la population (services, etc.).

Les choix en matière d'urbanisation devront éviter l'exposition des habitants aux nuisances sonores provenant des infrastructures de transports, nuisances olfactives, pollutions, etc.

Les principaux sites générateurs de nuisance qui feront l'objet d'une mise à distance des projets futurs sont :

- le site Terres du Sud de Gardès,
- les sites d'anciennes décharges publiques : route de Las Campagnes et ancien camping municipal (RD 813).

En valorisant les espaces inconstructibles au titre de la connaissance d'un risque

Les espaces situés dans les secteurs inondables pourront supporter des projets compatibles avec le risque tels que :

- la réalisation d'un jardin des sensations, parcours de santé au lieu-dit "Aux Jettins" entre la Garonne et la RD 813,
- la délimitation de zones agricoles (plaine d'Ayet).



DES RISQUES A PRENDRE EN COMPTE

© SUD OUEST

3.5. METTRE EN ŒUVRE UN PROJET COMMUNAL EN ACCORD AVEC LES ORIENTATIONS TERRITORIALES

En créant les conditions propices à l'augmentation de population

Le projet communal favorisera une dynamique sociodémographique qui permettra l'augmentation de sa population.

Sur la base d'une évolution de la population de 0,85% jusqu'à 2020 puis 0,75% entre 2021 et 2030, la population communale pourra atteindre environ 10 100 habitants à l'horizon du PLU (2030).

En favorisant la mixité de la population

Il s'agit de permettre une augmentation du nombre de résidences pour compenser le desserrement des foyers.

La commune souhaite permettre l'accueil d'une population variée du point de vue social et générationnel. Il s'agit de permettre la création de logements pour toutes les catégories de la population.

La création de logements sociaux pourra être une des actions allant dans ce sens.



LA POPULATION LORS DE MANIFESTATION COMMUNALES

© SUD OUEST - MAIRIE

3.6. PRÉSERVER LES RÉSERVES ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ

En protégeant les espaces naturels

Le projet communal prévoit de protéger les ripisylves des cours d'eau dans un souci de maintien des ensembles écologiques, de la biodiversité et des paysages.

Les ressources naturelles dont l'eau, le patrimoine écologique remarquable et ordinaire sont pris en compte. Les continuités écologiques ainsi que les espaces assurant certaines fonctionnalités seront préservés au travers de la trame verte et bleue communale.

Les fonctionnalités écologiques existantes sur le territoire seront maintenues et intégrées, notamment :

- la Garonne, les affluents et les systèmes humides et boisés associés,
- les boisements et les ripisylves,
- les secteurs agricoles favorables à la biodiversité (espaces agro-naturels : haies, fossés, zones ouvertes).

Le projet communal participe à la préservation de la qualité des ressources en eau, en s'articulant avec les recommandations du SDAGE Adour-Garonne, (du SAGE Vallée de la Garonne et du Plan de Gestion d'Étiage (PGE) Garonne-Ariège).

En favorisant les énergies renouvelables

La commune souhaite développer l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération tout en jalonnant les possibilités offertes par le territoire communal.

La commune est favorable au développement des énergies renouvelables et de récupération à l'échelle individuelle au travers :

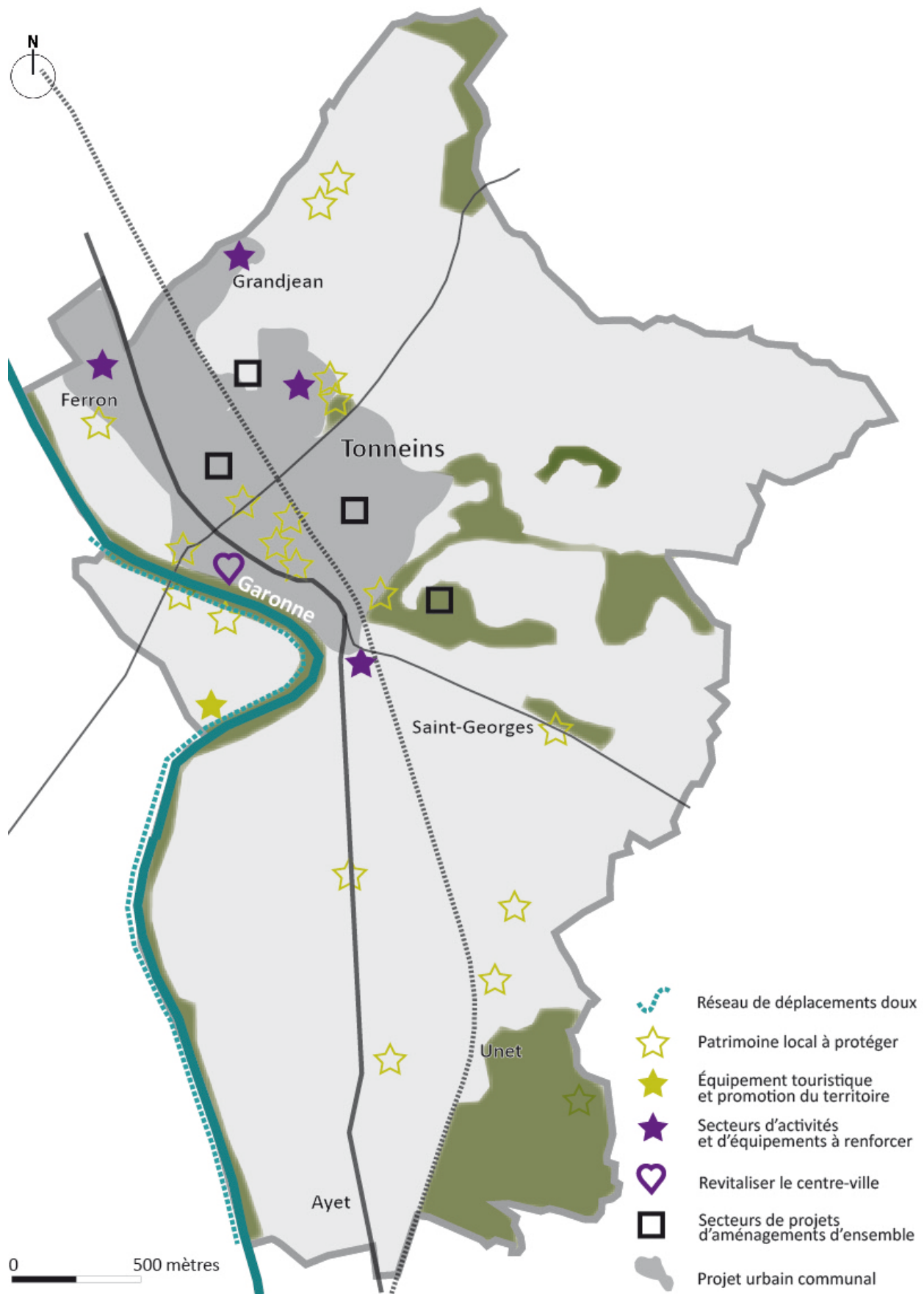
- du développement de la production d'énergie solaire, (thermique et photovoltaïque),
- de la promotion de l'installation de réseaux de chaleur au niveau des opérations d'ensemble,
- de la promotion de projets "basse consommation",
- de la création d'une unité de méthanisation.
- de réduction de production de déchets et collecte de ceux-ci.

