



Département de la Dordogne

Commune de Lalinde

Modification du PLU

Notice de modification N°1

Modification prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 24 mai 2016

Modification mise à l'enquête publique du 17 septembre 2018 au 19 octobre 2018

Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 15 janvier 2019



Bureau d'études de la
Chambre d'agriculture Dordogne
Boulevard des Saveurs - Cré@Vallée Nord
Coulounieix Chamiers – 24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 45 47 84
urbanae@dordogne.chambagri.fr

SOMMAIRE

1 PREAMBULE.....	4
11 Rappel du contexte réglementaire de la procédure de modification	4
12 Exposé des motifs.....	5
2 PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DES PRINCIPALES DONNEES DE CADRAGE	6
21 Présentation du territoire	6
22 Les principales données de cadrage	8
3 L'ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE POUR LES ZONES N ET A.....	9
31 L'état initial de l'environnement.....	9
311 Les zones sensibles.....	9
312 Les boisements	10
313 Les zones humides	13
314 La trame verte et bleue du SRCE	14
315 Les enjeux	17
32 Le diagnostic agricole	18
321 Les typologies d'exploitations	18
322 La SAU (Surface Agricole Utile).....	24
323 Les signes officiels de qualité	28
323 Les enjeux	29
33 Les principaux risques et nuisances	30
331 Les Plans de Prévention : Risques Inondation et Risques Mouvement de Terrain.....	30
332 L'aléa retrait gonflement des argiles.....	30
333 L'aléa mouvements de terrain et cavités	30
334 Le risque technologique	30
335 Le risque onde de submersion.....	30
336 Le risque séisme	31
337 Les nuisances sonores	31
338 Servitude d'utilité publique autour de canalisations de transport de matières dangereuses	31
4 PRESENTATION DES MODIFICATIONS QUI SERONT APPORTEES AU DOCUMENT	37
41 Désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N.....	37
411 Précisions réglementaires	37

412 Critères retenus et méthodologie de sélection des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N	38
42 Modification du règlement écrit afin de permettre pour les bâtiments d'habitation existants, les extensions et la construction d'annexes en zones N et A	51
421 Précisions règlementaires	51
422 Définitions et méthodologie de réglementation des extensions et construction d'annexes des logements situés en zones A et N.....	52
423 Les critères retenus.....	53
5 JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION DU PLU.....	64
Annexe 1 : Description des phénomènes « retrait gonflement des argiles » - modèle de règlement - préconisations et illustrations.....	69

1 PREAMBULE

11 Rappel du contexte réglementaire de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du PLU a été modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012, principalement par l'abandon de la référence à la notion d'atteinte à l'économie générale du PADD » qui excluait le recours à cette procédure. Désormais, la procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque l'EPCI (ou la commune) envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou, depuis la loi ALUR, le programme d'orientations et d'actions (POA), conformément aux dispositions de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Sont repris ci-après les articles ou extraits d'articles du code de l'urbanisme qui concernent la procédure de modification :

Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 : la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 : lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L 143-40 : avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

12 Exposé des motifs

Ce dossier présente les éléments qui méritent d'être modifiés pour assurer un développement cohérent de la commune de **Lalinde**, et dans le respect des principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

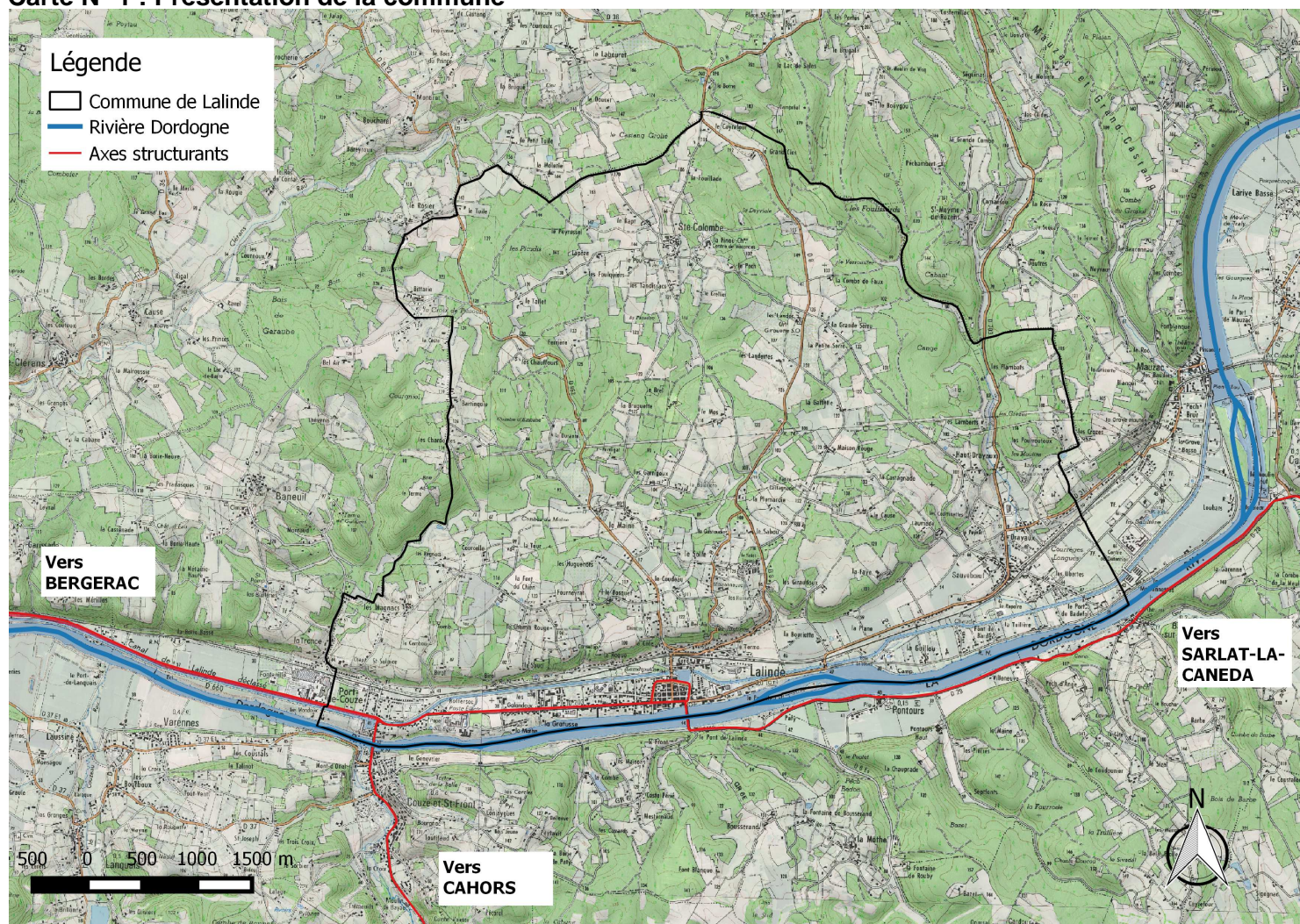
Il s'agit de :

- Désigner des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N, en référence à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Modifier le règlement écrit afin de permettre pour les bâtiments d'habitation existants, les extensions et la construction d'annexes en zone A et N, en référence à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme

2 PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DES PRINCIPALES DONNEES DE CADRAGE

21 Présentation du territoire

Carte N° 1 : Présentation de la commune

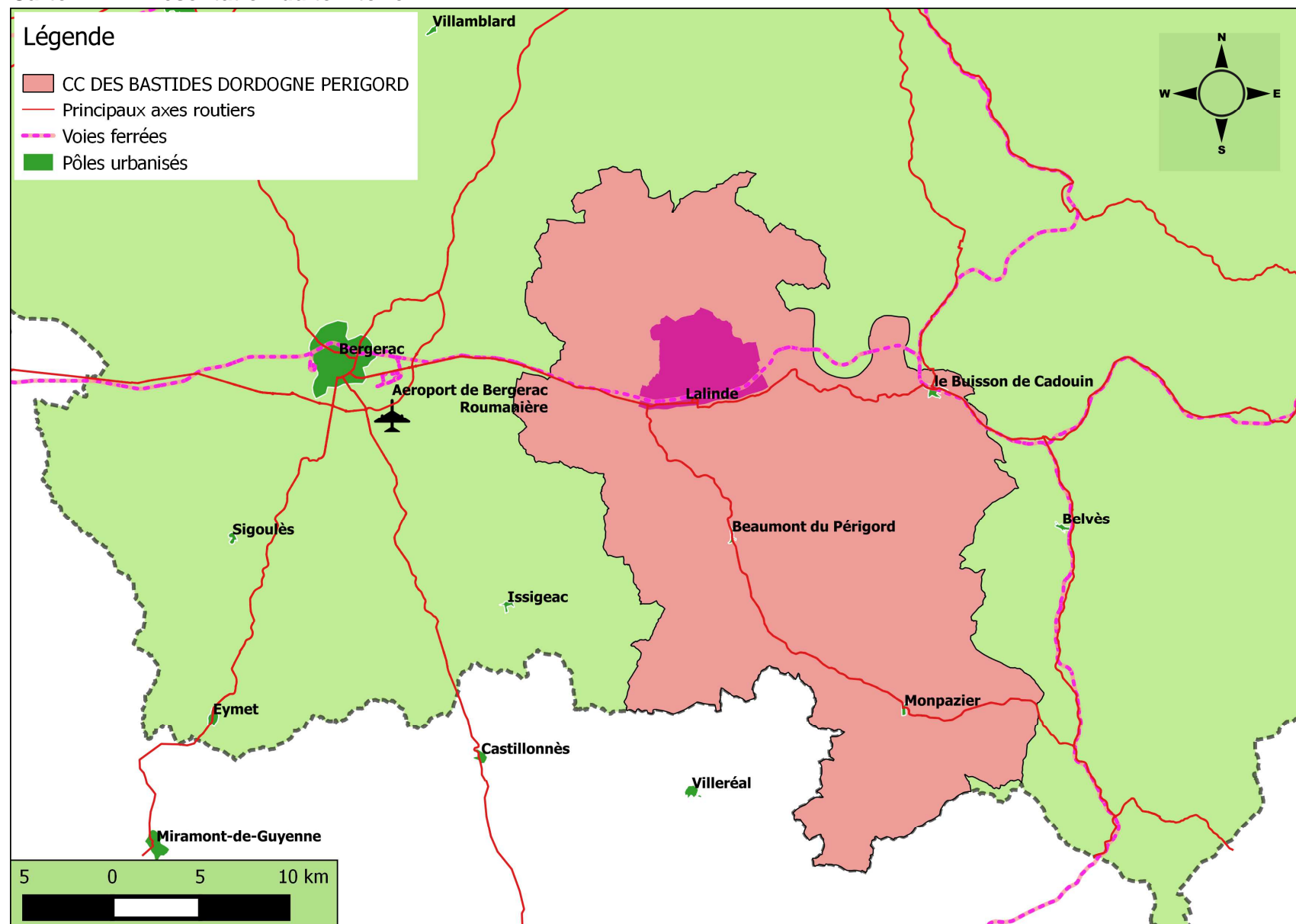


La commune de Lalinde est située à une vingtaine de kilomètres à l'est de Bergerac dans la plaine alluviale de la Dordogne. Avec ses 2 951 hab. (INSEE 2013), la commune de Lalinde est la plus peuplée de l'intercommunalité (16 % environ de la population intercommunale), elle a un rôle de pôle de service rural pour elle-même et ses communes voisines.

Elle comptabilise environ 70 commerces toutes catégories confondus, et près d'une centaine d'artisans et autres entreprises. Elle bénéficie de 3 écoles et d'un collège de 350 élèves environ.

Superficie : 2 770 ha.

Carte N° 2 : Présentation du territoire



22 Les principales données de cadrage

Tableau des principales données de cadrage de la commune de Lalinde

	1999	2009	2014
Population (hab.)	2 966	2 965	2 898
Superficie communale (ha)	2 770 ha		
Nombre de logements	1 665	1 781	1 847
Résidences principales	1 344	1 396	1 434
Résidences secondaires	178	146	188
Logements vacants	143 (8.6 %)	239 (13.4 %)	224 (12.1 %)
Taille des ménages (nbre moy. d'occupant par résidence principale)	2.21	1.66	1.57

Sources INSEE 1999 – 2009 et 2014

3 L'ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE POUR LES ZONES N ET A

31 L'état initial de l'environnement




311 Les zones sensibles

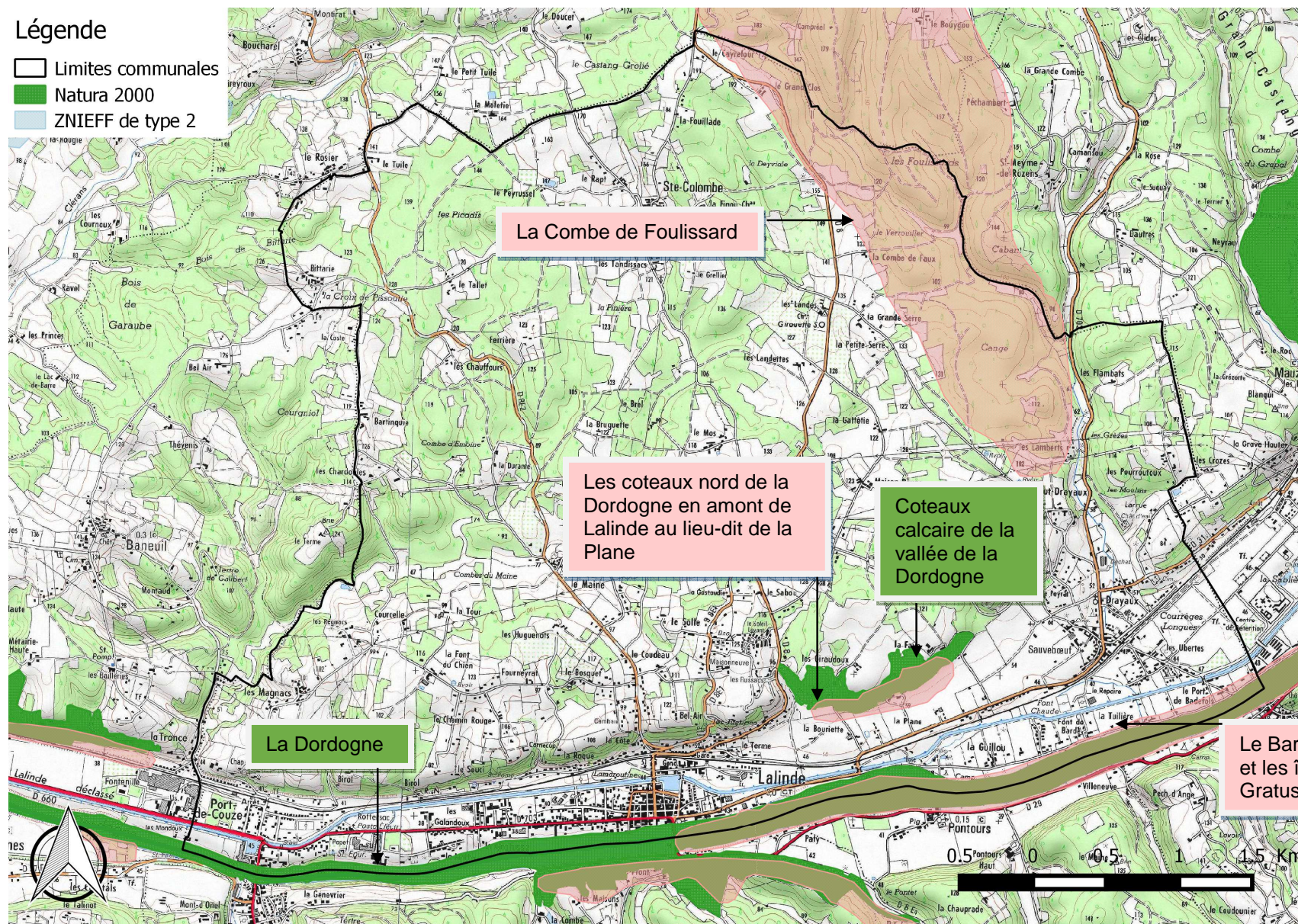
Lalinde est concernée par :

- Deux sites Natura 2000 : la rivière Dordogne (n° FR7200660) et des coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne (n° FR7200664).
- Trois ZNIEFF de type 1 : la Combe de Foulissard (au nord-est), le Barrage de Mauzac et les îlots rapides de la Gratuse, ainsi que les coteaux nord de la Dordogne en amont de Lalinde au lieu-dit de la Plane.