Les espaces naturels remarquables de la commune seront protégés afin de ne pas accueillir de parcs ou centrales à vocation de production industrielle. Les dispositifs de centrales photovoltaïques au sol, sur les friches industrielles (déjà réalisée sur les bâtiments réhabilités de la zone industrielle André Thévet) sont à favoriser conformément aux recommandations du SCoT.

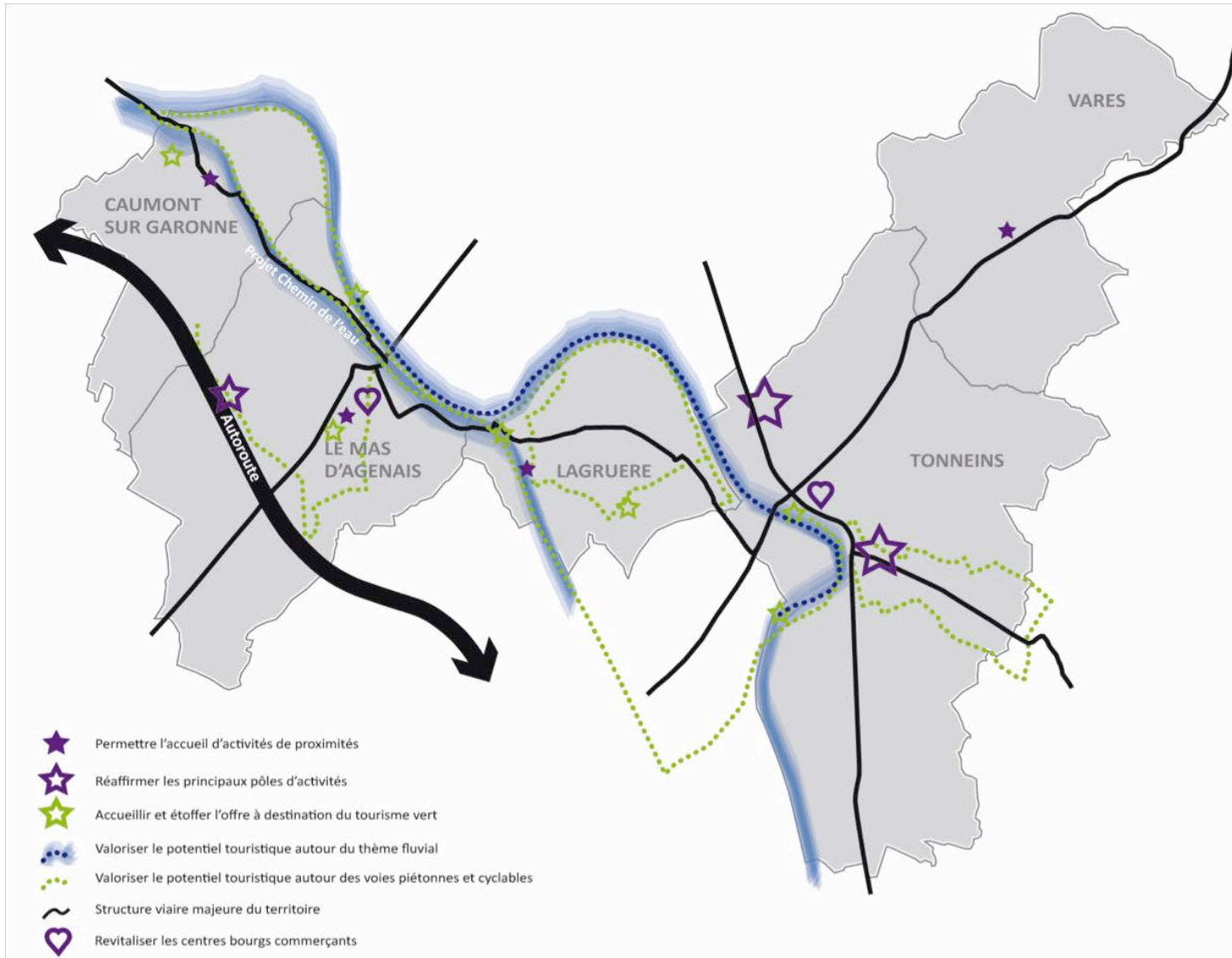


CONCOURS DE DESSIN : DÉVELOPPEMENT DURABLE (2013)

© WWW.MAIRIE-TONNEINS.FR - DESSINS REALISES PAR MARA BAILO ET ANAIS BARROT – (VICTOR HUGO), EMMA ROBERT (ECOLE NOTRE DAME), AMELIE VIGNAUD (ECOLE JULES FERRY)



CARTE DES OBJECTIFS COMMUNAUX EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS, ETC.