Carte N° 3 – Carte zones sensibles

Légende

-  Limites communales
-  Natura 2000
-  ZNIEFF de type 2



312 Les boisements

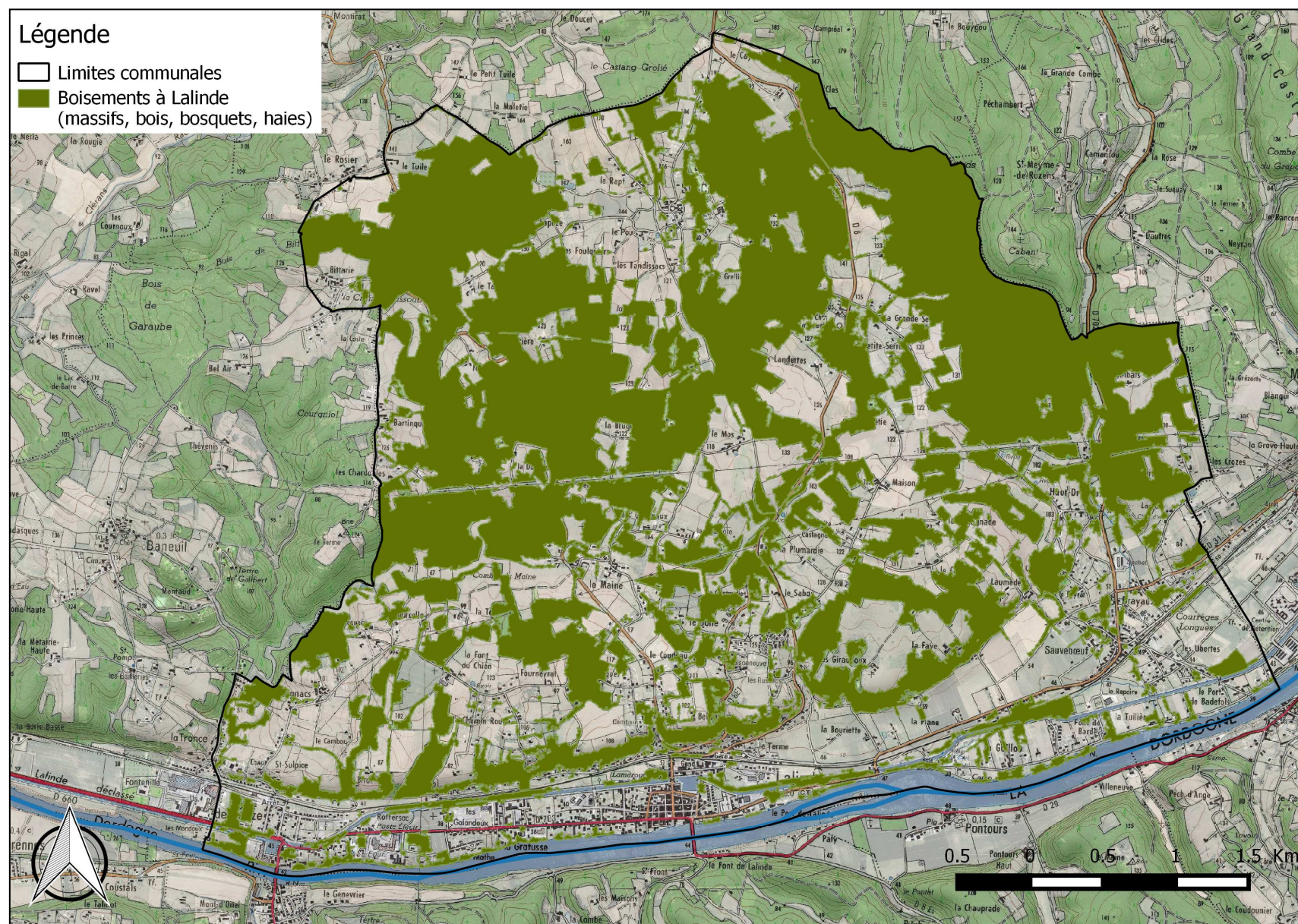
Les boisements (massifs, bois, bosquets, haies, ...) représentent près de 46 % de la superficie communale (1 270 ha environ).

Ils sont essentiellement présents sur la moitié nord de la commune, avec un massif important correspond au massif boisé de la Combe de Foulissard au nord-est (ZNIEFF de type 1 – voir ci-avant).

Il s'agit de boisements de feuillus et forêts mixtes.

Sur toute la moitié sud de la commune, les boisements deviennent morcelés avec la présence de cordons boisés le long des coteaux calcaires en particulier.

Carte N° 4 – Carte des boisements



313 Les zones humides

« *La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.* » Loi sur le développement des territoires ruraux 2005.

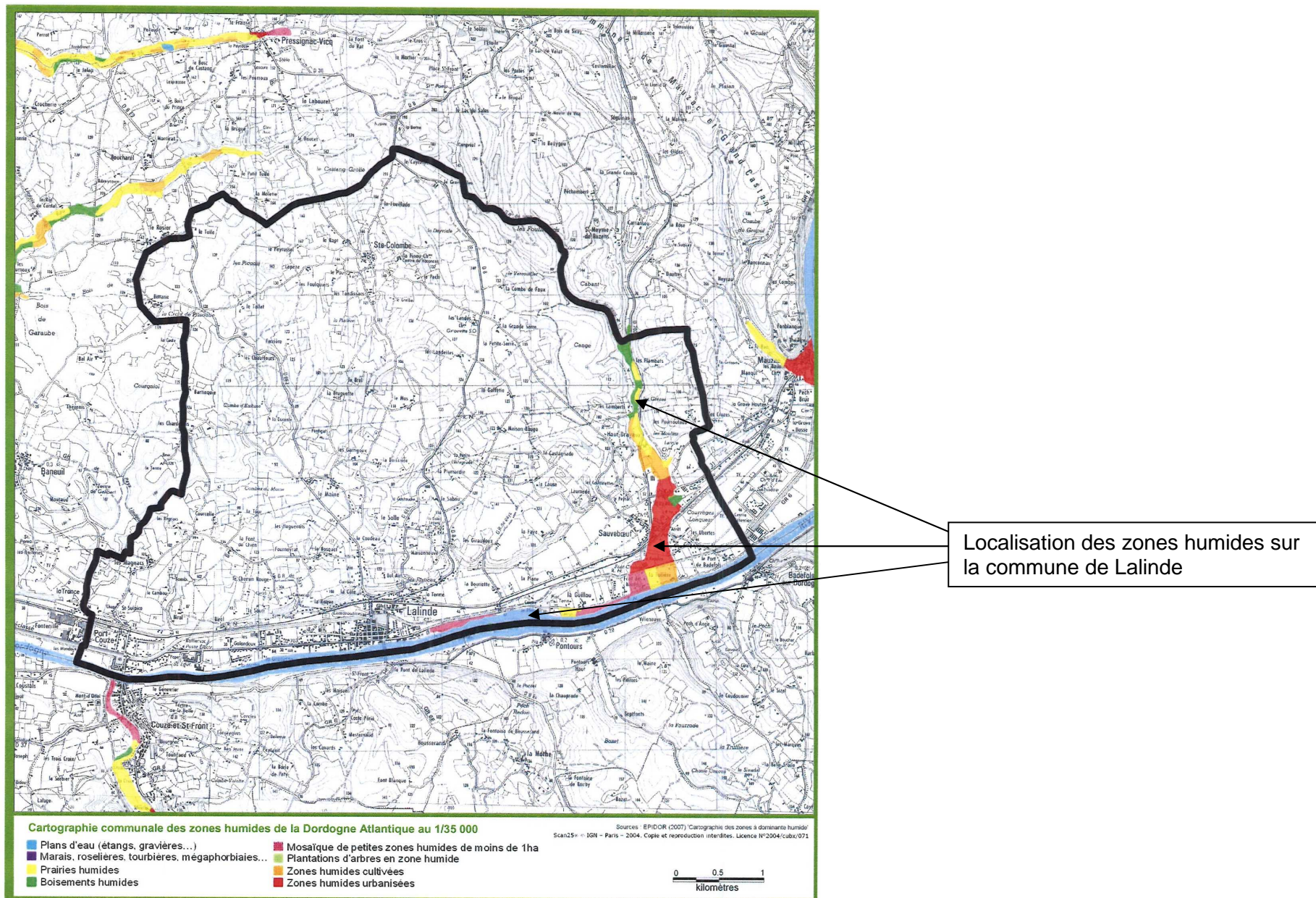
Les zones humides se localisent essentiellement le long d'un cours d'eau affluent de la Dordogne et dans la vallée de la Dordogne. Elles s'étendent sur 65 hectares et il s'agit pour les 2/3 de zones humides urbanisées.

Ces zones humides représentent 2.3 % de la surface de la commune et 54 % de ces zones humides sont aujourd'hui altérées.

Le tableau ci-dessous présente les différents types de zones humides et les surfaces qu'ils occupent (source EPIDOR).

Nature des zones humides	Superficie (hectares)
Prairies humides	11
Boisements humides	7.8
Mosaïque de petites zones humides de moins de 1 ha	11.1
Zones humides cultivées	11.9
Zones humides urbanisées	23.3
Total	65

Carte N° 5 – Carte des zones humides



314 La trame verte et bleue du SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)¹ est un nouveau schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseaux écologiques, habitats naturels) et visant le bon état écologique de l'eau, imposé par la directive cadre sur l'eau.

Le SRCE relève que le territoire est concerné **par trois types de réservoirs de biodiversité caractérisés par des :**

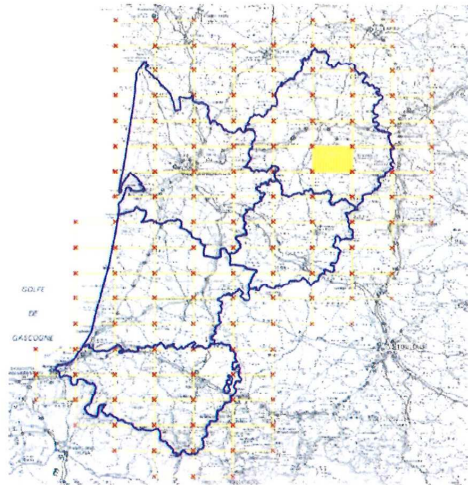
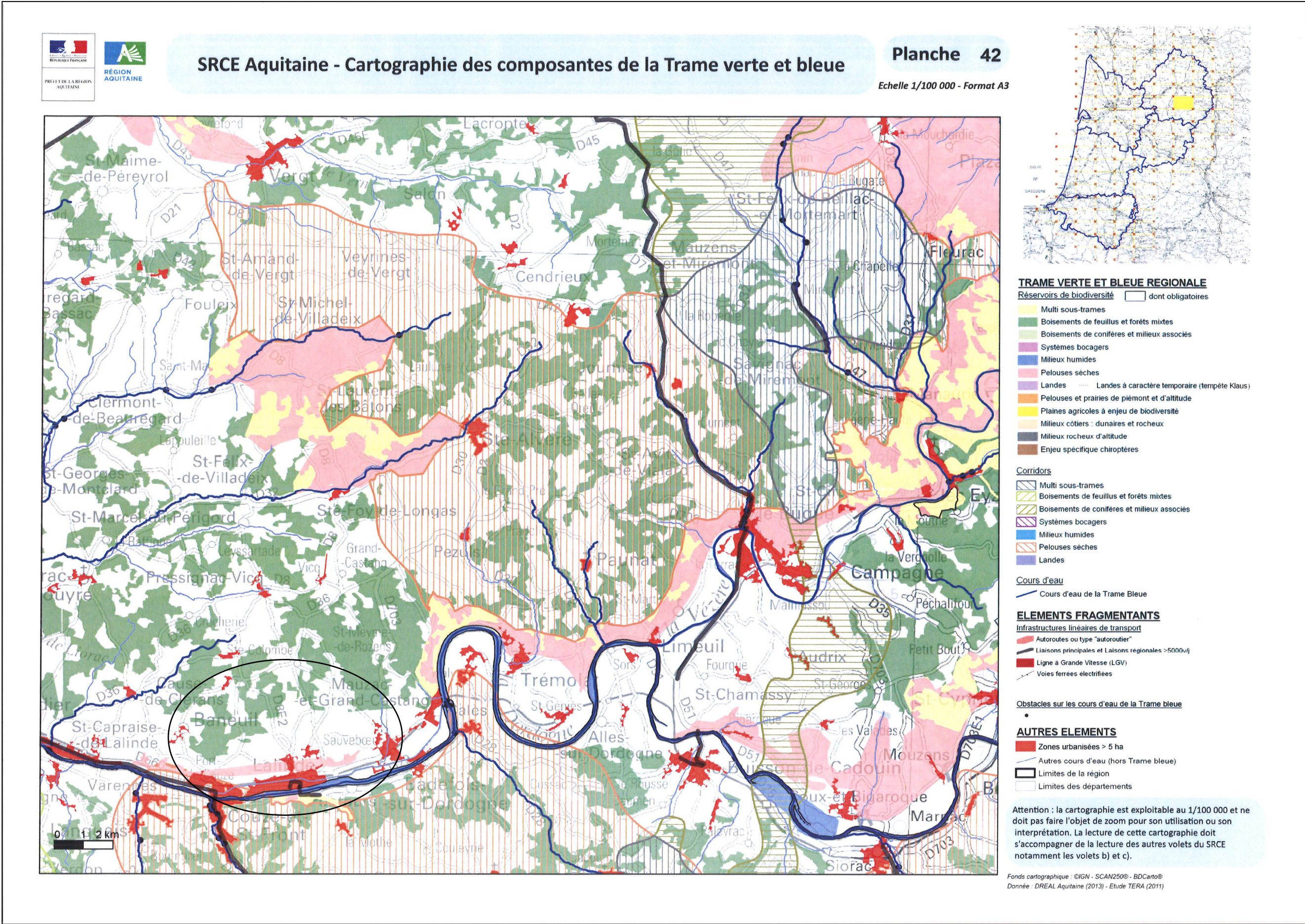
- boisements de feuillus et forêts mixtes
- pelouses sèches
- milieux humides

et un type de corridor écologique :

- pelouses sèches

(Voir cartes N° 6 ci-après)

¹ Pour information, le 13 juin 2017 le SRCE Aquitaine a été annulé par le tribunal administratif non pas sur le fond mais sur la forme. Le SRCE est désormais considéré comme un "Porter à Connaissance" et non comme un document juridiquement supérieur



315 Les enjeux

Pour la commune de Lalinde, les principaux enjeux environnementaux sont :

- La préservation des boisements de feuillus et forêts mixtes
- La préservation des zones humides en fond de vallée
- La préservation des pelouses sèches

32 Le diagnostic agricole

Le diagnostic agricole de la commune de Lalinde a été réalisé avec l'aide d'élus et agriculteurs de la commune.

L'ensemble des sièges d'exploitations, les activités ainsi que les bâtiments agricoles ont été localisés.

Les plans d'épandage ont été recensés.

321 Les typologies d'exploitations

Les productions agricoles sur la commune de Lalinde sont très diversifiées avec principalement des systèmes en polyculture élevage (bovins, caprins, porcins, ...), la céréaliculture et la production de noix.

La commune compte également une production horticole, du maraîchage, une production de kiwi et un élevage de chiens.

Les structures d'exploitation sont en moyenne de petites tailles (moins de 30 ha).

Nombre d'exploitations sur le territoire :

- 19 exploitations ont leur siège sur la commune de Lalinde,
- 1 exploitation a une grande partie de son activité à Lalinde mais a son siège en dehors de la commune,

Une autre activité a été recensée (refuge pour animaux) mais elle ne relève pas de l'activité agricole car elle ne génère pas de cycle de production.

Comparativement au RGA (Recensement Général Agricole), 50 exploitations étaient recensées sur la commune en 1988, pour 35 en 2000 et 20 en 2010.

En 22 ans, le nombre d'exploitations sur la commune a diminué de 60 %.

Sur ces vingt exploitations, quatre sont sous forme sociétaire (SCEA, EARL, AFS et GAEC).