CARTE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET TERRITORIAUX

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS FIXES

THÉMATIQUES	ENJEUX	OBJECTIFS FIXES
AMÉNAGEMENT, ÉQUIPEMENT, URBANISME	Un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux La diversification des fonctions urbaines et rurales Une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	Densifier le tissu urbain en contact avec le centre-ville Encadrer l'évolution des quartiers des coteaux et des hameaux Organiser l'urbanisation future dans des orientations d'aménagements
POPULATION	L'augmentation de la population Le maintien des effectifs scolaires	Environ 10 100 habitants en 2030
HABITAT	L'amélioration de la mixité sociale La diversification de l'offre en logements	Créer 500 logements sur 10 ans dont 100 logements vacants à réinvestir Permettre de créer des logements sociaux dans le cadre de OPAH RU
ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Protéger les paysages et l'outil de production agricole et forestier
BIODIVERSITÉ, ÉQUIPEMENTS, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	La préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des continuités écologiques ou la remise en bon état	Protéger la ripisylve des cours d'eaux, Protéger la trame verte et bleue
PATRIMOINE, QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	La protection du patrimoine et de l'identité communale La préservation du cadre de vie	Protéger le patrimoine local identifié Permettre le changement de destination du bâti agricole traditionnel
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	La réduction des émissions de gaz à effet de serre La préservation de la qualité de l'air La diminution des déplacements motorisés Le développement du transport collectif et doux	Améliorer le maillage dédié aux déplacements doux notamment Créer de nouveaux espaces publics en lien avec les divers projets d'aménagements
ÉNERGIE	L'amélioration des performances énergétiques La maîtrise de la consommation de l'énergie Le développement de la production énergétique à partir de sources renouvelables	Permettre le développement des énergies renouvelables à l'échelle individuelle Permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol ou sur certaines constructions
COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	La mise à disposition de moyens de communication propices au développement du territoire	Favoriser le développement des communications numériques
RISQUES POLLUTIONS NUISANCES	La sécurité et la salubrité publique La prévention face aux risques, pollutions et nuisances	Éloigner la population des sources de nuisances et de risques connus
ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, LOISIRS, ACTIVITÉS TOURISTIQUES	L'amélioration de l'offre en activités, commerces et services de proximité	Permettre l'accueil et le développement des activités en accord avec les projets des communes voisines Créer les conditions propices à la dynamique économique et au tourisme
OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	La réduction de la consommation de l'espace La lutte contre l'étalement urbain	55 ha pour l'habitat et 13 ha pour les activités Réduction de minimum 40 % de la consommation d'espace

ANNEXE 9

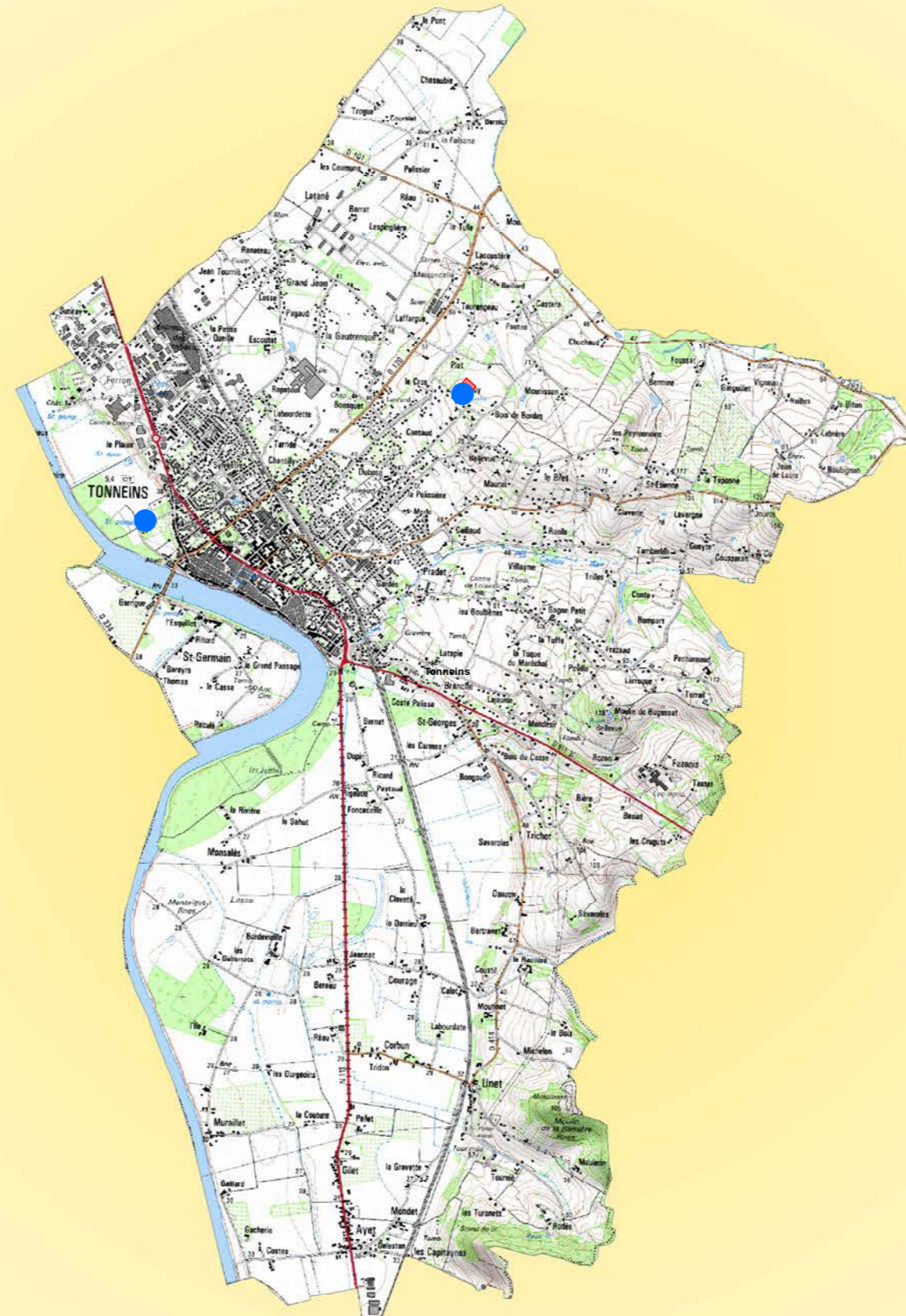
9 Périmètres de protection des captages EDCH