Description et localisation des différentes exploitations du territoire :

Siège d'exploitation sur la commune de Lalinde				
Lieu-dit et N° d'exploitation sur la carte ci-après	Description sommaire des productions et des projets éventuels et autres précisions	SAU	Tranche d'âge de l'exploitant ou type société	Régime / à l'élevage
Bartinquie - N°1	Horticulture	NR ²	NR	/
Maison rouge - N°2	Céréales et Bovins	Entre 60 et 100 ha	GAEC	RSD
La Fon du Chien – N°3	Production de fruits à coques (noix essentiellement) en Agriculture Biologique. Transformation et vente directe. Diversification touristique (gîtes)	Entre 100 et 150 ha	>60 ans	/
Toupy – N°4	Production de bovins viande	Entre 30 et 60 ha	>60 ans	RSD
Les Dugassoux – N°5	Poney club (environ 25 chevaux)	NR	NR	RSD
Le Pou - N°6	Chèvres laitières et fraises	< 30 ha	>60 ans	/
Le Brel - N°7	Elevage de chiens	NR	NR	ICPE
Le Mos - N°8	Céréales – arrêt de l'élevage Double actif	< 30 ha	50 à 60 ans	/
Entre La Bouriette et La Plane - N°9	Ferme auberge – arrêt de l'élevage de canards	< 30 ha	>60 ans	/
La Plane - N°10	Céréales et maïs – double actif	< 30 ha	40 à 50 ans	RSD
Château des Landes - N°11	Production de noix	< 30 ha	>60 ans	/
Le Rosier - N°12	Porcs à l'engraissement	Entre 100 et 150 ha	50 à 60 ans	ICPE
Au nord du Brel - N°15	Céréales Double actif	< 30 ha	40 à 50 ans	/
Au nord-est du Brel - N°16	Céréales Double actif	< 10 ha	40 à 50 ans	/

² Non Renseigné

La Faye - N°17	Céréales Double actif	Entre 30 et 60 ha	40 à 50 ans	/
Laumede - N°18	Céréales Double actif	< 30 ha	50 à 60 ans	/
Courrèges - N°19	Maraîchage Ferme du centre pénitencier (association)	Entre 30 et 60 ha	AFS	/
Le Port de Badefols - N°20	Kiwi et céréales	Entre 60 et 100 ha	EARL	/)
Andrevias - N°21	Céréales Double activité	Entre 30 et 60 ha	SCEA	/

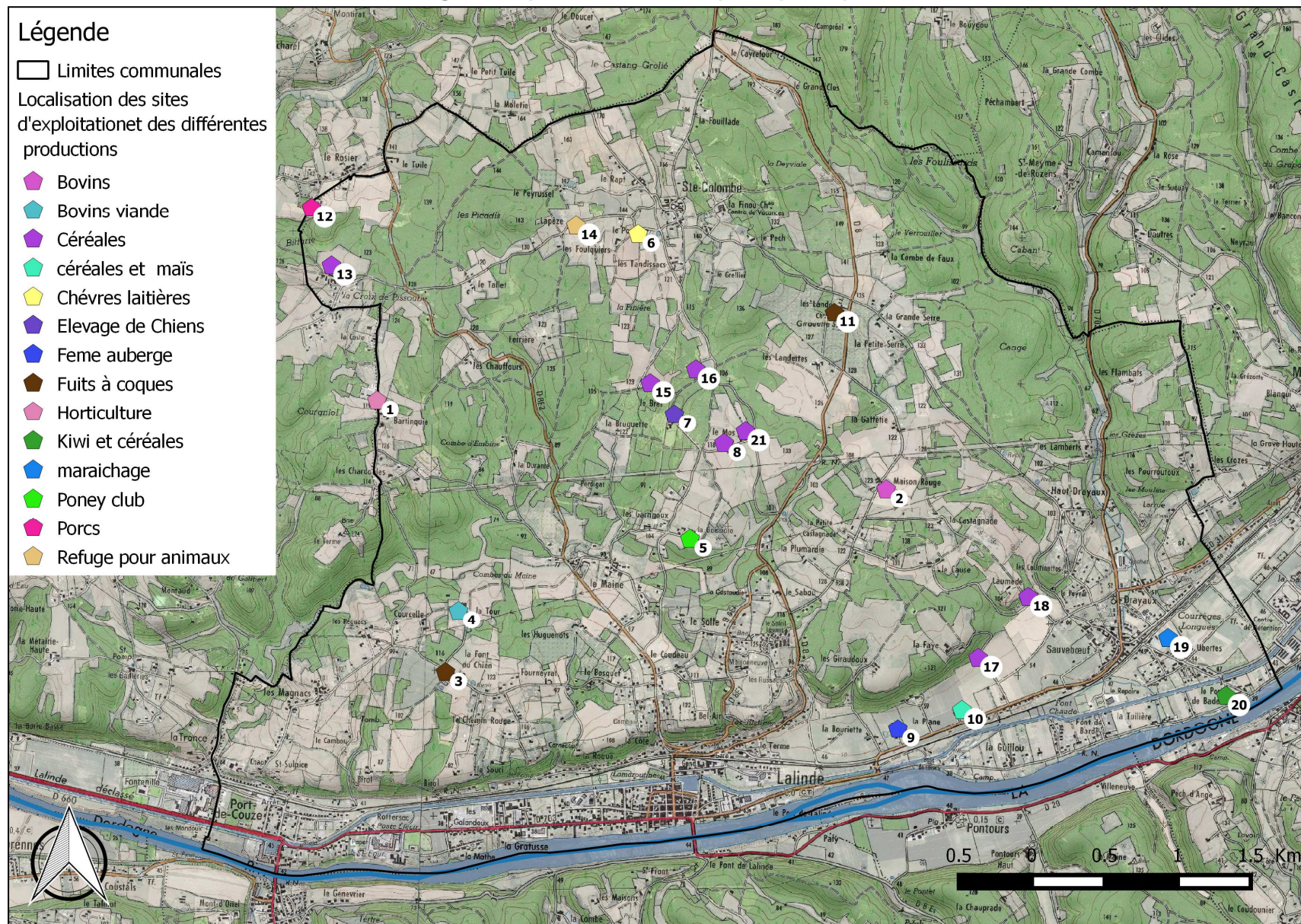
Siège d'exploitation hors commune				
Commune et N° d'exploitation sur la carte ci-après	Description sommaire des productions et des projets éventuels	SAU	Tranche d'âge de l'exploitant ou type société	Régime / à l'élevage
Bittarie - N°13 Siège d'exploitation à Baneuil	Céréales	NR	NR	/

Autres (activités qui ne relèvent pas de l'activité agricole)				
Lapèze - N°14	Refuge pour animaux	NR	NR	/

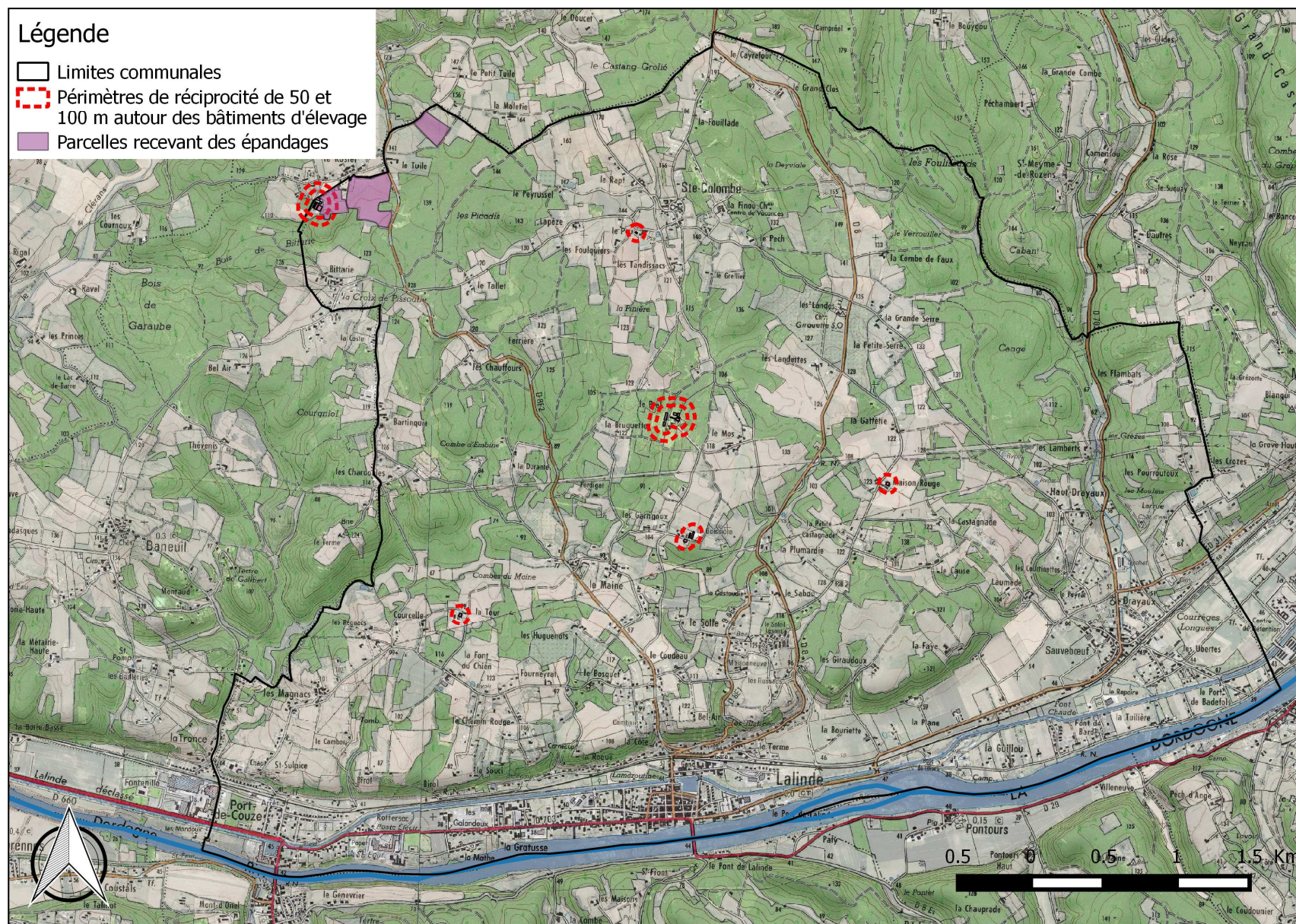
Deux exploitations sont des ICPE³ (voir cadre réglementaire ci-après).

³ Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Carte N° 7 – Carte de localisation des sièges d'exploitations et des principales productions



Carte N° 8 – Localisation des bâtiments d'élevage avec les périmètres de réciprocité ainsi que les parcelles recevant des épandages



Cadre réglementaire relatif à l'activité agricole et notamment l'activité d'élevage

L'épandage d'effluents d'élevage sur les parcelles est encadré par une réglementation selon laquelle l'épandage doit se faire : à une distance minimale des habitations (entre 0 et 100 mètres), selon la nature des déjections animales apportées aux champs (fumiers, lisiers, compost), selon la pratique utilisée par l'éleveur (enfouissement ou non, délai d'enfouissement, de 12 h ou 24 h, et enfin le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation.

C'est ce critère et la nature des effluents (lisiers ou fumiers) qui déterminent le régime réglementaire de l'exploitation : Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La réglementation prévoit pour les seuls élevages ICPE soumis à autorisation l'application du principe de réciprocité : toute nouvelle construction de « tiers » doit tenir compte du plan d'épandage des éleveurs et s'ériger à distance suffisante des parcelles recevant des effluents d'élevage.

Pour les autres, l'arrivée d'habitations nouvelles à proximité de ces parcelles les contraint à restreindre leur plan d'épandage, et par conséquent leur activité agricole. Afin de ne pas pénaliser l'activité des entreprises agricoles et laisser une marge de manœuvre au développement des exploitations agricoles, la Chambre d'Agriculture de la Dordogne recommande d'éloigner les zones constructibles de 100 mètres de toutes surfaces recevant des effluents d'élevage.

En ce qui concerne les bâtiments d'élevage, la réglementation qui s'applique impose que toutes les exploitations possédant des animaux sur la commune soient soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) du 13 février 1998 ; les bâtiments d'élevage sur aire paillée ne peuvent pas s'implanter à moins de 50 mètres de logements de tiers.

Pour les élevages qui dépendent du régime ICPE (Installation Classée pour la protection de l'Environnement) le périmètre de réciprocité est de 100 m vis-à-vis des tiers.

Le principe de réciprocité (article L111-3 du Code rural) implique que la même distance réglementaire s'applique aux implantations de logements de tiers par rapport aux bâtiments d'élevage préexistants.

Les espaces agricoles ne doivent pas être segmentés, ceci afin de ne pas compromettre les flux de circulation (des troupeaux mais aussi des engins agricoles) et de préserver le potentiel de production de cette activité.

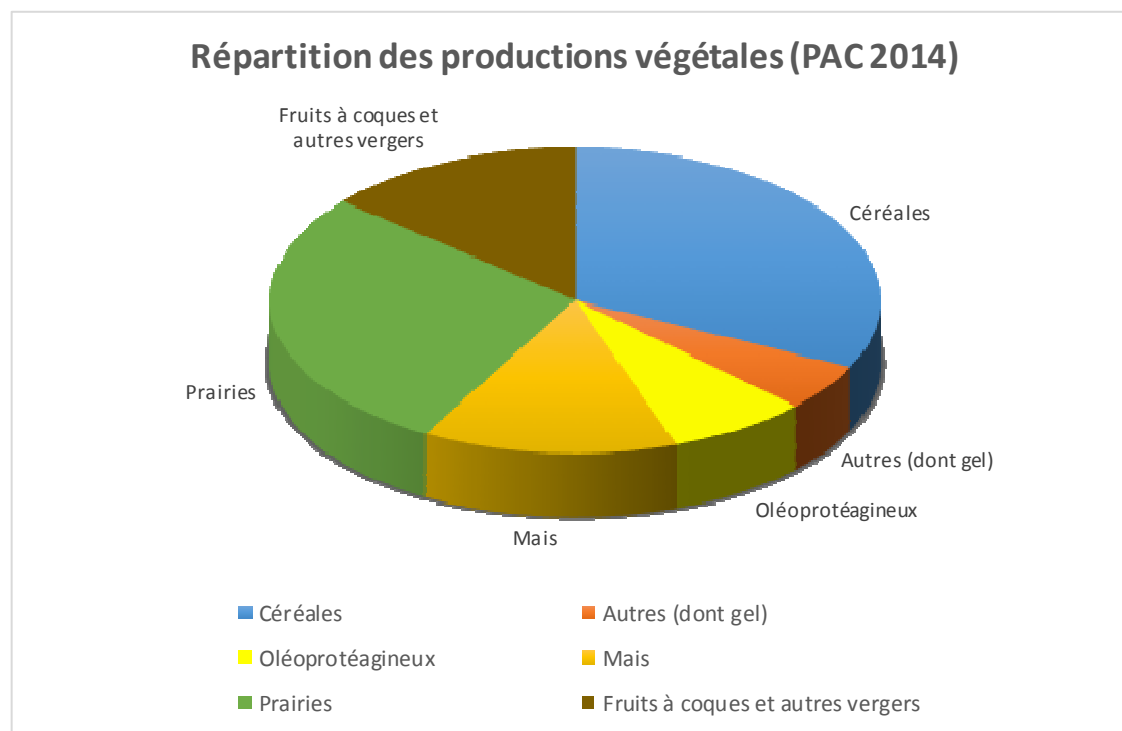
322 La SAU (Surface Agricole Utile)

La commune de Lalinde comptabilise environ 600 ha de SAU déclarées à la PAC en 2014, ce qui correspond à plus de 21.7 % de la superficie totale du territoire.

En terme de répartition, les céréales représentent 32 % de la SAU, les prairies (temporaires et permanentes) 28 %, le maïs 13 % et les oléo-protéagineux 7 %.

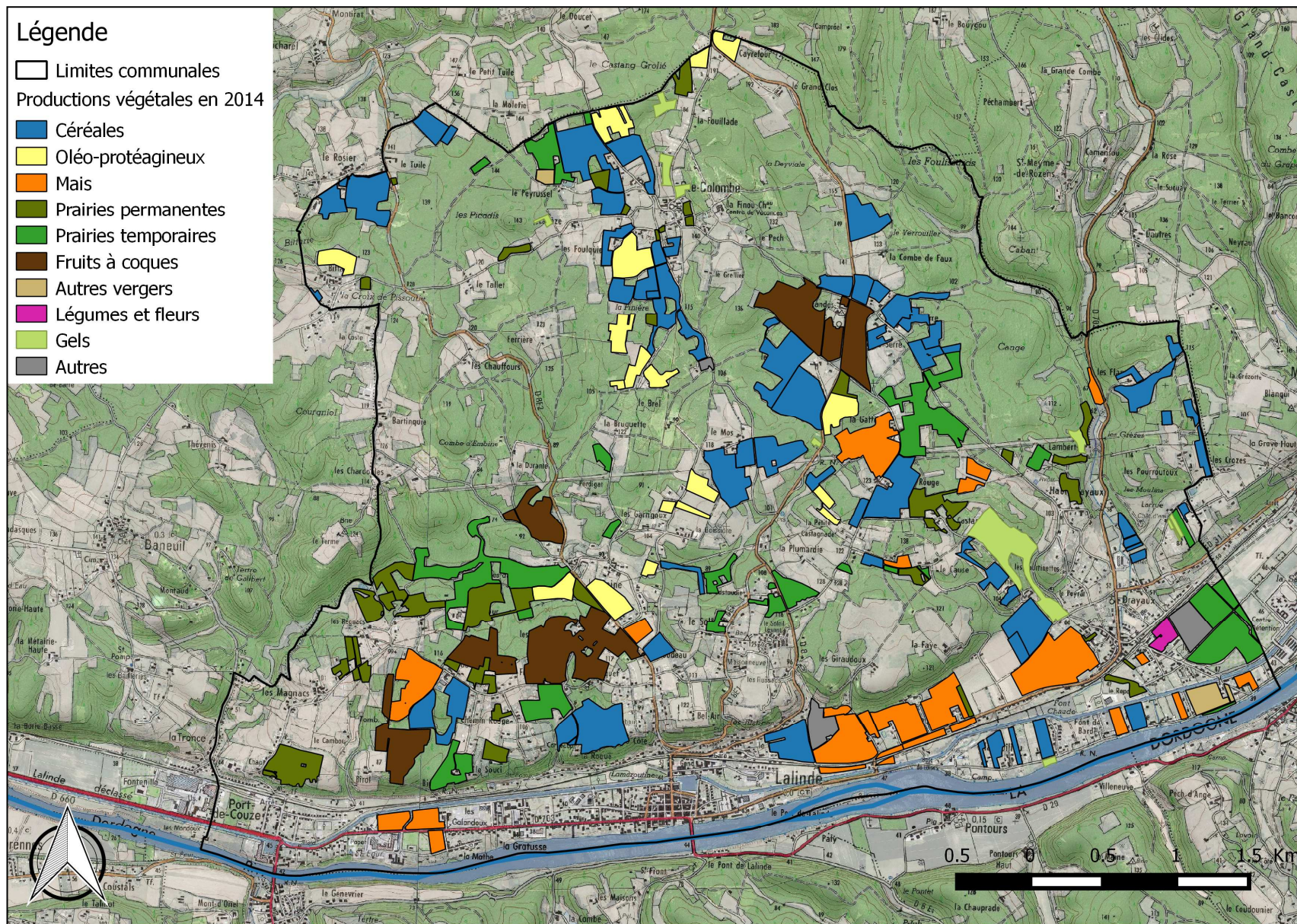
Les fruits à coque et autres vergers représentent 14 % de la SAU et il s'agit essentiellement de vergers de noyers.

(cf. carte n° 9 – les productions végétales en 2014).



La production de maïs se concentre dans la vallée de la Dordogne sur des terres fertiles avec des possibilités d'irrigation.

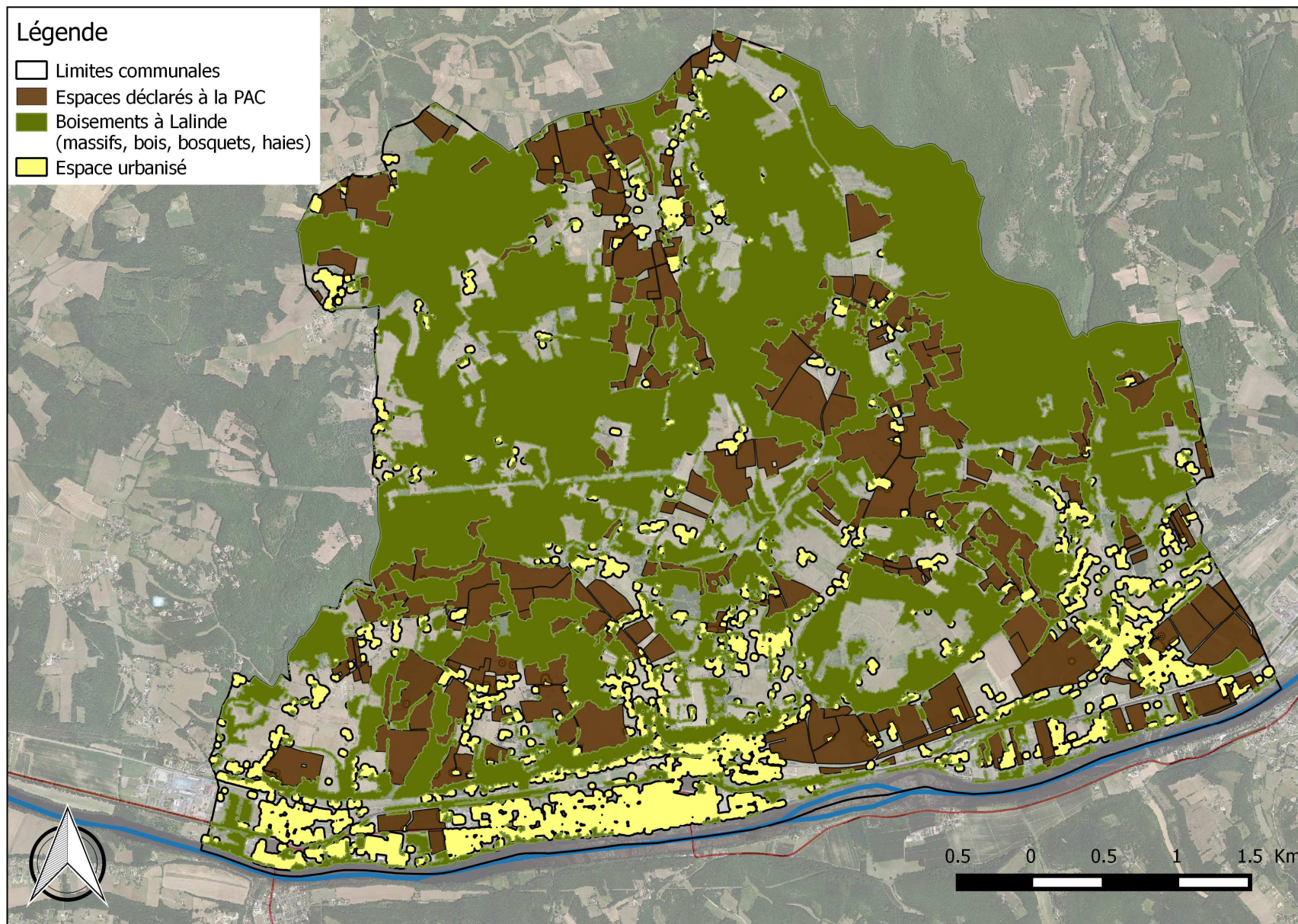
Carte N° 9 – Les différentes productions végétales (source RPG 2014)



Nous pouvons observer sur la commune quelques espaces ouverts non déclarés à la PAC. Il s'agit pour l'essentiel de cultures permanentes (arbres fruitiers essentiellement) et de prairies.

(Espaces non colorés sur la carte n° 10 ci-après).

Carte N° 10 – Les sites d'exploitation, l'occupation du sol (SAU et boisements) et les espaces non déclarés à la PAC (non colorés)



323 Les signes officiels de qualité

La commune de Lalinde est concernée par 32 signes officiels de qualité et d'origine :

IGP Agneau du Périgord (IG/17/01)	IGP Périgord Dordogne blanc
IGP Jambon de Bayonne (IG/01/95)	IGP Périgord Dordogne primeur ou nouveau blanc
IGP Atlantique blanc	IGP Périgord Dordogne primeur ou nouveau rosé
IGP Atlantique primeur ou nouveau blanc	IGP Périgord Dordogne primeur ou nouveau rouge
IGP Atlantique primeur ou nouveau rosé	IGP Périgord Dordogne rosé
IGP Atlantique primeur ou nouveau rouge	IGP Périgord Dordogne rouge
IGP Atlantique rosé	IGP Périgord primeur ou nouveau blanc
IGP Atlantique rouge	IGP Périgord primeur ou nouveau rosé
AOC Bergerac blanc	AOC Côtes de Bergerac blanc
AOC Bergerac rosé	AOC Côtes de Bergerac rouge
AOC Bergerac rouge	IGP Fraise du Périgord (IG/16/97)
IGP Canard à foie gras du sud-ouest (Chalosse, Gascogne, Gers, Landes, Périgord, Quercy (IG/06/95)	IGP Périgord rosé
IGP Chapon du Périgord	IGP Périgord rouge
IGP Poularde du Périgord	IGP Périgord blanc
Noix du Périgord AOC	IGP Périgord primeur ou nouveau rouge
IGP Porc du Sud-Ouest (IG/14/01)	IGP Veau du Limousin (IG/39/94)

323 Les enjeux

Au niveau agricole, les principaux enjeux sont de (d') :

- accompagner le maintien du tissu agricole et de l'activité
- prendre en compte les plans d'épandage et les sièges d'exploitations (et notamment les bâtiments d'élevage) dans les choix d'urbanisme
- accompagner les projets de diversification agricole

33 Les principaux risques et nuisances

331 Les Plans de Prévention : Risques Inondation et Risques Mouvement de Terrain

La commune est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la rivière Dordogne ainsi que par un PPRMT (Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain).

(Voir carte n°11 ci-après).

332 L'aléa retrait gonflement des argiles

Une partie du territoire communal (20 % environ) est concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles mais à un niveau moyen (B2).

(Voir carte n° 12 ci-après)

333 L'aléa mouvements de terrain et cavités

Une trentaine de cavités et autres mouvements de terrain sont répertoriés sur le territoire de Lalinde (Voir carte n°13 ci-après).

334 Le risque technologique

La commune est concernée par le plan de prévention des risques technologiques autour du site de la société Polyrey à Lalinde (arrêté Préfectoral du 14 septembre 2009).

335 Le risque onde de submersion

La commune est concernée par le Plan Particulier d'Intervention (PPI) de l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Bort-les Orgues (arrêté Préfectoral du 26 octobre 2007).

336 Le risque séisme

La commune est en zone 1 avec un risque de niveau très faible.

337 Les nuisances sonores

La commune de Lalinde est concernée au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres par le classement sonore approuvé le 6 novembre 2015, par les voies D 660 et D 703 (catégories 3, 4 et 5).

Voir carte N° 14 ci-après.

338 Servitude d'utilité publique autour de canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Lalinde est impactée par la présence de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Aux abords de chaque canalisation, le préfet arrête un zonage dénommé « zones d'effets ». Ces zones ont valeur de servitudes d'utilité publique (SUP).

Voir carte N° 15 ci-après.

Carte N° 11 – Zonage du PPRI



Les Services de l'État en Dordogne
Direction départementale des territoires

VALLEE DE LA DORDOGNE

EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE

Du Plan de Prévention des Risques inondation
et mouvements de terrain

(Approuvé par arrêté préfectoral le 23 décembre 2008)






COMMUNE DE LALINDE



0 500 1000
Mètres

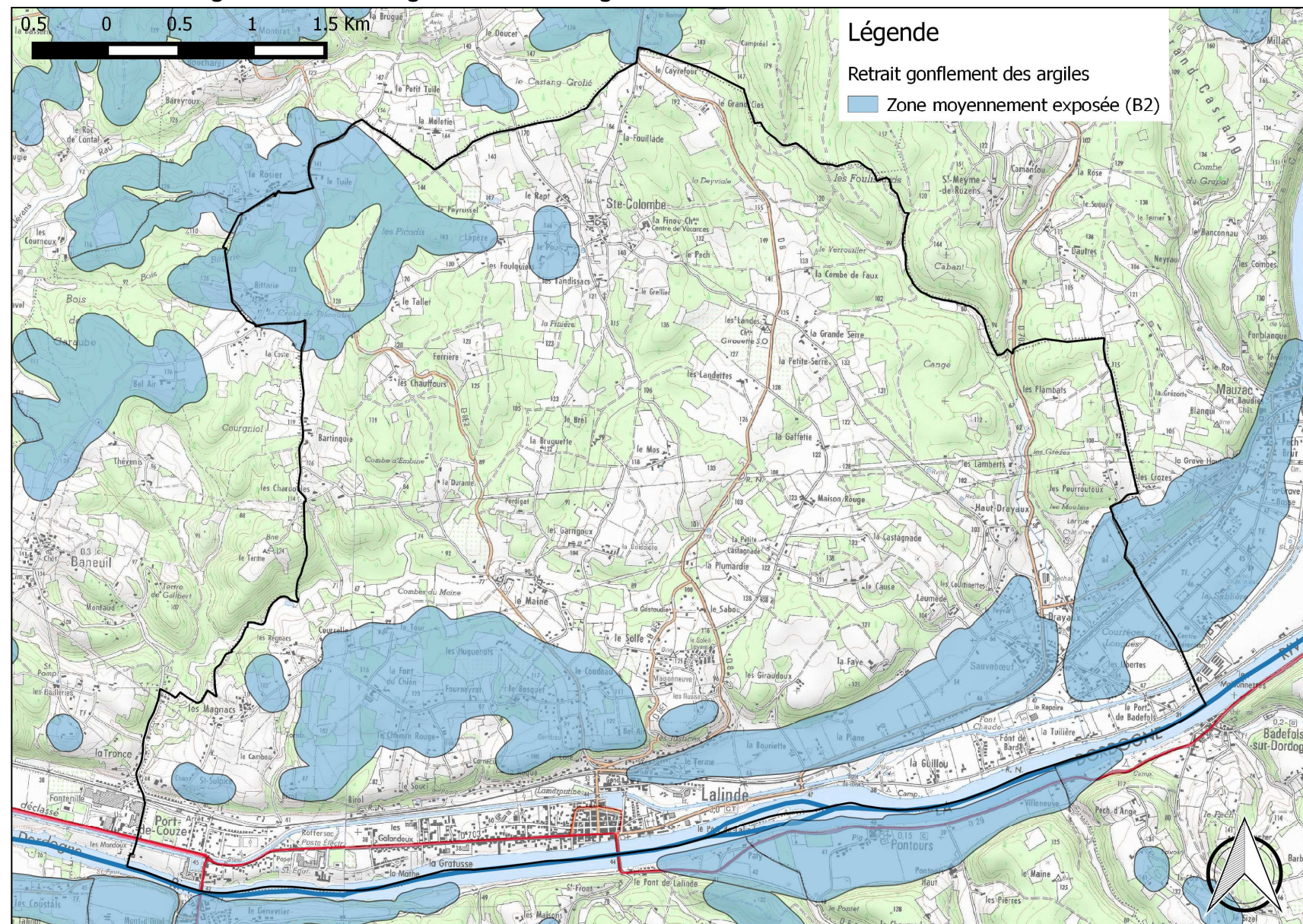
Attention, il s'agit d'une cartographie informative.
Pour tout renseignement plus précis, consulter le
projet de PPR disponible en mairie, préfecture et
sous préfecture.

LEGENDE

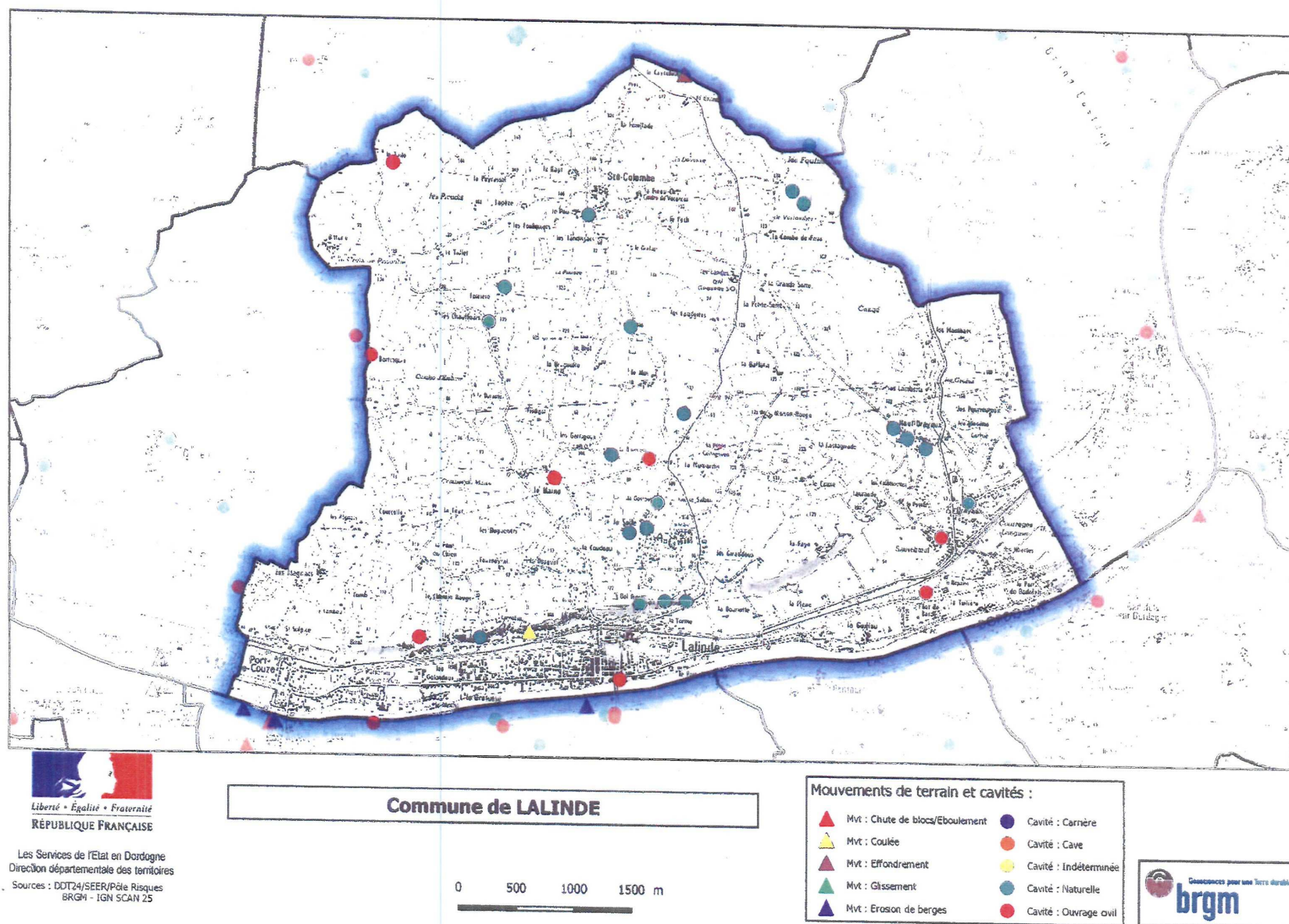
-  Zone rouge (inondation)
-  Zone rouge (Mouvements de terrain)
-  Zone rouge (inondation et mouvements de terrain)
-  Zone bleue (inondation)
-  Limite de la zone inondable de la crue de référence