Extrait cartographie de l'ARS DT47



Natures des ressources captées

- Eau souterraine
- ▲ Eau superficielle
- Le périmètre de protection immédiat
- Le périmètre de protection rapproché
- Le périmètre de protection éloigné



ANNEXE 10

10a Principe de gestion des EP

10b Calcul du volume de stockage des eaux pluviales

Transmis et réalisés par GESOLIA



Projet de construction de serres et d'un hangar agricoles
Escoutet
Commune de Tonneins (47)

COMPTE RENDU DES RECONNAISSANCES DU 17 JUIN 2020
APPLICATION A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Références dossier :

Annexe 10 du N°20.021a-V1

Juillet 2020

Porteur du projet : SCEA DE GUYENNE

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. Localisation du site objet du projet.....	3
III. Investigations du 17 juin 2020.....	4
IV. Géologie.....	5
V. Perméabilité	6
VI. Hydrogéologie	6
VII. Hydrologie	7
VIII. Gestion des eaux pluviales	7
IX. Calcul du volume de stockage	8

I. Préambule

La société « SCEA DE GUYENNE » projette la construction de 39 081,70 m² de serres agricoles et d'un hangar de 508,38 m² sur un terrain d'une superficie totale de 9ha 42a 25ca, desservi à l'est par la voie communale n°4, sur la commune de Tonneins (47).

II. Localisation du site objet du projet

Adresse terrain : lieu dit « Escoutet -> Commune de Tonneins (cf. Figure 1).

Cadastre : Parcelle n°562 (Section ZD).

Occupation : au 17 juin 2020 : Parcelle cultivée (Fraise et Orge)

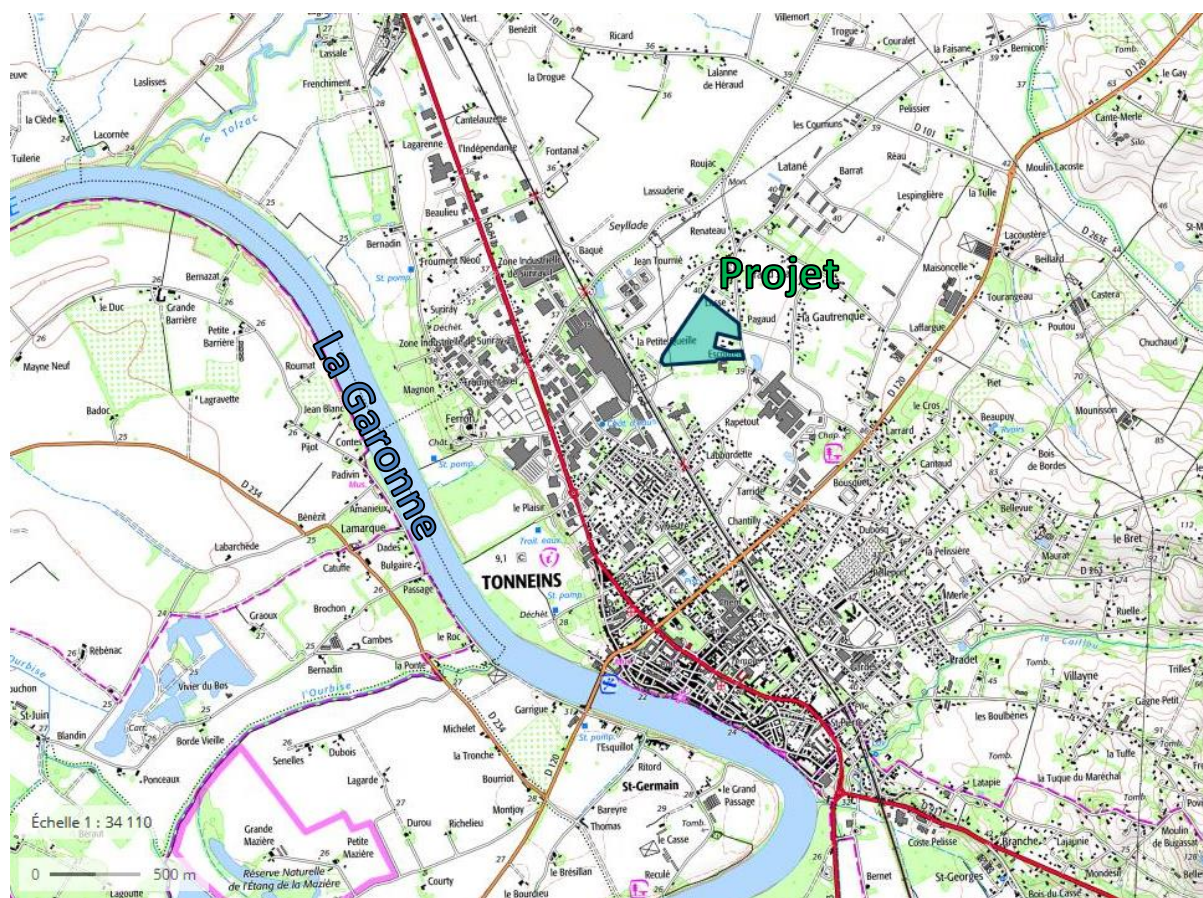


Figure 1 : Localisation du projet – Extrait carte IGN (source : Géoportail)

La carte IGN cartographie, au droit du projet, une faible pente de l'ordre de 0,3% en direction de l'Ouest. (40 m NGF à 38,4 m NGF) suivant le bassin versant rive droite de la Garonne. Ce fleuve se situe à environ 1,44 km au Sud-Ouest du projet.

III. Investigations du 17 juin 2020

GESOLIA a suivi, le 17 juin 2020, une campagne de reconnaissance (localisation -> cf. figure ci-dessous) comportant :

- **6 sondages à la tarière mécanique**, notés S1 à S6, descendus jusqu'à des profondeurs comprises entre 2,20 et 3,00 m/TA*;
- **3 essais de perméabilité**, notés E1 à E3, réalisés à une profondeur de 0,50-0,82 m/TA.

* TA = terrain actuel le 17 juin 2020.

Les sondages et les essais ont été réalisés en bordure Ouest du projet, le long d'un transect Nord/Est - Sud/Ouest sur une bande non cultivée ou les sols ont été le moins remaniés. Ils ont été :

- ✓ Rebouchés et n'ont fait l'objet d'aucun équipement ;
- ✓ Nivelés et rattachés au référentiel NGF à l'aide d'un GPS.

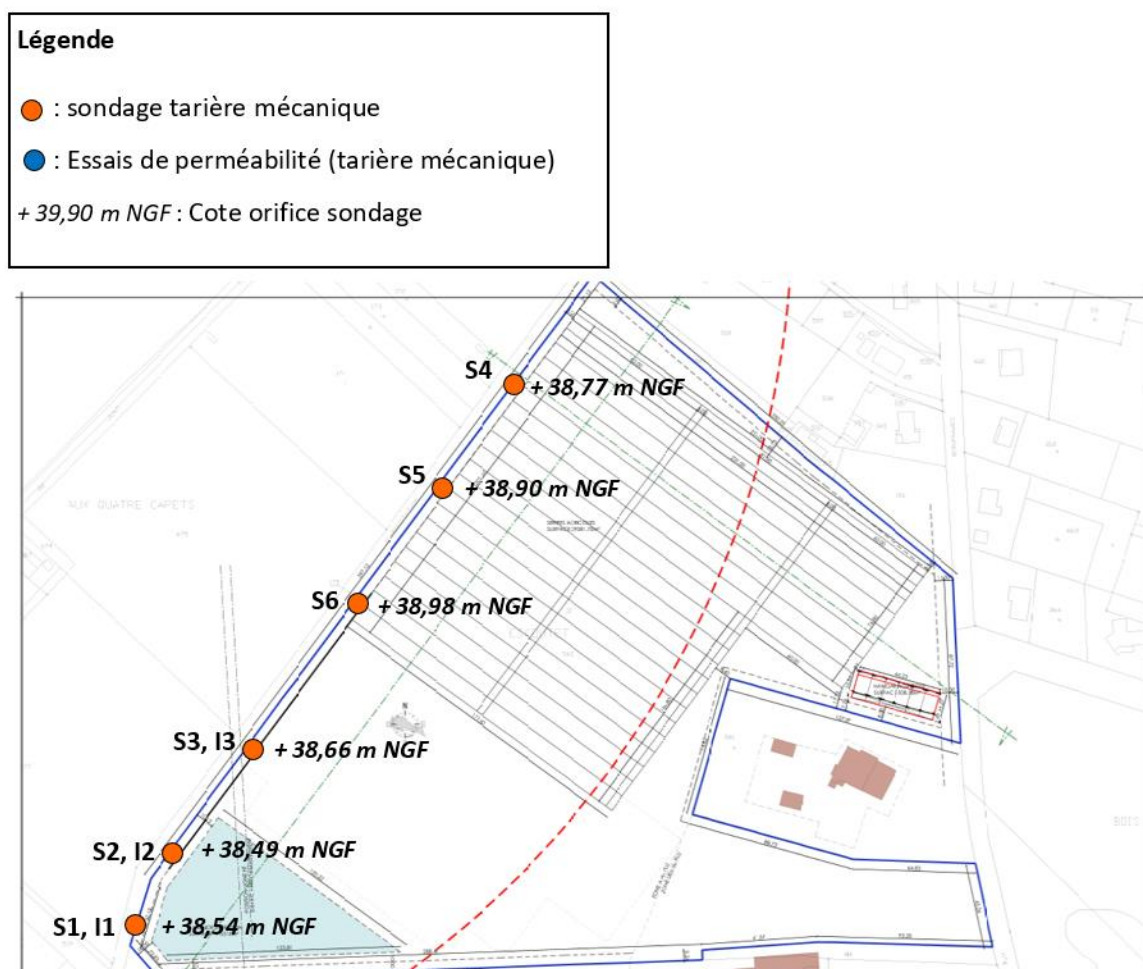


Figure 2 : Implantation des investigations réalisées à la tarière mécanique (17 juin 2020)

Les coordonnées et les cotes des sondages sont les suivantes, selon le référentiel « Lambert 93 CC44 » :

Investigations		Lambert 93 CC44		
		X (m)	Y (m)	Z (m NGF)
Sondages à la tarière mécanique	S1	1485462.244	3248538.567	38.539
	S2	1485478.622	3248579.330	38.488
	S3	1485522.019	3248638.259	38.661
	S4	1485663.628	3248829.703	38.765
	S5	1485620.252	3248771.854	38.901
	S6	1485578.512	3248714.866	38.981

IV. Géologie

Il ressort de l'examen des coupes des 6 sondages réalisés à la tarière mécanique la coupe moyenne suivante :

Profondeur (m/sol)	Faciès	Stratigraphie
de 0,00 m à 0,50-0,80 m	Limon argileux marron	Fw
de 0,50-0,80 m à 2,80 - 3,00 m	Argile limoneuse légèrement sableuse bariolée marron/ocre à passées Graveleuses d'épaisseur et d'argilosité variables	Fw
à partir de 2,80 - 3,00 m	Sable fin et galets beige (S3 et S6)	Fw

Remarque :

- ⇒ Le limon argilo-sableux retrouvé sur le site correspond à l'unité stratigraphique des formations fluviatiles du Pléistocène moyen, la moyenne terrasse, cartographiée Fw. Plus particulièrement nous rencontrons ici le limon qui recouvre les sables et galets. Ces derniers ont été rencontrés à partir de 2,80-3,00 m de profondeur.