DDT 24 - 10/2009

Carte N° 12 – Zonage de l'aléa retrait gonflement des argiles



Carte N° 13 – Mouvements de terrain et cavités

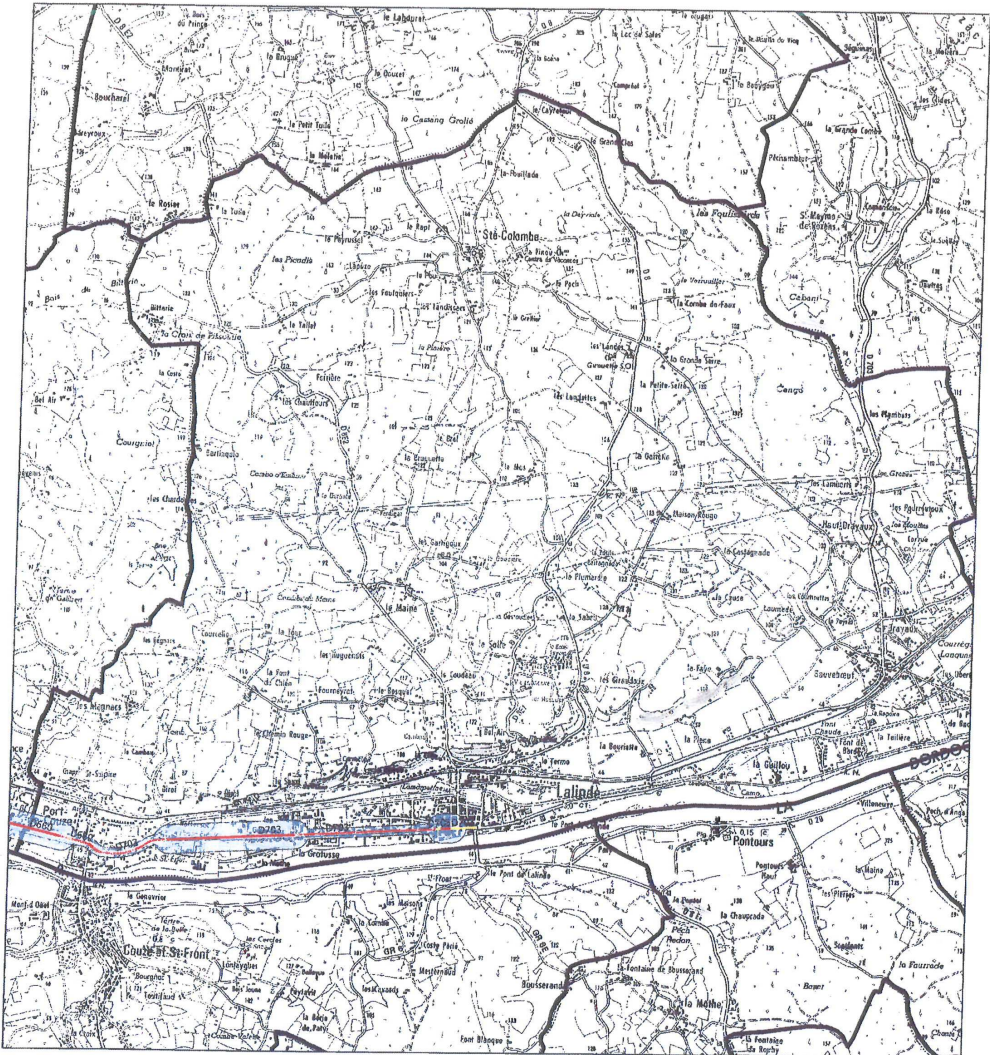


Carte N° 14 – Nuisances sonores

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Cartographie mise à jour suite aux nouveaux arrêtés de classement de novembre 2015

Commune de LALINDE



Les Services de l'Etat en Dordogne
Direction départementale des territoires
Sources : DDT24/SEER/Pôle Risques
IGN SCAN 25

Commune affectée par l'impact sonore des infrastructures suivantes :

D25

0 500 1000 1500 m

Echelle : 1/25 000 (au format A3)

Légende

Limites de communes

Secteurs affectés

Classement sonore :

Classe de bruit - Largeur de secteur affecté

Voie classée en catégorie 1 - 300 m

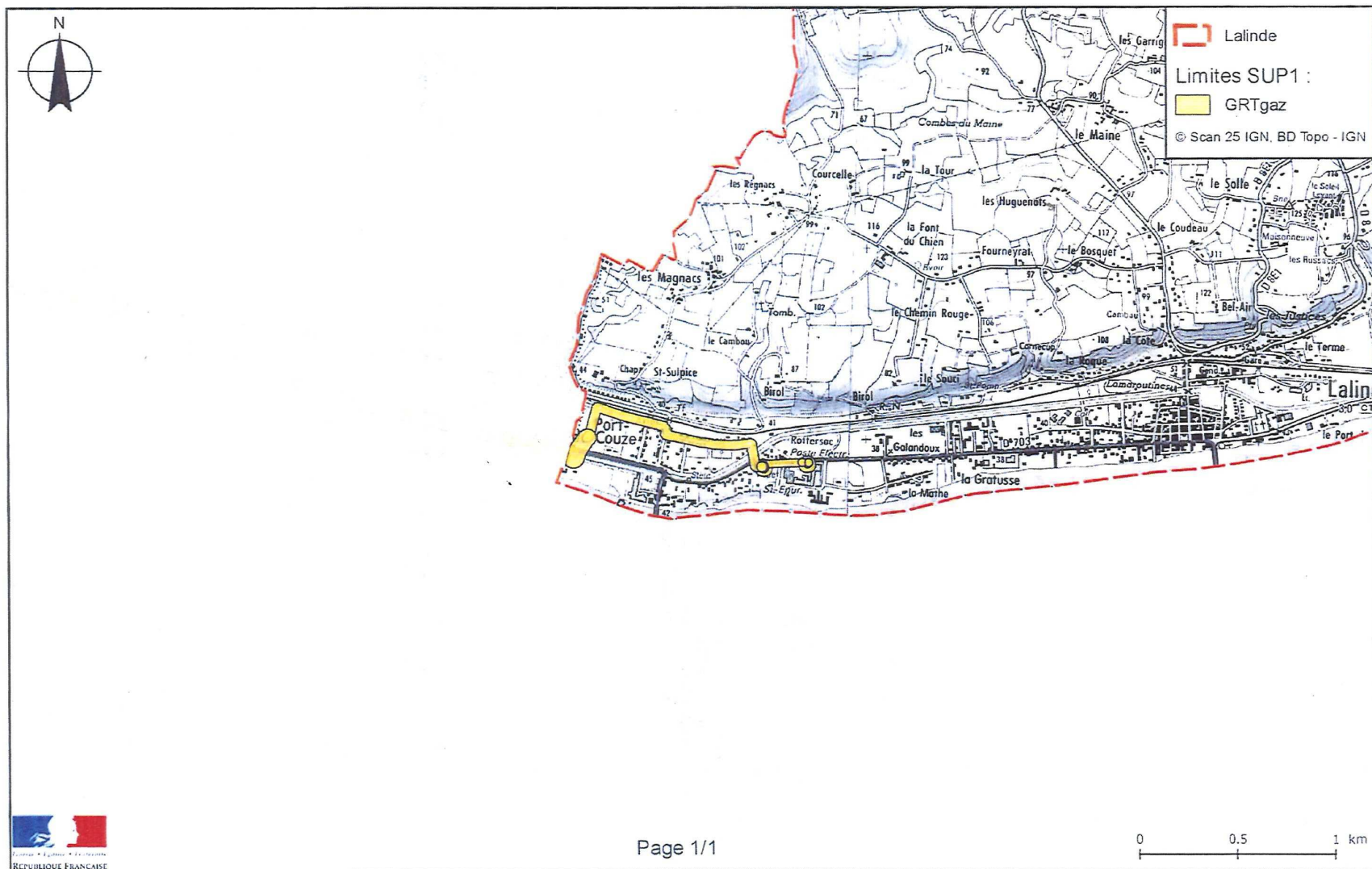
Voie classée en catégorie 2 - 250 m

Voie classée en catégorie 3 - 100 m

Voie classée en catégorie 4 - 30 m

Voie classée en catégorie 5 - 10 m

Carte N° 15 – SUP autour des canalisations de transport de matières dangereuses



4 PRESENTATION DES MODIFICATIONS QUI SERONT APPORTEES AU DOCUMENT

41 Désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N

411 Précisions réglementaires

Cette désignation est régie par l'article L151-11 du code de l'urbanisme (extrait ci-après)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° **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.

412 Critères retenus et méthodologie de sélection des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N

Les critères retenus

Les bâtiments qui ont **un intérêt architectural ou patrimonial** (constructions en pierre et couverture en tuiles) et qui ont perdu ou vont perdre leur usage d'origine. Il s'agit essentiellement de bâtiments dont l'usage était agricole.

Sont exclues les ruines où ne subsistent que des pans de murs ou les constructions dont les volumes de couverture sont trop altérés par rapport à la construction initiale.

Les bâtiments concernés doivent bénéficier :

- d'un accès satisfaisant (carrossable et de dimension suffisante pour permettre le passage d'un camion de pompiers),
- de la proximité des réseaux d'eau et d'électricité (moins de 100 m),
- de la proximité d'un point de défense incendie (moins de 200 m par voie carrossable avec une tolérance de 400 m en milieu rural).

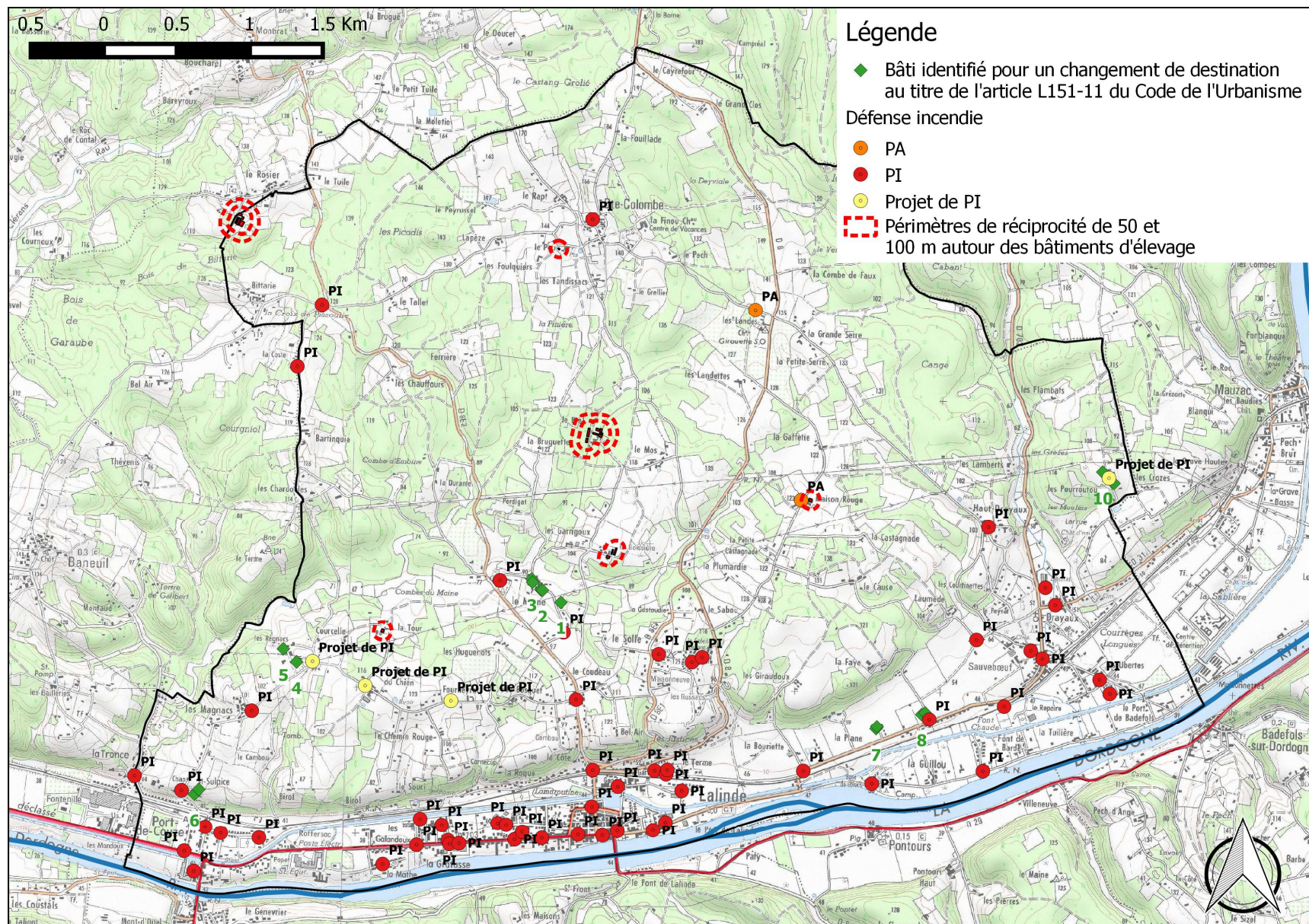
(Voir carte N°13 ci-après).

Méthodologie


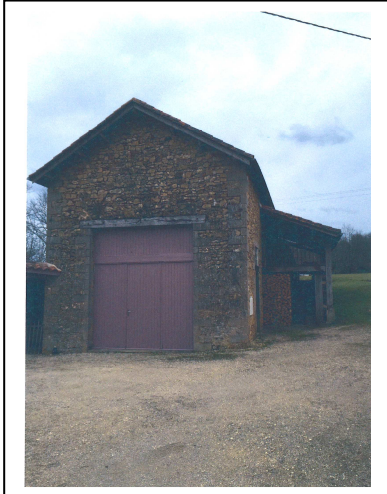
Pour chaque bâti identifié, une visite de terrain a permis de vérifier l'état de la construction et son impact sur la qualité paysagère du site.

L'actualisation du diagnostic agricole a permis de vérifier pour chaque bâti identifié qu'il ne compromet pas l'activité agricole (éloignement suffisant notamment des bâtiments d'élevage et des plans d'épandage).