V. Perméabilité

Lors des reconnaissances du 17 juin 2020, GESOLIA a réalisé 3 essais de perméabilité au sein du limon rencontré en surface (Fw) :

Essai	Profondeur du test m/TA	Matériaux testés	Coefficient K de perméabilité
E1	0,82 m	Limons argileux et sableux	$8,99.10^{-7}$ m/s
E2	0,50 m		$5,01.10^{-7}$ m/s
E3	0,80 m	Limons argileux, sableux et graveleux	$2,55.10^{-6}$ m/s

*TA = terrain actuel le 17 juin 2020

Les résultats des essais montrent que les limons et les argiles observés à l’affleurement sur l’ensemble du terrain (jusqu’à 2,80-3,00 m/sol) sont dotés d’une mauvaise perméabilité ($5,01.10^{-7}$ à $8,99.10^{-7}$ m/s). Les eaux pluviales s’infiltrent très mal au sein de ces matériaux.

Note : Les passées graveleuses peu profondes présentent une perméabilité plus importante ($2,55.10^{-6}$ m/s). Cette faible perméabilité limite tout de même l’infiltration des eaux pluviales vers la formation des sables fins et de galets, certainement plus perméable, à partir de 2,80-3,00 m/sol.

VI. Hydrogéologie

• Investigations sur site du 17 juin 2020

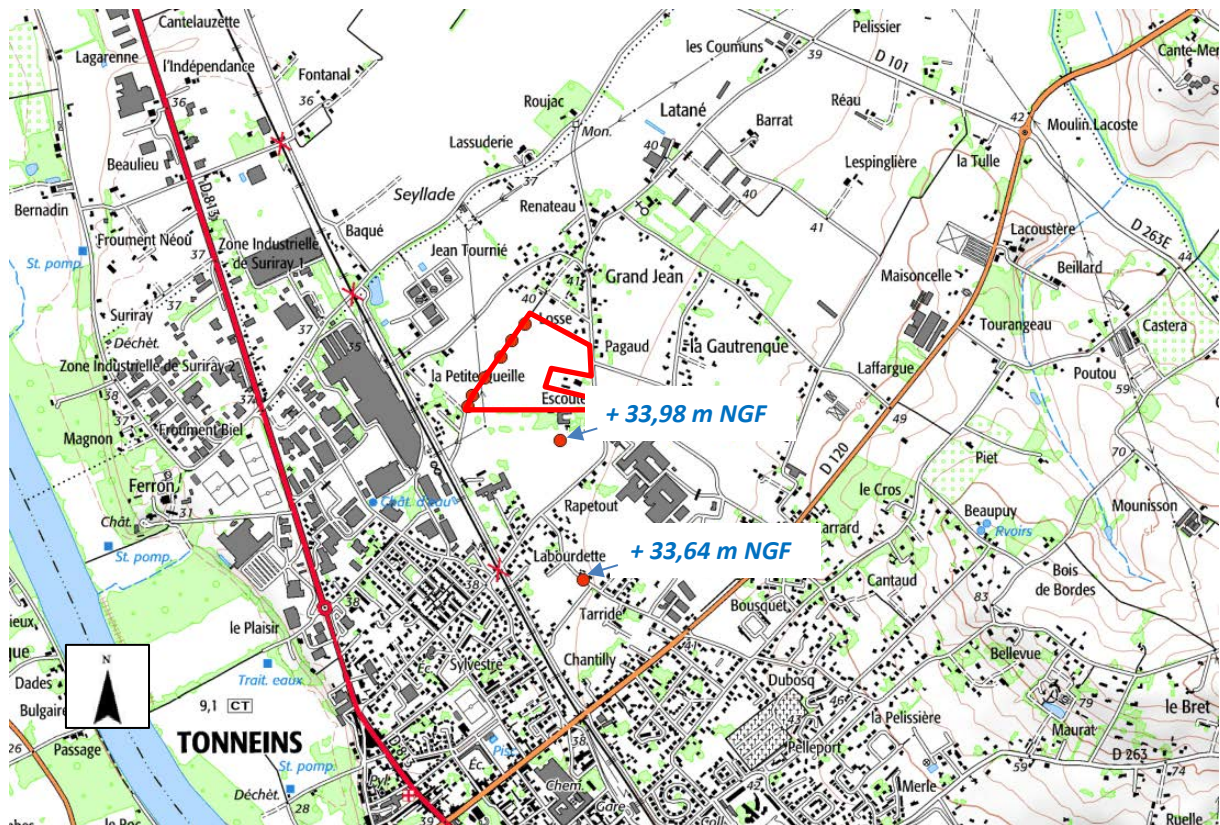
Il n'a pas été observé d'arrivée d'eau dans les sondages au moment de notre intervention, le 17 juin 2020, dans la tranche de profondeur testée (2,20-3,00 m/sol).

Ces observations ont été effectuées en période de décrue des nappes. Au droit du projet, les eaux souterraines étaient à plus de 2,20-3,00 m/sol, le 17 juin 2020.

• Enquête de voisinage du 17 juin 2020

Les puits investigués et nivelés au GPS indiquent des cotes d'eau de 33,64 à 33,98 m NGF au niveau du projet.

Ces cotes piézométriques indiquent des niveaux de nappe à plus de 6 m par rapport au sol, soit à plus de 4,6 m du niveau le plus bas du projet à 38,4 m NGF. Cette nappe superficielle est contenue au sein des sables et galets sous-jacents au limon rencontré en surface sur le site.



VII. Hydrologie

Les observations sur site indiquent des pentes faibles. Ces pentes pourraient engendrer la prise en compte d'un bassin versant amont au projet (contenant de parcelles plus au nord et à l'Est du projet). Toutefois, la présence de fossés périphériques et de la route communale à l'Est, limite le bassin versant du projet à sa propre emprise.

VIII. Gestion des eaux pluviales

Au regard des caractéristiques du site, il apparaît possible de gérer les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (privatives et communes) selon le principe suivant :

- **Collecte des effluents ;**
- **Stockage des effluents au droit de la parcelle ;**
- **Evacuation par rejet régulé dans un exutoire fonctionnel (fossé périphérique).**

En effet, le rejet par infiltration in-situ n'est pas pertinent, du fait :

- **De la très mauvaise perméabilité des horizons de surface.**

Du fait de la profondeur de la nappe souterraine, le stockage des effluents au droit de la parcelle peut être réalisées dans un bassin imperméabilisé d'une profondeur raisonnable (jusqu'à 2 m) au sein limon argilo-sableux (Fw).

IX. Calcul du volume de stockage

La gestion des eaux pluviales issues des serres sera réalisée selon le principe suivant :

- La solution compensatoire sera dimensionnée pour une pluie de retour 10 ans et sera composée d'un bassin de rétention en partie aval de la parcelle ;
- Le débit de sortie respectera la règle du 3l/s/ha.

GESOLIA a effectué un calcul pour donner les volumes utiles d'eaux pluviales à stocker au sein de la solution compensatoire avec un rejet au milieu naturel de 3l/s/ha.

Cette note a été établie à partir de la méthode dite « des pluies », selon les données Météo France locales de la station d'Agen.

Les caractéristiques prises en compte pour déterminer les coefficients de ruissellement sont :

- La pente,
- La nature du sol en fonction de la perméabilité,
- Le type de surface (Surfaces imperméabilisées, Espaces verts, etc...).

- **Surfaces communes**

Le volume à stocker est déterminé à 1 390 m³ (cf. détail du calcul à la suite de cette annexe 12). Ce calcul permet une gestion d'une pluie de retour 10 ans.

Les caractéristiques de la solution compensatoire commune sont les suivantes :

- Bassin imperméabilisé (en partie sud du projet) ;
- Volume : 1 390 m³ ;
- Surface du bassin : 5 318 m².
- Profondeur du bassin : 0,3 m.

⇒ Il sera donc pris en compte un volume supplémentaire dit « mort » par approfondissement (profondeur supérieure à 0,3 m) du bassin dimensionné afin de permettre la réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation en eau des cultures.

SERRES

Calcul des volumes d'eaux pluviales à stocker issues des surfaces imperméabilisées communes :

Méthode de calcul employée : "Méthode des pluies"

Evènement pluvieux avec une période de retour 10 ans

Utilisation des données MétéoFrance locales de la station d'Agen

Calcul de Surfaces

Nature de la surface collectée	Surface collectée	coefficient de ruissellement	Surface active m ²
Serres	39081	0.90	35172.9
Bassin	5318	1.00	5318
Surface totale m ²	44399		40490.9

Formules de calcul $h = a \times t^{(1-b)}$ Hauteur d'eau pour une pluie de durée t $V_r = (h/1000) \times S_a$ Volume ruisselé sur le projet $V_e = Q_f \times t$ Volume évacué par le débit de fuite $\Delta V = V_r - V_e$ Volume à stocker**Calcul du débit de fuite Qf de la solution compensatoire**

Surface collectée en m ²	Débit de fuite par ha en m ³ /s	Qf en m ³ /s
44399	3.00E-03	1.33E-02

Calcul du volume à stocker pour une pluie 10 ans comprise entre 6 min et 1 heureCoefficients de Montana
Station MétéoFrance Agen

a	6.301
b	0.602

t (min)	h (mm)	Vr (m ³)	Ve (m ³)	ΔV (m ³)
6	12.86	520.56	4.80	515.77
10	15.75	637.92	7.99	629.93
15	18.51	749.64	11.99	737.65
25	22.69	918.64	19.98	898.66
30	24.40	987.78	23.98	963.81
35	25.94	1050.28	27.97	1022.31
40	27.35	1107.61	31.97	1075.64
45	28.67	1160.77	35.96	1124.80
50	29.90	1210.48	39.96	1170.52
55	31.05	1257.28	43.96	1213.32
60	32.15	1301.58	47.95	1253.63

Calcul du volume à stocker pour une pluie 10 ans comprise entre 1 et 6 heuresCoefficients de Montana
Station MétéoFrance Bordeaux-Mérignac

a	15.614
b	0.814

t (min)	h (mm)	Vr (m ³)	Ve (m ³)	ΔV (m ³)
60	33.44	1353.97	47.95	1306.02
90	36.06	1460.03	71.93	1388.10
115	37.74	1528.13	91.91	1436.23
150	39.65	1605.55	119.88	1485.68
180	41.02	1660.93	143.85	1517.08
210	42.21	1709.25	167.83	1541.42
240	43.27	1752.23	191.80	1560.43
270	44.23	1791.04	215.78	1575.26
300	45.11	1826.49	239.75	1586.73
330	45.92	1859.15	263.73	1595.42
360	46.66	1889.49	287.71	1601.78