Carte N° 13 – Récapitulatif de la défense incendie et des bâtiments identifiés pour un changement de destination



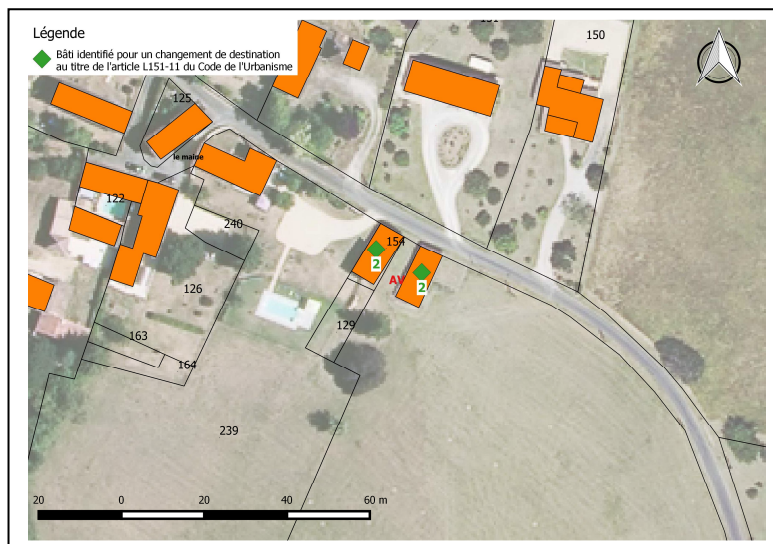
413 Liste des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N

Numéro Lieu-dit Type de zone	Descriptif	Parcelle(s) Concernée(s)	Visuels photographique
1 Le Maine Zone N	<p>Hangar situé dans un ensemble bâti restauré, en pierres apparentes et avec une couverture en tuiles mécaniques.</p> <p>Ce groupe bâti correspond à un ancien siège d'exploitation.</p> <div data-bbox="468 689 1245 1238"> <p>Légende</p> <p>◆ Bâti identifié pour un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</p> </div>	AV 145	 

2
Le Maine
Zone N

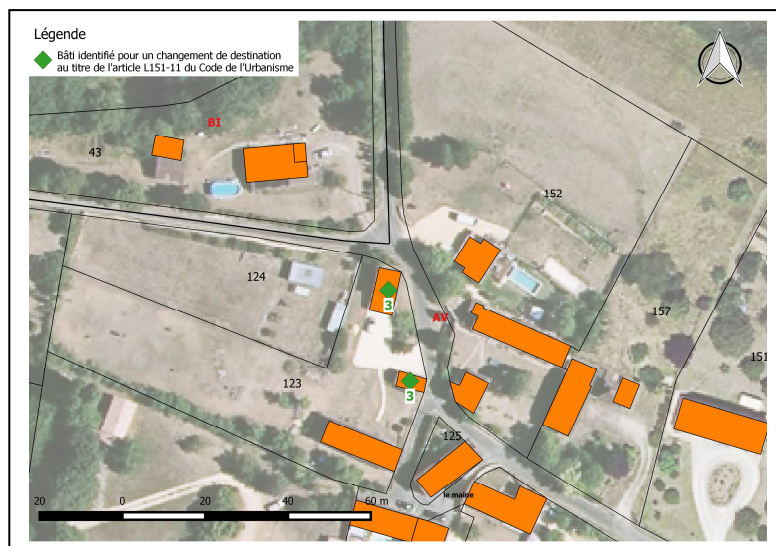
Une grange et une étable en pierres apparentes et murs crépis.
Couvertures en tuiles romanes.

AV 154 et 220



3
Le Maine
Zone N

Une grange et une étable en pierres apparentes et murs crépis.
Couvertures en tuiles mécaniques et canal.



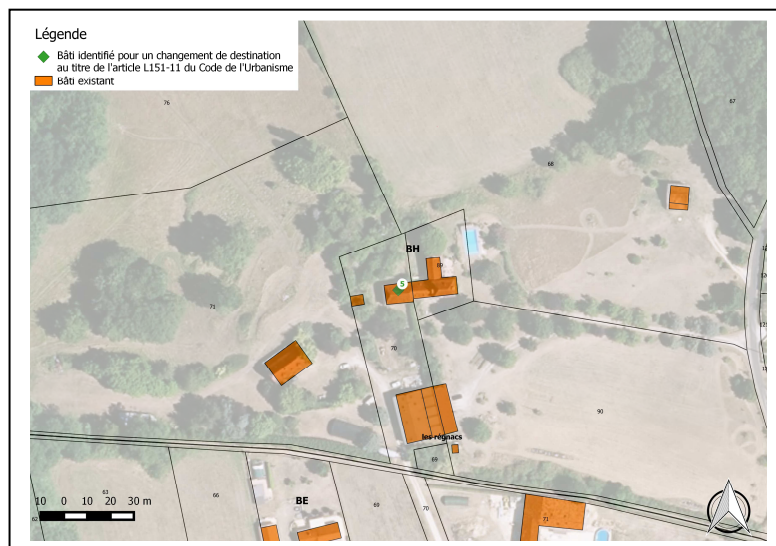
AV 123



Zone N



5
Reignac
Zone N

Une grange en pierres apparentes et murs crépis.
Couverture en tuiles plates.



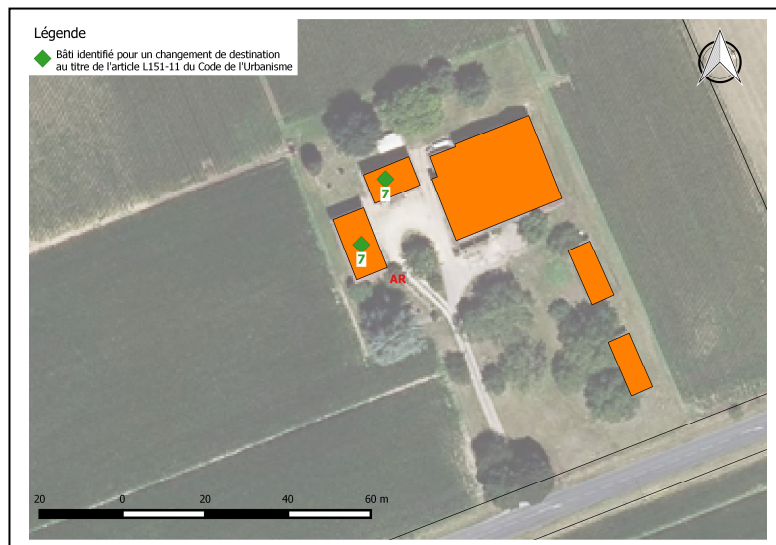
BH 70



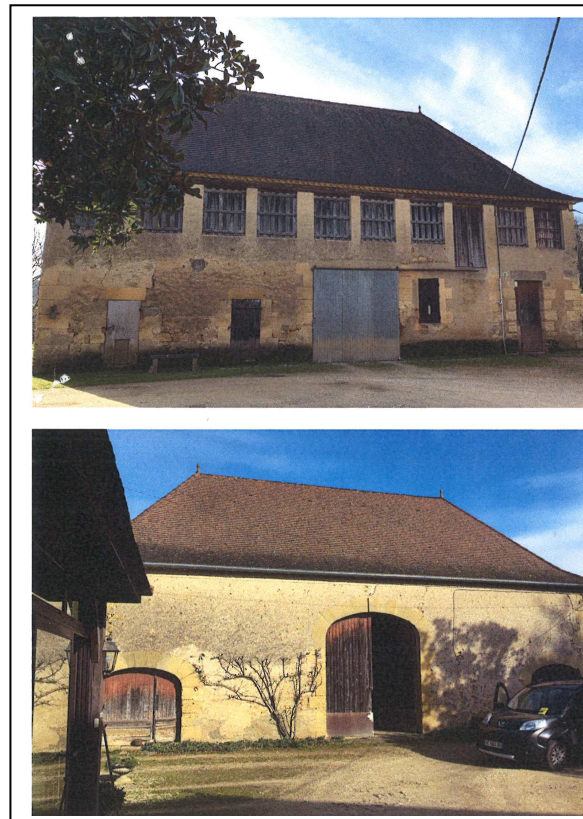
<p>6</p> <p>Saint Sulpice</p> <p>Zone A et zone N</p>	<p>Un ensemble bâti composé d'un hangar et d'une grange attenants à un logement (longère) et d'un ancien séchoir à tabac isolé.</p> <p>Murs et pierres apparentes et en bois pour l'ancien séchoir à tabac.</p> <p>Couvertures en tuiles canal et tuiles mécaniques.</p> 	<p>BE 204 et 206</p>	
---	---	----------------------	--



7
La Plane
Zone N



Deux hangars de caractère en pierres apparentes avec une couverture en tuiles plates.







AR 29



<p>8</p> <p>Chemin de la Faye Basse</p> <p>Zone N</p>	<p>Une ancienne bergerie avec un pigeonnier attenant et un ancien séchoir à tabac.</p> <p>Murs crépis et couverture en tuiles plates et mécaniques.</p> <p>Il s'agit d'un ancien site d'exploitation.</p> <div data-bbox="465 408 1245 954"> <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Défense incendie ● P1 ◆ Bâti identifié pour un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme  </div>	<p>AR 41</p>	
---	---	--------------	---

<p>9</p> <p>Les Pourroutoux</p> <p>Zone N</p>	<p>Une grange de caractère en pierres apparentes avec une couverture en tuiles plates et mécaniques.</p> <p>Il s'agit d'un ancien site d'exploitation.</p> <div data-bbox="472 416 1245 959"> <p>Légende</p> <p>Défense incendie</p> <p>● Projet de PI</p> <p>◆ Bâti identifié pour un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme</p>  </div>	<p>AL 80</p>	
---	---	--------------	--

<p>10</p> <p>Les Pourroutoux</p> <p>Zone N</p>	<p>Une grange en pierres apparentes et couverture en tuiles plates.</p> 	<p>AL 93</p>	
--	--	--------------	---

<p>11</p> <p>Les Boissière</p> <p>Zone A</p>	<p>Demande de changement de destination exprimée dans le cadre de l'enquête publique pour un ancien séchoir tabac.</p> <p>Ce bâtiment se situe dans un périmètre de réciprocité de 100 m autour de bâtiments d'élevage et le changement de destination ne pourra être autorisé que sous réserve d'une compatibilité avec l'activité agricole.</p> <div data-bbox="456 512 1234 1059"> <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Périmètres de réciprocité de 50 et 100 m autour des bâtiments d'élevage ■ bât existant  </div>	<p>BI 68</p>	
--	---	--------------	---

42 Modification du règlement écrit afin de permettre pour les bâtiments d'habitation existants, les extensions et la construction d'annexes en zones N et A

421 Précisions réglementaires

Cette modification du règlement écrit est régie par l'article L151-12 du code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent 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.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

422 Définitions et méthodologie de réglementation des extensions et construction d'annexes des logements situés en zones A et N

Définitions

Les extensions correspondent à des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Les annexes doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Méthodologie

La commission urbanisme a défini des règles en s'appuyant sur les évolutions apportées aux logements existants en zone A et N.

423 Les critères retenus

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées au règlement écrit, les ajouts sont portés en bleu et les suppressions sont barrées. Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

Zone d'implantation (articles A8 et N8 du règlement écrit) :

Article A8 :

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

Article N8 :

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

Conditions d'emprise (articles A9 et N9 du règlement écrit) :

Article A9 :

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m² et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m² sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A8.

Le nombre des annexes, ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementée dans les autres cas.

Article N9 :

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m² et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m² sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article N8.

Non réglementée dans les autres cas

Conditions de hauteur (articles A10 et N10 du règlement écrit) :

Article A10 :

1) Définition :

Pour tous les bâtiments, la hauteur se mesure de l'acrotère ou du faîtage de la construction au terrain naturel.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions devra être cohérente avec les objectifs de protection du patrimoine en vigueur (cônes de visibilité à conserver ou à restaurer).

2) Règle :

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder **13 mètres au faîtage**. ~~7 mètres à l'égout. Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.~~

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

Article N10 :

Cas général :

1) Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit ou l'acrotère.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches.

Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2) Extension de constructions existantes

~~La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre. La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.~~

3) ~~Les bâtiments annexes~~ doivent être édifiés sur un seul niveau. ~~La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.~~

4) La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

Secteurs Nh :

5) La hauteur maximale des constructions devra être cohérente avec les objectifs de protection et le règlement des servitudes de protection du patrimoine en vigueur (covisibilité avec les bâtiments d'intérêt architectural existants, paysages ou cônes de visibilité à préserver, nature du site).

Aspect extérieur des constructions (articles A11 et N11 du règlement écrit) :

Article A11 :

A) Dispositions Générales

~~Conformément à l'article R 111-1 du au code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :~~

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés pour éviter le mitage du paysage par des constructions agricoles.

Dans les secteurs concernés une servitude de protection de patrimoine l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs de protection et le règlement de ladite servitude :

- Volumétrie simple,
- Composition des façades,
- Parement des façades,
- Pente de couverture,
- Orientation des faîtages et matériaux de couverture,
- Coloris,
- Clôtures.

B) Prescriptions particulières

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)

1) Principes de Composition

Cas général pour le Secteur A :

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,

- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

2) Façades et Matériaux de parement

Cas général pour le Secteur A :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Enduits : sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays (exemples de teintes d'enduits interdits : blanc pur, roses, orangés etc...)

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

(Se référer aux prescriptions de l'article UB 11-B 2)

3) Toitures et Matériaux de couverture

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120% environ.
- tuiles type Marseille.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée, lorsque les constructions concernées ne sont pas en contradiction avec les prescriptions des servitudes de protection du patrimoine en vigueur.

4) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

5) Les extensions

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

Constructions de grande emprise à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

1) Principes de Composition

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.

2) Façades et Matériaux de parement

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, les parements des façades seront constitués de :

- les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte sombre (gris, gris-vert, brun-rouge, marron foncé, etc...)
- les bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- Sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.
- le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

3) Toitures et Matériaux de couverture

Cas général pour le Secteur A :

Aspect des toitures et matériaux utilisés :

Les bâtiments seront couverts par des toitures en pente ou à toit terrasse lorsque cette solution permet de limiter le volume bâti général.

Dans les secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Souches de Cheminées, Gaines et Ouvrages techniques :

Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différents sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

De manière générale, des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels: groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

Les Clôtures

Principes à respecter :

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures composées de murs ou murets surmontés d'une grille seront utilisées uniquement pour la délimitation des cours de ferme ou d'ensembles de bâtiments ruraux.
- Pour la délimitation des parcelles ou de jardins, sont autorisées les clôtures ou grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Lorsque ce principe n'est pas contradictoire avec les objectifs de servitudes de protection de patrimoine (cônes de visibilité, ...), les clôtures pourront être doublées de haies champêtres composées d'essences locales.

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Types de clôture et finitions interdites :

- Les murs de clôture hors clôture des cours de fermes ou ensembles ruraux bâtis.
- Les grillages réalisés avec des panneaux autoportants sont réservés aux zones commerciales.
- Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.
- Les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.
- Les haies de conifères sont proscrites.

Article N11 :

A) Dispositions Générales

Conformément à l'article R 111-1 du **au** code de l'urbanisme, ~~les dispositions de l'article R 111-21 dudit code~~ **rappelées ci après restent applicables** :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés pour éviter le mitage du paysage naturel.

Dans les secteurs concernés une servitude de protection de patrimoine l'aspect extérieur des constructions devra être conforme avec les objectifs de protection et le règlement de ladite servitude :

- Volumétrie simple.
- Composition des façades,
- Parement des façades,
- Pente de couverture,
- Orientation des faîtages et matériaux de couverture,
- Coloris,
- Clôtures.
- Piscines.

B) Prescriptions particulières

Les bâtiments devront répondre aux spécifications suivantes :

Cas général :

1) Principes de Composition

Cas général pour le Secteur N :

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Le pastiche d'architecture étrangère aux modèles traditionnels présents sur le territoire lindois est interdit (exemples à ne pas suivre : maisons landaises, maisons d'Ile de France, maisons basques, maisons de la Double, maisons coloniales ou évoquant les maisons de villégiature de l'Océan, mas provençaux, Hacienda...).

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les constructions nouvelles s'intégreront à l'ensemble urbain soit par :

- la référence à un style traditionnel, en respectant strictement les règles de composition, les proportions, les matériaux et les détails d'ornementation propres au style, auquel le projet se réfère.
- une recherche architecturale contemporaine.

En l'absence d'un style exprimé, le projet respectera au minimum trois règles :

- l'expression d'un soubassement et l'entourage des baies,
- des façades où les pleins dominent les vides et des baies de proportions verticales,
- le marquage d'un couronnement marqué par une avancée de toiture, une corniche ou une génoise.

2) Façades et Matériaux de parement

Cas général pour le Secteur N :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Enduits : sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays (exemples de teintes d'enduits interdits : blanc pur, roses, orangés etc...)

Bardages bois : sont autorisés les bardages bois horizontaux ou verticaux dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).

Dans les secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine : (Se référer aux prescriptions de l'article UB 11-B 2).

3) Toitures et Matériaux de couverture

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % environ.
- tuiles plates ou similaires avec coyau lorsque la pente est supérieure à 120 % environ.

- tuiles type Marseille.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature.

L'utilisation de toitures terrasses est acceptée, lorsque les constructions concernées ne sont pas en contradiction avec les prescriptions de la servitude de protection du patrimoine en vigueur.

4) **Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

5) Les extensions

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

Constructions de grande emprise

1) Principes de Composition

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Lorsqu'un bâtiment est composé de plusieurs volumes, ceux-ci seront assemblés de manière orthogonale.

2) Façades et Matériaux de parement

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : briques creuses, parpaings etc... est interdit.

Les parements des façades seront mats.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

Vu la spécificité des sites et des impératifs d'intégration au paysage environnant du canal, les parements des façades seront constitués de :

- les bardages métalliques, toitures et éléments de finition de teinte sombre (gris, gris-vert, brun-rouge, marron foncé, etc...)
- les bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- Sont interdits les enduits autres que ceux correspondant aux teintes naturelles des sables locaux ou des pierres du pays.
- le revêtement des façades recevra un traitement uniforme et ne sera pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

3) Toitures et Matériaux de couverture

Cas général pour le Secteur N :

Aspect des toitures et matériaux utilisés :

Les bâtiments seront couverts par des toitures en pente ou à toit terrasse lorsque cette solution permet de limiter le volume bâti général.

Dans les Secteurs concernés par une servitude de protection du patrimoine :

Souches de Cheminées, Gains et Ouvrages techniques : Des souches de cheminées pourront être créées pour permettre le passage des différentes sorties de toiture : chaudière, ventilation, climatisation, etc...

De manière générale, des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels: groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles,...

Les Clôtures

Principes à respecter :

- Les clôtures édifiées en matériaux traditionnels (grille, pierre de taille, moellons enduits, haie bocagère) doivent être conservées ou réhabilitées.
- Les clôtures composées de murs ou murets surmontés d'une grille seront utilisées uniquement pour la délimitation des cours de ferme ou d'ensembles de bâtiments ruraux.
- Pour la délimitation des parcelles ou de jardins sont autorisées les clôtures ou grillages tendus sur poteaux métalliques ou piquets bois.
- Lorsque ce principe n'est pas contradictoire avec les objectifs de servitudes de protection de patrimoine (cônes de visibilité, ...) les clôtures pourront être doublées de haies champêtres composées d'essences locales.

Les teintes et finitions devront être conformes aux prescriptions des servitudes de protection du patrimoine ou lorsqu'il existe au nuancier communal.

Types de clôture et finitions interdites :

Les murs de clôture hors clôture des cours de fermes ou ensembles ruraux bâtis.

Les grillages réalisés avec des panneaux auto-portants sont réservés aux zones commerciales.

Les grillages sur poteaux béton, sont interdits.

Les couleurs vives sur bois et éléments métalliques des clôtures sont interdites.

Les haies de conifères sont proscrites.

Piscines.

Cas général :

Les revêtements intérieurs seront de teinte sable, gris, vert soutenu, blanc, voir noir en cas d'impact paysager important. Les revêtements de teinte bleue sont interdits.

Les piscines pourront être protégées par une bâche vert foncé.

L'impact visuel de la plage sera limité. Pas de matériaux clairs et réfléchissants.

Les dispositifs techniques devront être enterrés ou placés dans un local existant ou neuf soigneusement intégré au paysage ou aux bâtiments.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais. Le cas échéant, le terrain devra être remodelé sur une très large surface.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant.

Les entourages des piscines seront discrets, de préférence grillagés, ou grillagés et doublés de végétation. Les balustrades en pierre ou autre matériau sont interdites.

L'éclairage sera assuré depuis les façades, depuis le bassin ou par des bornes discrètes ne dépassant pas 0,40 m de hauteur.

Les piscines couvertes :

Pour les secteurs soumis à une servitude de protection du patrimoine, les piscines couvertes seront intégrées dans les bâtiments existants ou dans une construction neuve recevant une couverture de tuiles.

Pour les autres secteurs,

Les dispositifs de type « bulle » ou structure métal et verre ou polycarbonate fixe ou mobile sont autorisés. La structure métallique sera réalisée dans une teinte non vive.

Toutefois, du fait de son impact paysager, ce dispositif ne pourra être autorisé pour une piscine isolée de toute construction.

5 JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION DU PLU

Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont conformes aux obligations de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. En effet, la réalisation d'un diagnostic agricole, des précisions apportées sur l'état initial de l'environnement et un travail de terrain permettent d'affirmer que **les dix bâtiments ou groupes de bâtiments identifiés** ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité des paysages.

Pour chacun de ces bâtiments, la commission urbanisme a également vérifié la présence d'un accès satisfaisant (carrossable et de dimension suffisante pour permettre le passage d'un camion de pompiers), la proximité des réseaux d'eau et d'électricité (moins de 100 m) et enfin la proximité d'un point de défense incendie existant ou dont la création est prévue par la collectivité (moins de 200 m par voie carrossable avec une tolérance de 400 m en milieu rural).

Les bâtiments identifiés rejoignent les intérêts de maintien de l'activité agricole par la prise en compte des plans d'épandage et des bâtiments d'élevage

Les bâtiments identifiés ne vont pas à l'encontre des enjeux de préservation du milieu naturel, qui sont de :

- Préserver des boisements de feuillus et forêts mixtes
- Préserver des pelouses sèches
- Préserver des zones humides en fond de vallée

Compte tenu de ce qui vient d'être écrit précédemment et pour l'ensemble des bâtiments identifiés pour un changement de destination, il n'y a pas atteinte au caractère naturel et agricole de la zone.

Les conditions d'extensions ou de construction d'annexes pour les bâtiments d'habitation situés en zone A ou N sont également conformes aux obligations de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme. La commission urbanisme a défini des règles en s'appuyant sur les évolutions apportées aux logements existants en zone A et N., ainsi les conditions d'extensions et de constructions d'annexes, par leur caractère mesuré et adapté au contexte local, permettront une bonne insertion dans l'environnement et seront compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Impact éventuel des évolutions apportées par la modification du PLU sur Natura 2000

Les dix bâtiments ou groupes bâtis identifiés pour un changement de destination se situent au plus près à 200 m environ des sites Natura 2000 les plus proches (Rivière Dordogne et Coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne) et au plus loin à environ 5 km. Compte tenu du faible nombre de bâtiment concerné et de leur éloignement des sites Natura 2000, l'impact sur ces milieux sensibles est considéré comme inexistant ou négligeable.

S'agissant des extensions et constructions d'annexes pour les bâtiments d'habitation situées en zone A ou N du PLU, l'impact est également considéré comme inexistant ou négligeable sachant que moins de dix maisons (soit moins de 0.5 % de l'ensemble des logements), de la commune, se situent dans ou en limite du site Natura 2000 des coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne.

(Voir carte n°14 ci-après).

Evaluation de la modification du PLU sur les risques et aléas

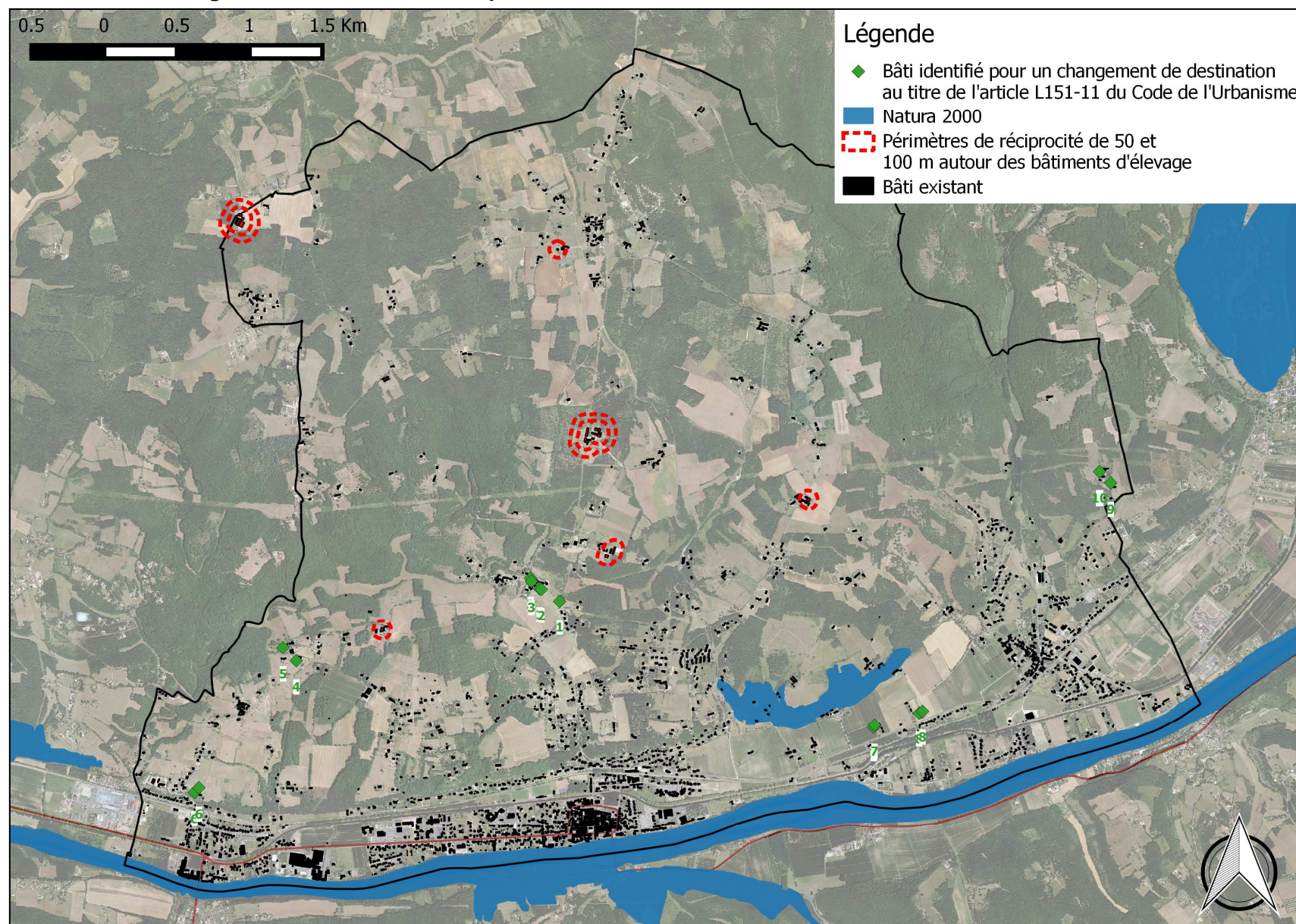
Les dix bâtiments ou groupes bâtis identifiés pour un changement de destination se situent au-delà du zonage du PPRI et du PPRMT.

(Voir carte n°15 ci-après).

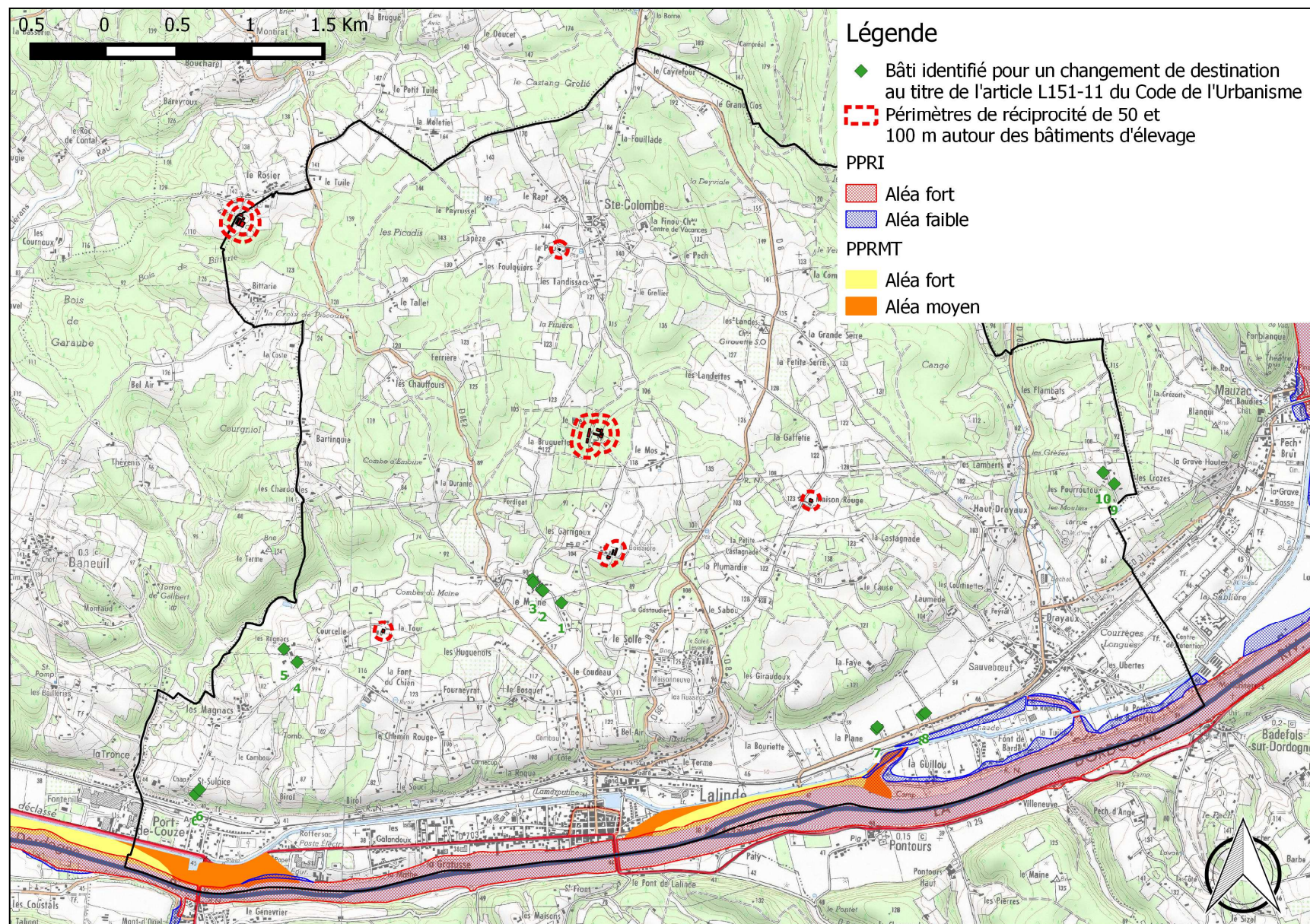
S'agissant du risque retrait gonflement des argiles et pour les secteurs concernés par ce risque, les extensions et constructions d'annexes devront suivre les recommandations du règlement situé en annexe 1.

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lalinde est conforme aux articles L153-36 à L153-38 et L143-40 du Code de l'Urbanisme, n'a pas d'impact ou un impact négligeable sur Natura 2000, tient compte de l'activité agricole et des milieux naturels ainsi que des risques et aléas.

Carte N° 14 – Changements de destination et proximité de Natura 2000



Carte N° 15 – Changements de destination - PPRI et PPRMT



Annexe 1 : Description des phénomènes « retrait gonflement des argiles » - modèle de règlement - préconisations et illustrations

Description des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux et de leurs conséquences

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse.

Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux et le plus souvent dénommés « argiles », « glaises », « marnes » ou « limons ». Ils sont caractérisés notamment par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : collant aux mains, parfois « plastiques », lorsqu'ils sont humides, durs et parfois pulvérulents à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique.

1. Introduction aux problèmes de « retrait-gonflement »

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau. Cette variation de volume est accompagnée d'une modification des caractéristiques mécaniques de ces sols.

Ces variations sont donc essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais une modification de l'équilibre hydrique établi (imperméabilisation, drainage, concentration de rejet d'eau pluviale....) ou une conception des fondations du bâtiment inadaptée à ces terrains sensibles peut tout à fait jouer un rôle pathogène.

La construction d'un bâtiment débute généralement par l'ouverture d'une fouille qui se traduit par une diminution de la charge appliquée sur le terrain d'assise. Cette diminution de charge peut provoquer un gonflement du sol en cas d'ouverture prolongée de la fouille (c'est pourquoi il est préconisé de limiter au maximum sa durée d'ouverture).

La contrainte appliquée augmente lors de la construction du bâtiment, et s'oppose plus ou moins au gonflement éventuel du sol. On constate en tout cas que plus le bâtiment est léger, plus la surcharge sur le terrain sera faible et donc plus l'amplitude des mouvements liés au phénomène de retrait-gonflement sera grande.

Une fois le bâtiment construit, la surface du sol qu'il occupe devient imperméable. L'évaporation ne peut plus se produire qu'en périphérie de la maison. Il apparaît donc un gradient entre le centre du bâtiment (où le sol est en équilibre hydrique) et les façades, ce qui explique que les fissures apparaissent de façon préférentielle dans les angles.

Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraîne des phénomènes de gonflement. Le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Contrairement à un phénomène de tassement des sols de remblais, dont les effets diminuent avec le temps, les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis

s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.

Retrait et gonflement sont deux mécanismes liés. Il arrive que leurs effets se compensent (des fissures apparues en été se referment parfois en hiver), mais la variabilité des propriétés mécaniques des sols de fondations et l'hétérogénéité des structures (et des régimes de contraintes) font que les phénomènes sont rarement complètement réversibles.

L'intensité de ces variations de volume, ainsi que la profondeur de terrain affectée par ces mouvements de « retrait-gonflement » dépendent essentiellement :

- des caractéristiques du sol (nature, géométrie, hétérogénéité) ;
- de l'épaisseur de sol concernée par des variations de teneurs en eau : plus la couche de sol concernée par ces variations est épaisse, plus les mouvements en surface seront importants. L'amplitude des déformations s'amortit cependant assez rapidement avec la profondeur et on considère généralement qu'au-delà de 3 à 5 m, le phénomène s'atténue, car les variations saisonnières de teneurs en eau deviennent négligeables ;
- de l'intensité des facteurs climatiques (amplitude et surtout durée des périodes de déficit pluviométrique...) ;
- de facteurs d'environnement tels que :
 - . la végétation ;
 - . la topographie (pente) ;
 - . la présence d'eaux souterraines (nappe, source...) ;
 - . l'exposition (influence sur l'amplitude des phénomènes d'évaporation).

Ces considérations générales sur le mécanisme de retrait-gonflement permettent de mieux comprendre comment se produisent les sinistres « sécheresse » liés à des mouvements différentiels du sol argileux et quels sont les facteurs qui interviennent dans le processus. On distingue pour cela les facteurs de prédisposition (conditions nécessaires à l'apparition de ce phénomène), qui déterminent la répartition spatiale de l'aléa, et des facteurs qui vont influencer ce phénomène soit en le provoquant (facteurs de déclenchement), soit en en accentuant les effets (facteurs aggravants).

2. Facteurs intervenant dans le mécanisme

2.1. Facteurs de prédisposition

Il s'agit des facteurs dont la présence induit le phénomène de retrait-gonflement mais ne suffit pas à le déclencher. Ces facteurs sont fixes ou évoluent très lentement avec le temps. Ils conditionnent la répartition spatiale du phénomène et permettent de caractériser la susceptibilité du milieu.

Vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, la nature lithologique du sol constitue le facteur de prédisposition prédominant. Les terrains susceptibles de retrait-gonflement sont des formations argileuses au sens large, mais leur nature peut être très variable : dépôts sédimentaires argileux, calcaires argileux, marno-calcaires, dépôts alluvionnaires, colluvions, roches éruptives ou métamorphiques altérées, etc.

La géométrie de la formation géologique a une influence dans la mesure où l'épaisseur de la couche de sol argileux joue sur l'amplitude du phénomène. Une formation argileuse continue sera plus dangereuse qu'un simple inter-lit argileux entre deux bancs calcaires. Mais cette dernière configuration peut dans certains cas conduire à l'apparition de désordres.

Le facteur principal est cependant lié à la nature minéralogique des composants argileux présents dans le sol. Un sol est généralement constitué d'un mélange de différents minéraux dont certains présentent une plus grande aptitude au phénomène de retrait-gonflement. Il s'agit essentiellement des smectites (famille de minéraux argileux tels que la montmorillonite), de certains interstratifiés, de la vermiculite et de certaines chlorites.

Les conditions d'évolution du sol après dépôt jouent également. Le contexte paléoclimatique auquel le sol a été soumis est susceptible de provoquer une évolution de sa composition minéralogique : une altération en climat chaud et humide (de type intertropical) facilite la formation de minéraux argileux gonflants. L'évolution des contraintes mécaniques appliquées intervient aussi : un dépôt vasard à structure lâche sera plus sensible au retrait qu'un matériau « surconsolidé » (sol ancien ayant subi un chargement supérieur à celui des terrains sus-jacents actuels), lequel présentera plutôt des risques de gonflement.

2.2. Facteurs déclenchants et/ou aggravants

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement mais qui n'ont d'effet significatif que s'il existe des facteurs de prédisposition préalables. La connaissance des facteurs déclenchants permet de déterminer l'occurrence du phénomène (autrement dit l'aléa et non plus seulement la susceptibilité).

Certains de ces facteurs ont plutôt un rôle aggravant : ils ne suffisent pas à eux seuls à déclencher le phénomène, mais leur présence contribue à en alourdir l'impact.

2.2.1. Phénomènes climatiques

Les variations climatiques constituent le principal facteur de déclenchement. Les deux paramètres importants sont les précipitations et l'évapotranspiration.

En l'absence de nappe phréatique, ces deux paramètres contribuent en effet fortement aux variations de teneurs en eau dans la tranche superficielle des sols (que l'on peut considérer comme les deux premiers mètres sous la surface du sol).

L'évapotranspiration est la somme de l'évaporation (liée aux conditions de température, de vent et d'ensoleillement) et de la transpiration (eau absorbée par la végétation). Elle est mesurée dans quelques stations météorologiques mais ne constitue jamais qu'une approximation puisqu'elle dépend étroitement des conditions locales de végétation.

On raisonne en général sur les hauteurs de pluies efficaces, qui correspondent aux précipitations diminuées de l'évapotranspiration. Malheureusement, il est très difficile de relier la répartition dans le temps des hauteurs de pluies efficaces avec l'évolution des teneurs en eau dans le sol, même si l'on observe évidemment qu'après une période de sécheresse prolongée la teneur en eau dans la tranche superficielle de sol a tendance à diminuer tandis que l'épaisseur de la tranche de sol concernée par la dessiccation augmente, et ceci d'autant plus que cette période se prolonge.

On peut établir des bilans hydriques en prenant en compte la quantité d'eau réellement infiltrée (ce qui suppose d'estimer non seulement l'évaporation mais aussi le ruissellement), mais toute la difficulté est de connaître la réserve utile des sols, c'est-à-dire leur capacité à

emmagasiner de l'eau et à la restituer ensuite (par évaporation ou en la transférant à la végétation par son système racinaire). Les bilans établis selon la méthode de Thornthwaite supposent arbitrairement que la réserve utile des sols est pleine en début d'année, alors que les évolutions de celle-ci peuvent être très variables.

2.2.2. Actions anthropiques

Certains sinistres « sécheresse » ne sont pas déclenchés par un phénomène climatique, par nature imprévisible, mais par une action humaine.

Des travaux d'aménagement, en modifiant la répartition des écoulements superficiels et souterrains, ainsi que les possibilités d'évaporation naturelle, peuvent entraîner des modifications dans l'évolution des teneurs en eau de la tranche de sol superficielle.

La mise en place de drains à proximité d'un bâtiment peut provoquer un abaissement local des teneurs en eau et entraîner des mouvements différentiels au voisinage. Inversement, une fuite dans un réseau enterré augmente localement la teneur en eau et peut provoquer, outre une érosion localisée, un gonflement du sol qui déstabilisera un bâtiment situé à proximité. Dans le cas d'une conduite d'eaux usées, le phénomène peut d'ailleurs être aggravé par la présence de certains ions qui modifient le comportement mécanique des argiles et accentuent leurs déformations.

La concentration d'eau pluviale ou de ruissellement au droit de la construction joue en particulier un rôle pathogène déterminant.

Par ailleurs, la présence de sources de chaleur en sous-sol (four ou chaudière) à proximité d'un mur peut dans certains cas accentuer la dessiccation du sol dans le voisinage immédiat et entraîner l'apparition de désordres localisés.

Enfin, des défauts de conception de la construction tant au niveau des fondations (ancrage à des niveaux différents, bâtiment construit sur sous-sol partiel, etc.) que de la structure elle-même (par exemple, absence de joints entre bâtiments accolés mais fondés de manière différente) constituent un facteur aggravant indéniable qui explique l'apparition de désordres sur certains bâtiments, même en période de sécheresse à caractère non exceptionnel.

2.2.3. Conditions hydrogéologiques

La présence ou non d'une nappe, ainsi que l'évolution de son niveau en période de sécheresse, jouent un rôle important dans les manifestations du phénomène de retrait-gonflement.

La présence d'une nappe permanente à faible profondeur (c'est-à-dire à moins de 4 m sous le terrain naturel) permet en général d'éviter la dessiccation de la tranche de sol superficielle.

Inversement, le rabattement de la nappe (sous l'influence de pompes situées à proximité, ou du fait d'un abaissement généralisé du niveau) ou le tarissement des circulations d'eau superficielles en période de sécheresse provoque une aggravation de la dessiccation dans la tranche de sol soumise à l'évaporation.

Pour exemple, dans le cas d'une formation argileuse surmontant une couche sableuse habituellement saturée en eau, le dénoyage de cette dernière provoque l'arrêt des remontées capillaires dans le terrain argileux et contribue à sa dessiccation.

2.2.4. Topographie

Hormis les phénomènes de reptation en fonction de la pente, les constructions sur terrain pentu peuvent être propices à l'apparition de désordres issus de mouvements différentiels du terrain d'assise sous l'effet de retrait-gonflement.

En effet, plusieurs caractères propres à ces terrains sont à considérer :

- le ruissellement naturel limite leur recharge en eau, ce qui accentue le phénomène de dessiccation du sol;
- un terrain en pente exposé au Sud sera plus sensible à l'évaporation, du fait de l'ensoleillement, qu'un terrain plat ou exposé différemment ;
- les fondations étant généralement descendues partout à la même cote se trouvent de fait ancrées plus superficiellement du côté aval ;
- enfin, les fondations d'un bâtiment sur terrain pentu se comportent comme une barrière hydraulique vis-à-vis des circulations d'eaux dans les couches superficielles le long du versant. Le sol à l'amont tend donc à conserver une teneur en eau plus importante qu'à l'aval.

2.2.5. Végétation

La présence de végétation arborée à proximité d'un édifice construit sur sol sensible peut, à elle seule, constituer un facteur déclenchant, même si, le plus souvent, elle n'est qu'un élément aggravant.

Les racines des arbres soutirent l'eau contenue dans le sol, par un mécanisme de succion. Cette succion crée une dépression locale autour du système racinaire, ce qui se traduit par un gradient de teneur en eau dans le sol. Celui-ci étant en général faiblement perméable du fait de sa nature argileuse, le rééquilibrage des teneurs en eau est très lent.

Ce phénomène de succion peut alors provoquer un tassement localisé du sol autour de l'arbre. Si la distance au bâtiment n'est pas suffisante, cela peut entraîner des désordres au niveau des fondations, et à terme sur la bâtisse elle-même.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte se fait sentir jusqu'à une distance égale à une fois et demi sa hauteur. Les racines seront naturellement incitées à se développer en direction de la maison puisque celle-ci limite l'évaporation et maintient donc sous sa surface une zone de sol plus humide. Contrairement au processus d'évaporation qui affecte surtout la tranche superficielle des deux premiers mètres, les racines d'arbres ont une influence jusqu'à 4 à 5 m de profondeur, voire davantage.

Le phénomène sera d'autant plus important que l'arbre est en pleine croissance et qu'il a besoin de plus d'eau. Ainsi on considère qu'un peuplier ou un saule adulte a besoin de 300 l d'eau par jour en été. En France, les arbres considérés comme les plus dangereux du fait de leur influence sur les phénomènes de retrait, sont les chênes, les peupliers, les saules et les cèdres. Des massifs de buissons ou arbustes situés près des façades peuvent cependant causer aussi des dégâts.

Par ailleurs, des risques importants de désordres par gonflement de sols argileux sont susceptibles d'apparaître, souvent plusieurs années après la construction de bâtiments, lorsque ces derniers ont été implantés sur des terrains anciennement boisés et qui ont été défrichés pour les besoins du lotissement. La présence de ces arbres induisait en effet une modification importante de l'équilibre hydrique du sol, et ceci sur plusieurs mètres de profondeur. Leur suppression se traduit par une diminution progressive de la succion, l'eau

infiltrée n'étant plus absorbée par le système racinaire. Il s'ensuit un réajustement du profil hydrique, susceptible d'entraîner l'apparition d'un gonflement lent mais continu.

.3. Mécanismes et manifestations des désordres

Les mouvements différentiels du terrain d'assise d'une construction se traduisent par l'apparition de désordres qui affectent l'ensemble du bâti et qui sont en général les suivants :

Gros-œuvre :

- fissuration des structures enterrées ou aériennes ;
- déversement de structures fondées de manière hétérogène;
- désencastrement des éléments de charpente ou de chaînage ;
- dislocation des cloisons.

Second-œuvre :

- distorsion des ouvertures ;
- décollement des éléments composites (carrelage, plâtres...) ;
- rupture de tuyauteries et canalisations.

Aménagement extérieur :

- fissuration des terrasses ;
- décollement des bâtiments annexes, terrasses, perrons ;

La nature, l'intensité et la localisation de ces désordres dépendent de la structure de la construction, du type de fondation réalisée et bien sûr de l'importance des mouvements différentiels de terrain subis.

L'exemple type de la maison sinistrée par la sécheresse est :

- une maison individuelle (structure légère) ;
- à simple rez-de-chaussée avec dallage sur terre-plein voire sous-sol partiel ;
- fondée de façon relativement superficielle, généralement sur des semelles continues, peu ou non armées et peu profondes (inférieur à 80 cm) ;
- avec une structure en maçonnerie peu rigide, sans chaînage horizontal ;

et reposant sur un sol argileux.

Titre I - Portée du règlement

Article I-1 - Champ d'application

Lalinde.

Le présent règlement s'applique à la commune de Lalinde. Il détermine les mesures de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le plan de zonage comprend les zones suivantes délimitées en fonction de l'intensité des risques encourus :

- une zone fortement exposée (B1) ;
- une zone moyennement exposée (B2).

Le reste du territoire de la commune est en zone blanche, où aucun phénomène de retrait gonflement des argiles n'a été constaté à ce jour, mais qui doit cependant faire l'objet d'une attention particulière sous forme d'une information sur la potentialité d'un risque lors de chaque de délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Article I-2 - Effets du P.P.R.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au POS ou PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre. Conformément à l'article L.526-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

TITRE II - Réglementation des projets

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Chapitre I- Mesures applicables aux constructions nouvelles

Sous chapitre I-1 Mesures applicables aux bâtiments à usage d'habitations individuelles hors opérations groupées

Article I-1-1 - Est interdite :

- l'exécution d'un sous-sol partiel sauf si son exécution est justifiée par une étude géotechnique spécifique avec réalisation de fondations adaptées.

Article I-1-2 - Sont prescrites :

A défaut d'étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), les dispositions suivantes :

I-1-2-1 - la profondeur minimum des fondations est fixée à :

- 0,80 m en zone moyennement exposée (B2) ;
- 1,20 m en zone fortement exposée (B1) ;

sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;

- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblai ou déblai-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (1) : Règles pour le calcul des fondations superficielles (DTU : document technique unifié et ses annexes).

I-1-2-2 : les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :

- toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (1) : Règles de calcul et dispositions constructives minimales ;

- la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total est prescrite sauf si le dallage sur terre-plein fait l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ;
- la mise en place d'un dispositif d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol.

Sous chapitre I-2 Mesures applicables à tous les autres bâtiments.

Ces mesures s'appliquent notamment :

- aux bâtiments à usage autre qu'habitation à l'exception des bâtiments à usage agricole et des annexes d'habitation non accolées
- aux opérations d'habitat groupé
- aux bâtiments d'habitation collectifs

Article I-2-1 - Est prescrite :

- la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1).

Chapitre II- Mesures applicables à l'environnement immédiat de l'ensemble des constructions projetées

A défaut d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NP P94-500 (1) et aboutissant à des dispositions contraires, les mesures suivantes sont applicables :

Article II-1 - Sont interdits :

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- tout pompage à usage domestique entre début mai et début octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.

Article II-2 - Sont prescrits :

- le rejet des eaux pluviales ou usées dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 10 m de toute construction ;

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété par exemple).
- le captage des écoulements épidermiques lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur à maturité. En zone fortement exposée (B1), un délai minimum de un an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille (plus de 10 m de haut) ou en nombre important (plus de cinq). Toutefois ce délai pourra être ramené à six mois si il est compris entre octobre et avril .
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.

Titre III- Mesures applicables aux constructions existantes

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire, sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.

Article III-1 - Sont définies les mesures suivantes :

- 1- le respect d'une distance supérieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau, sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- 2- l'élagage voire l'arrachage des arbres ou arbustes avides d'eau implantés à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m ;
- 3- le respect des mesures préconisées par une étude de faisabilité, en application de la mission géotechnique G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), pour les travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations ;
- 4- l'interdiction de pompage, à usage domestique, entre mai et octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.
- 5- le raccordement des canalisations d'eaux usées et pluviales au réseau collectif lorsqu'il existe ;
- 6- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) en cas de remplacement de ces dernières.
- 7- la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;

Article III-2

Les mesures 1, 3 et 6 définies à l'article III-1 sont rendues immédiatement obligatoires en zone fortement exposée (B1).

Article III-4

La mesure 4 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 1 an en zone fortement exposée (B1).

Article III-3

La mesure 5 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 2 ans en zone fortement exposée (B1) et en zone moyennement exposée (B2).

Article III-5

Les mesures 2, et 7 définies à l'article III-1 sont rendues obligatoires dans un délai de 5 ans en zone fortement exposée (B1).

Article III-6

La mesure 1 définie à l'article III-1 est rendue immédiatement obligatoire en zone moyennement exposée (B2).

(1), tous ces documents sont disponibles auprès de l'AFNOR

Illustration des principales dispositions réglementaires de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement

Les illustrations qui suivent présentent une partie des prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer dans la zone réglementée par le PPR. Suivant le type de construction (existante ou projetée) et la zone réglementée (B1 ou B2) certaines de ces mesures sont obligatoires, d'autres non, et l'on se reportera donc au règlement pour obtenir toutes les précisions nécessaires.