Calcul du volume à stocker pour une pluie 10 ans comprise entre 3 et 12 heures

Coefficients de Montana
Station MétéoFrance Bordeaux-Mérignac

a	20.763
b	0.865

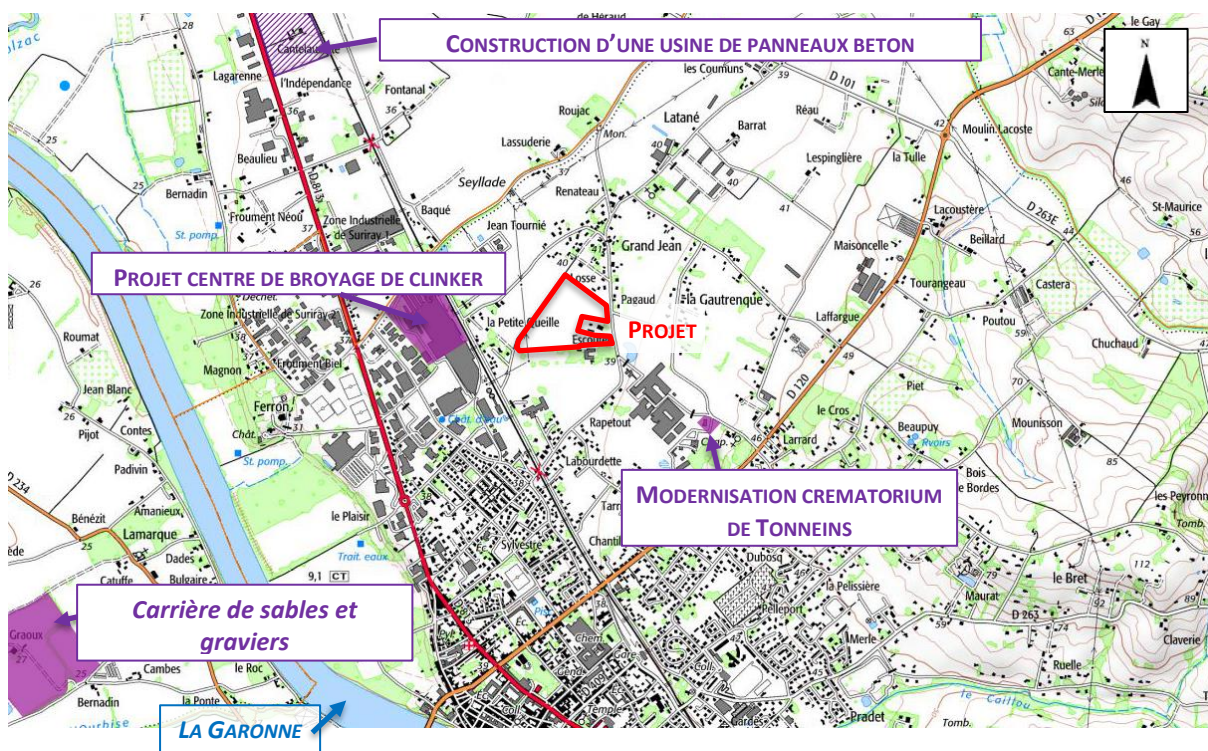
t (min)	h (mm)	Vr (m³)	Ve (m³)	ΔV (m³)
360	45.96	1861.01	287.71	1573.30
400	46.62	1887.67	319.67	1568.00
500	48.05	1945.40	399.59	1545.81
750	50.75	2054.85	599.39	1455.47
1000	52.76	2136.23	799.18	1337.05
1100	53.44	2163.89	879.10	1284.79
1200	54.07	2189.46	959.02	1230.44
1300	54.66	2213.25	1038.94	1174.31
1350	54.94	2224.55	1078.90	1145.66
1400	55.21	2235.50	1118.85	1116.65
1440	55.42	2244.02	1150.82	1093.20

ANNEXE 11

11 Localisation des autres projets existants ou approuvés dans le même bassin versant

DREAL Aquitaine – carto.sigena.fr





Source : carto.sigena.fr

ANNEXE 12

12 Impacts potentiels du projet et mesures envisagées

Réalisé par GESOLIA



Thématiques	Enjeux	Impact et mesures
Climat	/	Neutre
Stabilités des terrains	Les terrains sont situés en zone de retrait-gonflement des argiles selon un PPRN.	Neutre La gestion des eaux sur le site n'entraînera pas de modification de l'alimentation en eau sur les parcelles voisines modifiant ainsi e comportent des argiles.
Eaux superficielles /risque inondation	Ecoulement naturel des eaux, débits	Faible / Positif Le projet n'entraîne pas de modification du sens de ruissellement des eaux pluviales, les débits seront modulés pour une pluie décennale permettant ainsi de limiter l'intensité des ruissellements vers l'aval (PPRN inondation)
Ressource en eau	- Masse d'eau souterraine Alluvions de la Garonne aval (FRFG062) - Masse d'eau superficielle La Garonne du confluent du Lot au confluent du Trec de la Greffière (FRFR301B)	Faible / Positif Les serres et le hangar remplacent des terrains agricoles existants Aucun prélèvement d'eau supplémentaire dans le milieu naturel ne sera réalisé Les prélèvements seront même diminués par pompage direct dans la réserve d'eau pluviale prévue dans le projet.
Milieux naturels	FR 7200700 « La Garonne » - Directive habitat	Neutre Les serres et le hangar remplacent des terrains agricoles existants, l'accès au site reste inchangé
Patrimoine	/	Neutre La zone de projet n'est pas concernée par un périmètre de protection de 500 m autour d'un monument historique.
Paysage	/	Faible La zone de projet s'inscrit dans une plaine alluviale jonchée de parcelle agricole et de zones d'activités industrielles. La parcelle est située à l'écart des axes routiers principaux

Thématiques	Enjeux	Impact et mesures
Milieux humains	<p>La zone projet s'inscrit au sein du territoire agricole. L'occupation du sol aux abords du périmètre de la zone de projet est marquée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des parcelles cultivées - Des chemins agricoles - Des bâtiments d'habitations et hangars agricoles - Des zones d'activités 	<p>Faible / Positif</p> <p>Le projet permettra de développer une activité sur la parcelle, plus adaptée à la demande, entraînant ainsi la pérennisation et la création d'emplois sur un territoire agricole.</p>

Le projet porte sur l'implantation de serres sur le périmètre de projet. Il s'agit avant tout d'un projet permettant le changement d'activité agricole d'une exploitation. L'implantation de serres permettra de mieux gérer et lutter contre l'aléa climatique et ainsi garantir et étendre la période de production.

Planter cet outil de production est nécessaire pour pérenniser et contribuer au développement de l'activité maraîchère de l'entreprise.

Dans le cadre de ce projet, un panel de mesure a été prévu tant en phase chantier qu'en phase exploitation, pour réduire ses impacts sur l'environnement. Les mesures envisagées portent notamment sur :

- La protection des sols
- Les protections des eaux souterraines et superficielles
- La préservation du patrimoine naturel
- La préservation du paysage
- La protection des populations riveraines

Les différentes mesures proposées visent à limiter et/ou réduire l'impact du projet sur le milieu naturel avec des niveaux d'impact faible à neutre, pouvant être positifs par rapport à l'état initial.

Ainsi, au regard de la nature du projet, de ces incidences potentielles sur son environnement proche : milieux naturel, humain, agricole, patrimonial, des mesures d'évitement mises en place et des impacts positifs ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact.