

Vu,  
le commissaire-enquêteur

FD



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



---

## Préfecture de la Gironde

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile  
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde

---

# PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

## VALLEE DE LA GARONNE

SECTEUR CADAUJAC – BEAUTIRAN

## REGLEMENT

---



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

**Préfecture de la Gironde**

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile  
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde

---

**PLAN DE PREVENTION  
DU RISQUE INONDATION**

**VALLEE DE LA GARONNE**

**SECTEUR CADAUJAC – BEAUTIRAN**

**REGLEMENT**

---

## TABLE DES MATIERES

---

<b>1. LES DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
1.1. Le champ d'application et la portée du règlement	1
1.2. Les principes directeurs	1
1.3. Les quatre types de zones	2
1.4. Les prescriptions	2
<b>2. LES PRESCRIPTIONS</b>	<b>3</b>
2.1. Les prescriptions communes aux zones rouge et bleue	3
2.1.1. Les constructions	3
2.1.2. Les réseaux et les ouvrages techniques publics futurs	3
2.1.3. Les voiries et les accès futurs	4
2.2. Les prescriptions en zone rouge	4
2.2.1. Les occupations et les utilisations du sol interdites	4
2.2.2. Les occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières	5
2.2.3. Les mesures liées aux biens et activités existants	8
2.3. Les prescriptions en zone bleue	9
2.3.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites	9
2.3.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières	9
2.3.3. Les mesures liées aux biens et activités existants	10
2.4. Les prescriptions en zone blanche hachurée rouge	11
2.5. Le Bourg de l'Isles Saint Georges	11
<b>3. LES MESURES GENERALES DE PREVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE</b>	<b>13</b>
3.1. Afin de réduire la vulnérabilité :	13
3.2. Afin de limiter les risques induits :	13
3.3. Afin de FACILITER l'organisation des secours	14
3.4. Plans communaux de secours	14
<b>4. LE CARACTÈRE RÉVISABLE DU P.P.R.</b>	<b>15</b>

## 1. LES DISPOSITIONS GENERALES

---

### 1.1. LE CHAMP D'APPLICATION ET LA PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur le territoire communal délimité par le plan de zonage du Plan de Prévention du Risque (P.P.R.) des communes du secteur Cadaujac-Beautiran : Ayguemorte les Graves, Baurech, Beautiran, Cadaujac, Cambes, Camblanes et Meynac, Castres-Gironde, Isles Saint Georges, Quinsac, Saint Medard d'Eyrans, Tabanac.

Il détermine les principes réglementaires et prescriptifs à mettre en œuvre contre le risque d'inondation, seul risque prévisible pris en compte dans ce document.

La nature et les conditions d'exécution des principes réglementaires et prescriptifs pris pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Le maître d'ouvrage a également une obligation d'entretien des mesures exécutées.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé aux documents d'Urbanisme, conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

### 1.2. LES PRINCIPES DIRECTEURS

La cartographie des éléments historiques connus à ce jour, des aléas, et la connaissance des enjeux sur le territoire concerné ont permis de délimiter les zones exposées aux risques d'inondations.

Le volet réglementaire de ce Plan de Prévention contre le Risque d'inondation a pour objectif d'édicter sur les zones (définies ci-après) des mesures visant à :

- préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des eaux, et limiter l'aggravation du risque inondation par la maîtrise de l'occupation des sols,
- réduire l'exposition aux risques des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs,
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru,
- prévenir ou atténuer les effets indirects des crues.

Cela se traduit par :

- des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis à vis des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations qui pourraient s'y développer. Ces prescriptions concernent aussi bien les conditions de réalisation que d'utilisation ou d'exploitation.
- des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les collectivités et les particuliers dans le cadre de leurs compétences,
- des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.

### 1.3. LES QUATRE TYPES DE ZONES

Le zonage réglementaire repose donc d'une part sur l'application des directives du Ministère chargé de l'Environnement en matière de maîtrise de l'occupation des sols en zones inondables et d'autre part, sur la prise en compte du contexte local.

Le zonage réglementaire comporte quatre types de zones :

↳ **La zone rouge : zone dont le principe est l'inconstructibilité**

Est classé en zone rouge tout territoire communal soumis au phénomène d'inondation :

- quelle que soit la hauteur d'eau par rapport à la cote de référence en zone non urbanisée,
- sous une hauteur d'eau supérieure à 1 m par rapport à la cote de référence dans le centre bourg historique et les parties actuellement urbanisées

Cette mesure a pour objet la préservation du champ d'expansion de crue centennale indispensable pour éviter l'aggravation des risques, pour organiser la solidarité entre l'amont et l'aval du fleuve et pour préserver les fonctions écologiques des terrains périodiquement inondés.

↳ **La zone bleue : zone où la poursuite de l'urbanisation est possible sous conditions**

Elle correspond aux secteurs géographiques du centre bourg historique et des parties actuellement urbanisées sous une hauteur d'eau par rapport à la crue de référence inférieure à un mètre.

Le développement n'est pas interdit, il est seulement réglementé afin de tenir compte du risque éventuel d'inondation.

↳ **La zone blanche** pour laquelle aucun risque n'est connu à ce jour.

↳ **La zone blanche hachurée rouge :**

Cette zone a pour vocation de devenir blanche sous conditions :

- d'autorisation de remblaiement au titre de la loi sur l'eau,
- de la réalisation des remblais dans les limites autorisées au titre de la Loi sur l'Eau,
- de la réalisation et de la vérification des mesures compensatoires.

### 1.4. LES PRESCRIPTIONS

Indépendamment des prescriptions édictées par ce Plan de Prévention du Risque d'inondation, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme. L'ensemble des prescriptions édictées en 2.1, 2.2 et 2.3 ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPR.

## 2. LES PRESCRIPTIONS

---

### 2.1. LES PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX ZONES ROUGE ET BLEUE

#### 2.1.1. Les constructions

Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes réalisés postérieurement à l'approbation du PPR doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les réseaux techniques intérieurs réalisés à l'occasion des travaux (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés au-dessus de la cote de référence.
- Le risque d'inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier.
- Les chaudières, les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression, ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, ou du gaz, devront être protégés contre l'inondation de référence.

Toute réalisation de clôture pleine est interdite

#### 2.1.2. Les réseaux et les ouvrages techniques publics futurs

##### 2.1.2.1. Les ouvrages électriques (y compris éclairage public)

Les ouvrages comportant des pièces nues sous tension devront être encadrés de dispositifs de coupures (télécommandés ou manuels) situés au-dessus de la cote de référence.

##### 2.1.2.2. Les réseaux de gaz

Les programmes de renouvellement des réseaux existants et d'équipement devront tenir compte de la vulnérabilité plus grande liée au risque d'inondation.

##### 2.1.2.3. Les réseaux de télécommunications

Les équipements devront tenir compte du risque d'inondation.

##### 2.1.2.4. Les réseaux d'eau potable

Les installations nouvelles ou les réseaux mis en réfection devront être conçus de telle sorte que la pression dans les réseaux soit supérieure à la pression hydrostatique existante à l'extérieur des ouvrages lors de l'inondation de référence.

Les nouveaux ouvrages de stockage seront construits hors zone inondable et surdimensionnés pour assurer la continuité du service en zone inondable.

#### **2.1.2.5. Les captages d'eau potable**

Les captages devront être protégés de façon à prévenir tout risque de pollution. En particulier, les têtes de forage devront être étanches.

#### **2.1.2.6. Les réseaux d'eaux pluviales et usées**

Des clapets et des dispositifs anti-retour seront mis en place pour empêcher les remontées d'eaux par les réseaux.

Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

#### **2.1.3. Les voiries et les accès futurs**

Sont autorisés :

- Les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence. Ils devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, et de ne pas modifier les périmètres exposés.

### **2.2. LES PRESCRIPTIONS EN ZONE ROUGE**

#### **2.2.1. Les occupations et les utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles visées au 2.2.2, les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue (clôtures non transparentes à l'eau y compris), les exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés au 2.1 et au 2.2.2. ;
- La construction de bâtiments à usage de logement même s'ils sont utiles et nécessaires à l'exploitation agricole afin de préserver la sécurité des personnes ;
- Toute création ou extension de terrains de camping-caravaning, d'aires de gens du voyage, d'habitations légères de loisir ;
- Toute création de station d'épuration sauf cas dérogatoire dûment justifié.(§ article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994) ;
- Les installations soumises à la Directive 96/82/CE du 09.12.1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ;
- Les implantations les plus sensibles visées par la circulaire interministérielle du 30.04.2002, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire

départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.

- Les installations d'élimination et de stockage des déchets visés aux rubriques 322 et 167 de la nomenclature des Installations classées ;
- Tout dépôt au-dessous de la cote de référence de produits ou matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire.

## 2.2.2. Les occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée et sous réserve du respect des prescriptions communes à l'ensemble des zones rouge et bleue.

### 2.2.2.1. Les mesures générales

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol, et de prendre en compte les risques liés à l'intensité de l'écoulement ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration. Dans le cas d'extension ou de modification notable de la station d'épuration nécessitant une autorisation au titre de la police des eaux, une notice d'incidence hydraulique sera réalisée pour préciser les dispositifs à mettre en œuvre assurant la stabilité de l'équipement et autant que faire se peut, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle ;
- Les travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées et réduire ainsi les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ;

Les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence<sup>1</sup>. Les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau et les fondations transparentes à l'eau (exemple : construction sur pilotis) ;

- Concernant les équipements sanitaires liés aux activités visées ci-dessus dont la surface au sol est supérieure à 20m<sup>2</sup>, il conviendra notamment de veiller à :
  - verrouiller les tampons des regards pour assurer la sécurité des personnes,
  - prévoir des dispositions particulières en ce qui concerne la pose des canalisations, notamment en terrain aquifère. (lit de pose constitué de matériaux

<sup>1</sup> La cote de référence correspond à la cote maximale estimée du plan d'eau pour l'événement centennial (cette cote se situe sur le plan de zonage)



dont la granulométrie est comprise entre 5 mm et 30 mm, enrobage par un filtre anti-contaminant en géotextile, lestage des canalisations et des équipements).

- Les extractions de matériaux, Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être réalisée dans le cadre de l'étude d'impact au titre de la législation des installations classées, afin d'évaluer les risques que pourrait entraîner l'exploitation, notamment la modification du cours d'eau et du régime de l'écoulement des eaux. Les installations de criblage et de concassage doivent être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau jusqu'à la cote de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.
- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter les l'exposition au risque. Seule, une extension limitée est autorisée , cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :
  - surface maximum de 10 m<sup>2</sup> sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre en crue de référence,
  - dans la limite d'une surface de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence,
  - pour les activités économiques situées dans un secteur géographique où la hauteur est inférieure ou égale à 1mètre en crue de référence cette extension pourra être d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol à condition d'en limiter la vulnérabilité.
- La reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice même après sinistre sans augmentation de la vulnérabilité ;
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale d'un mètre au-dessus du sol.

#### **2.2.2.2. Les mesures propres aux activités liées à l'agriculture**

##### **2.2.2.2.1 Les mesures liées au bâti**

- La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, sans soubassement.
- La construction de bâtiments agricoles dans la limite de 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par siège d'exploitation situé en zone inondable, à l'exclusion de tout chai de vinification et de bâtiments agricoles pour l'exploitation de pépiniéristes-viticulteurs. Cette limite de 800m<sup>2</sup> est applicable pour tous types l'élevage, afin de respecter, entre autre, les obligations liées à la mise en conformité des bâtiments d'élevage.

Afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau et leur vulnérabilité les normes suivantes devront être respectées :

- la plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur,
- la hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la côte de référence,
- la construction est faite selon le type "hangar métallique" ou autre structure insensible à l'eau avec :

- des portiques fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique ;
  - des bardages déclavetables sur les côtés ou système équivalent ;
  - des portes basculantes ou système équivalent,
  - toute construction ou extension devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant.
- La rénovation de tout chai existant ou leur extension, ne pourra excéder 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par siège d'exploitation situé dans la zone inondable; afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau et leur vulnérabilité, les normes suivantes devront être respectées :
- la plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur,
  - la hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la côte de référence,
  - l'extension se fera selon des structures insensibles à l'eau fixées au sol par des fondations reliées entre elles par des chaînages destinés à rendre l'ensemble monolithique,
  - cette rénovation ou extension devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant.
- L'extension ou la rénovation de bâtiments agricoles pour l'exploitation de pépiniéristes-viticulteurs sachant qu'elles ne pourront excéder 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour un bâtiment en dur permettant de mettre à l'abri les chambres frigorifiques et les chambres de stratification, sur vide sanitaire selon les normes suivantes, afin d'en minimiser les effets sur l'écoulement et leur vulnérabilité :
- la plus grande longueur du bâtiment sera dans l'axe d'écoulement du lit majeur,
  - la côte de plancher du premier niveau aménagé sera supérieure ou égale à la côte de référence,
  - l'extension se fera selon des structures insensibles à l'eau fixées au sol par des fondations reliées entre elles par des chaînages destinés à rendre l'ensemble monolithique ,
  - cette rénovation ou extension devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant.

Il conviendra pour toutes les constructions citées ci-dessus, de subordonner l'autorisation de construction-extension à l'absence de solution alternative (i.e. au fait qu'il n'y ait pas sur l'unité foncière de terrains moins exposés au risque ).

#### 2.2.2.2.2 Les mesures liées aux pratiques culturales

- Les cultures annuelles, pacages et pépinières,
- La viticulture avec les normes suivantes en cas de création ou de replantation :
  - intervalle de 1,50 m minimum entre rangs,
  - distance entre pieds sur le rang de 1 m minimum.
- L'arboriculture avec les normes suivantes en cas de création ou de replantation :
  - intervalle de 4 m minimum entre rang,

- distance entre pieds sur le rang de 2 m minimum avec les troncs d'arbres de 0,50 m minimum de hauteur.

Toutefois, dans la partie inondable où la vitesse du courant est inférieure à 0,2 m/s, l'intervalle minimum entre rang peut être réduit à 2 m et la distance entre pieds sur le rang à 1 mètre.

- Les plantations forestières sous réserve de respecter une distance minimale de 4 m entre rangs et un espacement supérieur ou égal à 2 m entre pieds.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et que le matériel soit démontable.

### **2.2.3. Les mesures liées aux biens et activités existants**

L'exécution des mesures de prévention et de protection prévues pour les biens et les activités existants n'est obligatoire que pour des aménagements limités, dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens, appréciée à la date d'approbation de ce plan, sauf pour les mesures concernant le stockage de produits dangereux.

*Le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 2 ans pour se mettre en conformité avec les mesures suivantes :*

- La mise hors d'eau de tout stockage de produits dangereux (la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et le règlement sanitaire départemental ou dans celle relative au transport de matières dangereuses) ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau.
- Les stocks et dépôts liés à l'exploitation des terrains seront alignés dans le sens du courant.

*Le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 5 ans pour se mettre en conformité avec les mesures suivantes :*

- Les travaux nécessaires à la mise aux normes , notamment pour satisfaire aux règles de sécurité d'installations classées , ou d'établissements existants recevant du public.

## **2.3. LES PRESCRIPTIONS EN ZONE BLEUE**

### **2.3.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites**

Sont interdits :

- La construction nouvelle d'établissements accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence.
- Les implantations les plus sensibles visées par la circulaire interministérielle du 30.04.2002, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique
- Les installations soumises à la Directive 96/82/CE du 09.12.1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.
- La construction ou aménagement de tout espace situé sous la cote terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.
- Les centres de stockage et installations d'élimination de déchets visés aux rubriques 322 et 167 de la nomenclature des installations classées.
- Tout dépôt au-dessous de la cote de référence de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même de façon temporaire.
- Toute création de station d'épuration sauf cas dérogatoire dûment justifié (article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994).
- Toute création ou extension de terrain de camping-caravaning, d'aires de gens de voyage ou d'habitations légères de loisir.

### **2.3.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières**

Sont autorisés sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée et sous réserve du respect des prescriptions communes à l'ensemble des zones rouge et bleue :

#### **2.3.2.1. Mesures générales**

- Les constructions nouvelles à condition que le niveau du plancher soit situé au-dessus de la cote de référence

- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de référence<sup>2</sup> n'aient pas une vocation de logement.
- Des travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol, et de prendre en compte les risques liés à l'intensité de l'écoulement.
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition que :
  - ils ne conduisent pas à augmenter la surface ou le nombre des logements existants situés sous la cote de référence,
  - ils ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement de personnes à mobilité réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spécifique de ces personnes.
- La reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre.
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau jusqu'à un mètre au-dessus du sol.

#### **2.3.2.2. Les mesures propres aux activités liées à l'agriculture.**

- Les plantations forestières sous réserve de respecter une distance minimale de 4 m entre rangs et un espacement supérieur ou égal à 2 m entre pieds.
- Les normes suivantes sont applicables à la viticulture en cas de création ou replantation :
  - intervalle de 1,50 m minimum entre rangs,
  - distance entre pieds sur le rang de 1 m minimum.
- Les normes suivantes sont applicables à l'arboriculture en cas de création ou de replantation :
  - intervalle de 4 m minimum entre rangs,
  - distance entre pieds sur rang de 2 m minimum avec des troncs d'arbres de 0,50 m minimum de hauteur.
- Toutefois, dans la partie inondable où la vitesse du courant est inférieure à 0,2 m/s, l'intervalle minimum entre rang peut être réduit à 2 m et la distance entre pieds sur le rang à 1 m.

#### **2.3.3. Les mesures liées aux biens et activités existants**

L'exécution des mesures de prévention et de protection prévues pour les biens et les activités existants n'est obligatoire que pour des aménagements limités, dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens, appréciée à la date d'approbation de ce plan, sauf pour celles concernant le stockage de produits dangereux.

*Le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 2 ans pour se mettre en conformité avec les mesures suivantes :*

---

<sup>2</sup> La cote de référence correspond à la cote maximale estimée du plan d'eau pour l'événement centennal

- La mise hors eau de tout stockage de produits dangereux (la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et le règlement sanitaire départemental) ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau.
- Les stocks et dépôts liés à l'exploitation des terrains seront alignés dans le sens du courant.

*Le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de 5 ans pour se mettre en conformité avec les mesures suivantes :*

- L'installation de dispositifs (obturations des ouvertures, relèvement de seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment situées sous la cote de référence, excepté pour les bâtiments à usage d'élevage.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes - notamment pour satisfaire aux règles de sécurité d'installations classées, ou d'établissements existants recevant du public.

## **2.4. LES PRESCRIPTIONS EN ZONE BLANCHE HACHURÉE ROUGE**

Ces zones sont actuellement inconstructibles mais deviendront des zones blanches après réalisation des conditions ou études suivantes :

- étude d'impact du remblai,
- autorisation au titre de la Loi sur l'Eau,
- réalisation de la mise hors d'eau à la cote de référence,
- réalisation et vérification des mesures compensatoires exigées au titre de la Loi sur l'eau.

Les secteurs concernés par ce zonage sont les suivants :

- Commune de Camblanes et Meynac : extension de la zone industrielle (Cf. annexe 1)
- Commune de Baurech : remblaiement ponctuel le long de la RD10, destiné au développement du bourg du village (Cf annexe 2)
- Commune de Cadaujac : protection du Lotissement de La Peguillère.

## **2.5. LE BOURG DE L'ISLES SAINT GEORGES**

Une étude d'aménagement du Bourg de l'Isles Saint Georges a été menée par la DDE 33 en juillet 2000. Cette étude prend en compte la particularité de l'Isles Saint Georges et a défini les possibilités d'une urbanisation raisonnée intégrant le risque inondation.

Les aménagements prévus dans ce cadre sont synthétisés ci-après. Le projet d'aménagement global est présenté en annexe 3.

### **a) Le secteur « Mairie - Eglise »**

Projet de densification et de mise en valeur du cœur du Bourg constitué des éléments suivants :

- Construction de 3 bâtiments en « peigne » abritant en tout une quinzaine de logements desservis par une contre allée (rehaussement de la partie habitable d'un demi-niveau)

- Restructuration - extension de la Mairie avec aménagement d'un parvis côté sud (entrée principale) et d'un espace planté côté nord (place jardin)
- Création d'une place, derrière l'église, en balcon sur le Saucats. Possibilités de construction d'un équipement public organisé selon le modèle du cloître
- Réalisation d'une continuité piétonne allant des allées Pelletan au port (rive gauche du Saucats) avec construction d'une passerelle piétonne sur le Saucats.

**b) Les abords de la salle des Gravettes**

- Mise en valeur de cet espace autour d'un thème associant « guinguette » et espace public planté
- Création d'une terrasse en balcon sur le Saucats à côté du restaurant
- Structuration de cet espace par un alignement d'arbres plantés à l'équerre avec possibilité des stationnements liés à la guinguette et à la salle des Gravettes.

**c) Le lotissement des Gravettes**

- Possibilité de construire 5 maisons d'habitation sur pilotis, encadrées par un cahier des charges rigoureux (Implantation à l'alignement - recommandations architecturales précises en terme de volumétrie, de matériaux etc...),
- Ce nombre a été porté à 8 suite aux réunions du comité de pilotage tenues dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Risque Inondation.

**d) Les arrières du Bourg, côté cimetière**

- En continuité des jardins existants, réalisation d'environ 6 logements sous forme de maisons individuelles ou accolées
- Création d'une voie de désenclavement et aménagement d'espaces publics sur le thème de la « cité-jardin » (petites placettes plantées, sentes piétonnes rejoignant le cœur du Bourg).

**e) Le quartier « ouest »**

- Réalisation d'environ 4 logements sous forme de « grosses maisons » de palus (rehaussement de la partie habitable d'un niveau).

**f) Le glacis de la motte féodale**

- Réalisation de 4 logements accolés, de plain-pied avec le terrain d'origine.

**g) Réhabilitation du bâti ancien dans le cœur du Bourg**

- Rénovation des bâtiments vacants (anciens chais ou maisons d'habitation) avec aménagement d'espaces de vie au-dessus de la côte d'inondabilité maximale.

### **3. LES MESURES GENERALES DE PREVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE**

---

Indépendamment des prescriptions définies dans le règlement du P.P.R. et opposables à tout type d'occupation ou d'utilisation du sol, des mesures, dont la mise en application aurait pour effet de limiter les dommages aux biens et aux personnes, sont recommandées tant pour l'existant que pour les constructions futures. Elles visent d'une part à réduire la vulnérabilité à l'égard des inondations, et d'autre part, à faciliter l'organisation des secours.

Elles se présentent comme suit :

#### **3.1. AFIN DE RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ :**

- Les compteurs électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés à une cote égale à la cote de référence majorée de 50 centimètres pour les habitations et majorée de 1 mètre pour tout autre type de bâtiment y compris les établissements recevant du public
- Toute partie de la construction située au-dessous de la cote de référence<sup>3</sup> sera réalisée dans les conditions suivantes :
  - isolation thermique et phonique avec des matériaux insensibles à l'eau,
  - traitement avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs, des matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion,
  - revêtements de sols et de murs et leurs liants constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.
- Dans chaque propriété bâtie, maintien d'une ouverture de dimensions suffisantes, pour permettre l'évacuation des biens déplaçables au-dessus de la cote de référence.
- Chaque propriété bâtie sera équipée de pompes d'épuisement en état de marche.
- Pendant la période où les crues peuvent se produire, il est recommandé d'assurer le remplissage maximum des citernes enterrées pour éviter leur flottement.
- Est recommandé l'entretien du lit mineur, des digues, des fossés et de tout ouvrage hydraulique

#### **3.2. AFIN DE LIMITER LES RISQUES INDUITS :**

Pour les établissements les plus sensibles (distribution de carburants, stockage de denrées périssables, ...), il est recommandé d'exécuter une étude de vulnérabilité spécifique visant :

- à mettre hors d'eau les équipements les plus sensibles ;
- à permettre une meilleure protection des personnes et des biens.

---

<sup>3</sup> La cote de référence correspond à la cote maximale estimée du plan d'eau pour l'événement centennal



### **3.3. AFIN DE FACILITER L'ORGANISATION DES SECOURS**

Les constructions dont une partie est implantée au-dessous de la cote de référence devront comporter un accès au niveau supérieur, voire à la toiture afin de permettre l'évacuation des personnes.

### **3.4. PLANS COMMUNAUX DE SECOURS**

Le Plan ORSEC est un plan général qui définit l'organisation des secours communaux et recense les moyens susceptibles d'être mis en œuvre par le Préfet pour faire face aux risques majeurs et aux catastrophes.

Dans les premiers instants, la gestion de la crise appartient au maire, responsable de la prévention et de l'organisation des secours. En cas de catastrophe et jusqu'à ce que le Préfet décide le cas échéant le déclenchement d'un plan d'urgence, le maire est responsable de la mise en œuvre des premières mesures d'urgence sur le territoire de sa commune dans le cadre de l'exercice de ses pouvoirs de police.

Pour ce faire, il est recommandé d'établir un plan communal de secours prévoyant l'organisation de crise à mettre en place localement.

#### 4. LE CARACTÈRE RÉVISABLE DU P.P.R.

---

Le document initial pourra être modifié ultérieurement suivant la même procédure que celle de son élaboration pour tenir compte, du moment qu'elles sont significatives, des améliorations apportées aux écoulements suite à des travaux de protection ou a contrario, de tout élément (crues, études, imperméabilisation) remettant en cause le périmètre délimité.

ANNEXE 1  
COMMUNE DE CAMBLANES ET MEYNAC

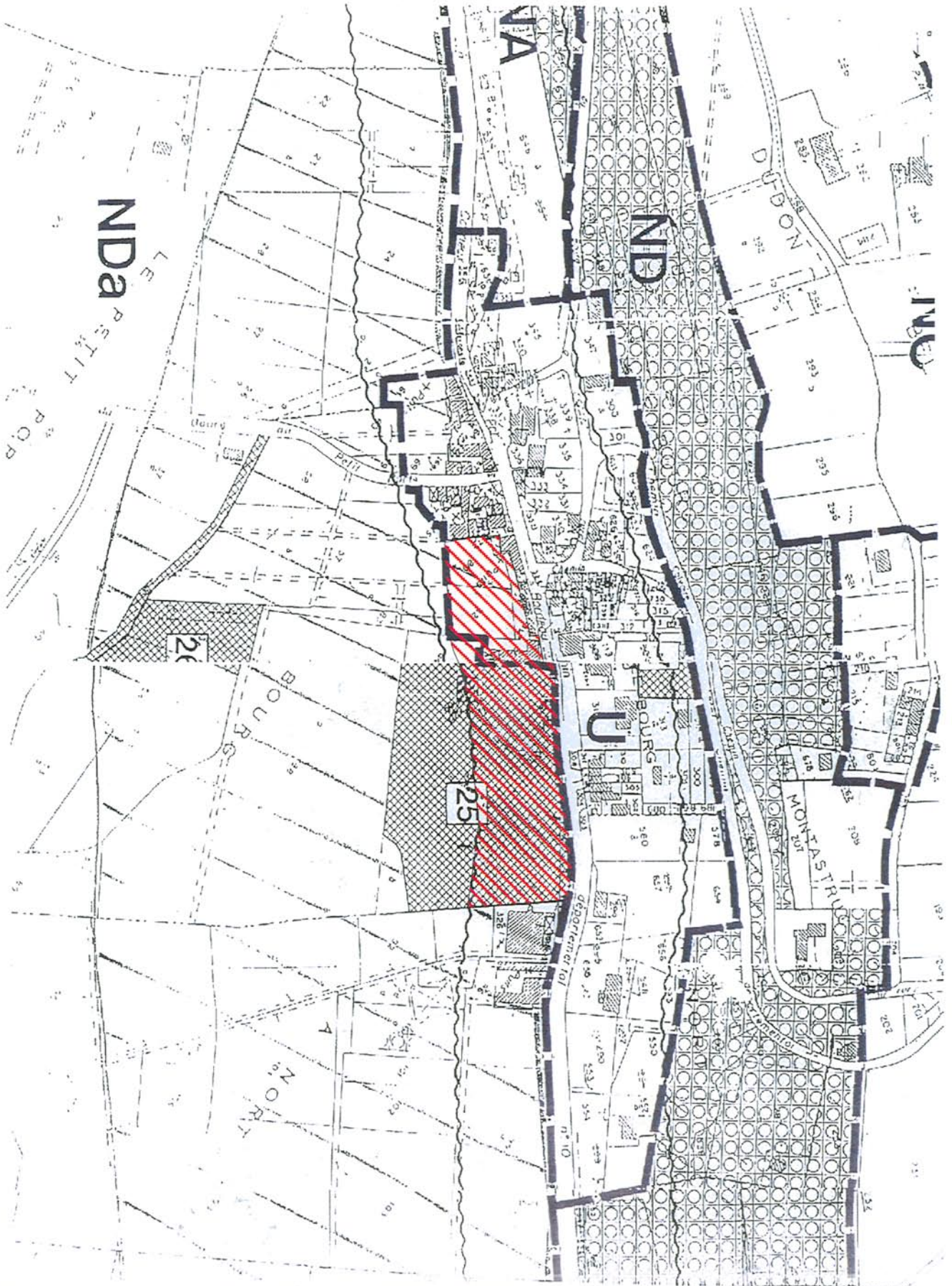


ANNEXE 2  
COMMUNE DE BAURECH





Projet d'extension en bordure de la RD10



ANNEXE 3  
ETUDE D'AMENAGEMENT DU BOURG DE  
L'ISLES SAINT GEORGES  
(Extraits)

PHASE ORIENTATIONS - JUILLET 2000 -  
- FICHE 0.01 -

**LES PRINCIPAUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DU BOURG**

Depuis toujours, à l'Isle Saint Georges, les hommes ont su composer avec le fleuve, en se cantonnant sur les sites protégés, en développant des réponses architecturales assurant une mise hors d'eau des parties habitables de la maison et garantissant un bon écoulement de la crue.

- Depuis une vingtaine d'années, on a vu se développer un habitat pavillonnaire standardisé souvent de plain-pied, en rupture avec la logique agglomérée et dense du coeur de Bourg et en contradiction avec les contraintes hydrauliques.

- L'enjeu aujourd'hui est de permettre un renforcement du Bourg, qui s'appuie sur la logique urbaine traditionnelle et qui garantisse une bonne intégration paysagère tout en développant des typologies architecturales compatibles avec le risque d'inondation.

Dans ce contexte, la mise en valeur et le développement de la commune passe en priorité par un renforcement du Bourg, à travers le développement d'une capacité d'accueil d'une population nouvelle et rajeunie, par la mise en valeur des espaces publics de qualité situés au coeur du Bourg (le port, les abords de l'église...) et enfin par une amélioration des équipements structurants que sont la mairie et l'école.

La réalisation de ces projets suppose cependant de composer avec deux contraintes majeures qui sont d'une part les faibles disponibilités foncières de la commune, et d'autre part les risques de l'inondabilité (Inondations du port par le Saucats et surtout inondation du village par les crues de la Garonne)



## UN PROJET DE VILLAGE "COHERENT A L'ECHELLE DES QUARTIERS"

Plus localement, ce schéma directeur se décline en une série d'actions repérée sur le plan page suivante de façon à garantir une cohérence et une qualité à l'échelle des quartiers.

### - Le cœur de bourg

#### **Habitat:**

- Maison forte sur la motte féodale
- Maisons de bourg sur les "dents creuses" en limite intérieure de la motte féodale
- Réhabilitation d'anciens chais, avec création de logements "à l'étage"

#### **Aménagements urbains:**

- Protection du port contre les inondations du Saucats (murets, digues...)
- Mise en valeur des quais et rationalisation du stationnement
- Mise en valeur des rues et des padouens

### - Le pôle Mairie-École

#### **Habitat:**

- Réalisation de 3 maisons d'habitat semi-collectif avec façade pignon sur l'avant et parking en sous-sol sur l'arrière.

#### **Aménagements urbains:**

- Mise en valeur de la place du village. (espace public et stationnement) avec franchissement piéton vers la rive gauche.
- Opération d'un front bâti et d'une contre allée côté Nord.
- Extension de la Mairie avec réaménagement des entrées et des espaces intérieurs (accueil public, salle du conseil et des mariages).
- Aménagement des abords de la Mairie (parvis minéral côté Sud et jardin côté Nord).
- Création d'une classe supplémentaire et de bureaux par réappropriation complète du bâtiment villa Pelletan.

### - Le lotissement des Gravettes

#### **Habitat:**

- Réalisation de quelques maisons individuelles surélevées en référence aux villages de pêcheurs traditionnels (estuaire, bassin d'Arcachon...)

#### **Aménagements urbains:**

- Création d'un espace public de "cœur d'îlot" fortement planté autour de la salle des Gravettes.
- Mise en valeur d'une "ceinture verte" en périphérie.
- Liaison piétonne Sud/Nord aménagée.

### - Les abords du cimetière

Urbanisation d'un arrière du bourg "coincé" entre les fonds de jardins et le cimetière.

#### **Habitat:**

- Réalisation de quelques maisons accolées deux à deux et surélevées avec petit jardin en arrière du bourg.

#### **Aménagements urbains:**

- L'objectif est de créer un petit quartier qui fasse référence aux "cités jardins", par le type d'habitat (maisons individuelles accolées avec jardin) et par le type d'espace public (espace collectif "clos" ou placette devant les maisons).
- Possibilité de liaison piétonne vers le cœur du bourg par une venelle.

### - Les maisons de palus

- Réalisation de deux maisons d'habitat semi-collectif surélevées avec garage en sous-sol.



## PLAN D'ACTIONS

### 1 METTRE EN VALEUR LE PORT : mise hors d'eau des maisons du port et aménagement des quais

1.1 Mise en sens unique du quai, réalisation d'une digue en aval de la rue du lavoir, réalisation de murets et portails batardeau, réalisation d'une barrière de protection en amont de la place de la cale, réfection des trottoirs, recalibrage de la route, organisation du stationnement.

1.2 Aménagement de la place de l'église : trottoirs empierrés et dallés, plantation de nouveaux arbres de haute tige en bordure de l'estey, parvis de l'église et mise en sécurité des bords de l'écluse.

1.3 Réalisation d'une passerelle entre les 2 rives.

### 2 SECURISER ET RENOVER LE POLE ECOLE-MAIRIE-EGLISE : mettre en sécurité les enfants depuis le pont jusqu'à l'école, agrandir la Mairie.

2.1 Modification de la route et création d'un ensemble trottoir et chaussée permettant la libre circulation piétonne des enfants et des parents, vers les espaces de stationnement situés derrière l'église et la Mairie.

2.2 Programmation pour l'agrandissement de la mairie : création d'une salle de conseil municipal hors d'eau, d'un parvis et mise aux normes accessibilité aux handicapés.

2.3 Réalisation de la liaison véhicules église-salle des Gravettes.

2.4 Réalisation d'une contre-allée entre Mairie et logements.

2.5 Plantation du jardin de l'îlot de la Mairie.

2.6 Agrandissement de l'école.

### 3 METTRE EN VALEUR LES RUES ET LES PADOUENS DU BOURG : plan de circulation, trottoirs, revêtements

3.1 Les ruelles du centre Bourg

3.2 Rue du pont et rue de Saint-Médard

3.3 La rue du puits et la rue de Touzac

### 4 REQUALIFIER LE QUARTIER DES GRAVETTES : aménagement des berges de l'estey, post-verdissement des terrains inconstructibles.

4.1 Création de l'esplanade végétale de la guinguette, plantation de haies vives en fond des parcelles constructibles, aménagement d'une promenade sur la digue.

4.2 Plantation d'arbres sur les parcelles inconstructibles.

### 5 AMENAGER DES PROMENADES : revalorisation paysagère des promenades laissées

5.1 Mise en valeur de l'entrée sud du Bourg, accès à la zone sportive.

5.2 Aménagement des allées Pelletan, quelques aménagements sur le belvédère.

### 6 AMENER UNE NOUVELLE POPULATION JEUNE AU CENTRE BOURG

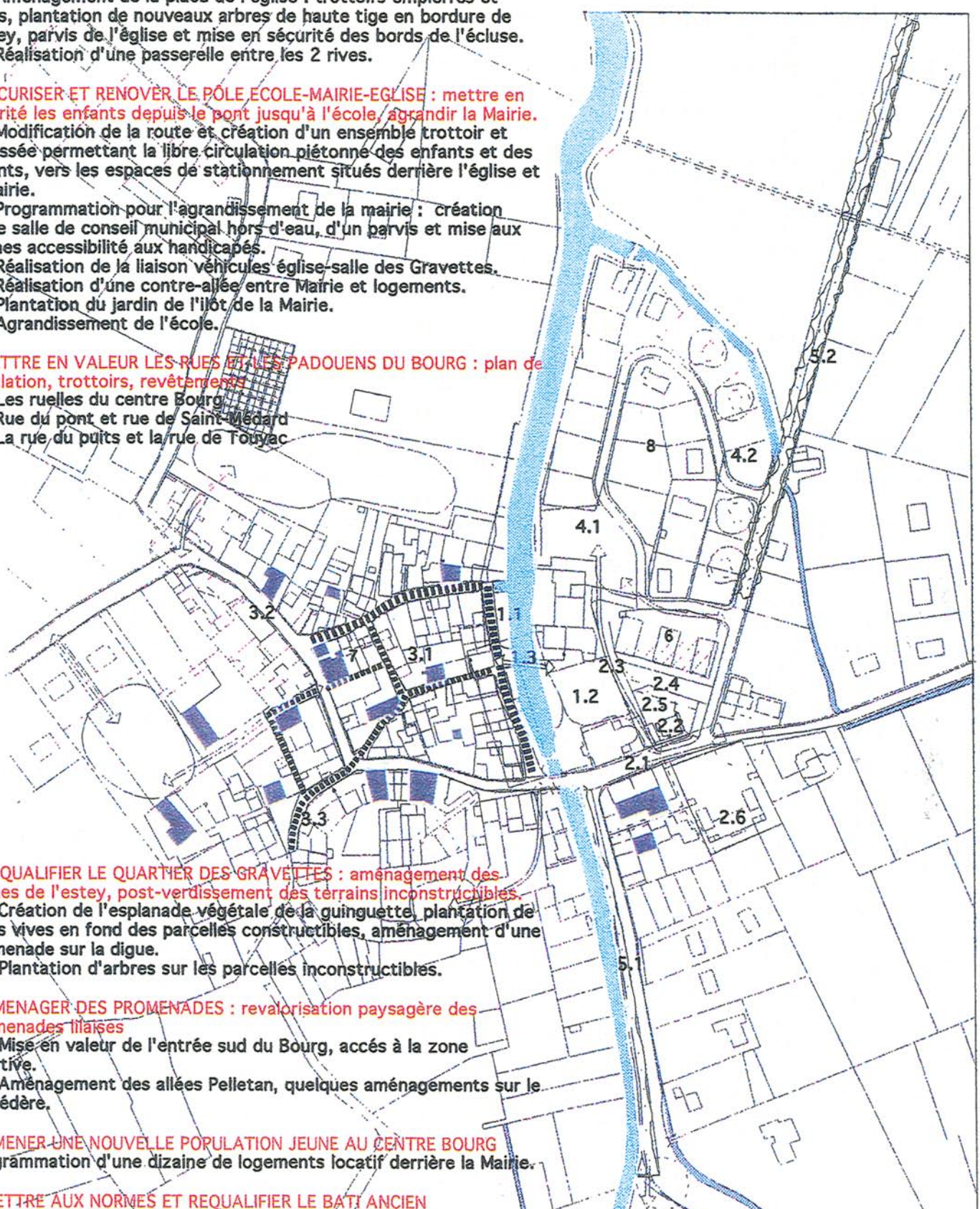
Programmation d'une dizaine de logements locatif derrière la Mairie.

### 7 METTRE AUX NORMES ET REQUALIFIER LE BATI ANCIEN

Lister les partenaires, procédure de ZAD.

### 8 DEFINIR LES CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE DU LOTISSEMENT DES GRAVETTES ET DES ZONES EN PERIPHERIE DU BOURG

Pistes de travail pour POS simplifié, typologie architecturale adaptée.





## SCHÉMA DE PRINCIPE :

### Constructibilité et mise en valeur des espaces publics dans le bourg :

#### 1- Le secteur "Mairie - Eglise"

Projet de densification bâtie et de mise en valeur du coeur du Bourg constitué des éléments suivant :

- Construction de 3 bâtiments en "peigne" abritant en tout une quinzaine de logements desservis par une contre allée (rehaussement de la partie habitable d'un demi-niveau)
- Restructuration - extension de la Mairie avec aménagement d'un parvis côté sud (entrée principale) et d'un espace planté côté nord (place - jardin)
- Création d'une place, derrière l'église, en balcon sur le Saucats. Possibilités de construction d'un équipement public organisé selon le modèle du cloître.
- Réalisation d'une continuité piétonne allant des allées Pelletan au port (rive gauche du Saucats) avec construction d'une passerelle piétonne sur le Saucats.

#### 2- Les abords de la salle des Gravettes

Mise en valeur de cet espace autour d'un thème associant "guinguette" et espace public planté.

Création d'une terrasse en balcon sur le Saucats à côté du restaurant.

Restructuration de cet espace par un alignement d'arbres plantés à l'équerre avec possibilité des stationnements liés à la guinguette et à la salle des Gravettes.

#### 3- Le lotissement des Gravettes

Possibilité de construire 5 maisons d'habitation sur pilotis, encadrées par un cahier des charges rigoureux

(implantation à l'alignement - recommandations architecturales précises en terme de volumétrie, de matériaux etc...)

(rehaussement de la partie habitable d'un demi niveau)

#### 4- Les arrières du Bourg, côté cimetière

En continuité des jardins existants, réalisation d'environ 6 logements sous forme de maisons individuelles ou accolées.

Création d'une voie de désenclavement et aménagement d'espaces publics sur le thème de la "cité-jardin".

(petites placettes plantées, sentes piétonnes rejoignant le coeur du Bourg)

(rehaussement de la partie habitable d'un demi niveau à un niveau)

#### 5- Le quartier "ouest"

Réalisation d'environ 4 logements sous forme de "grosses maisons" de palus.

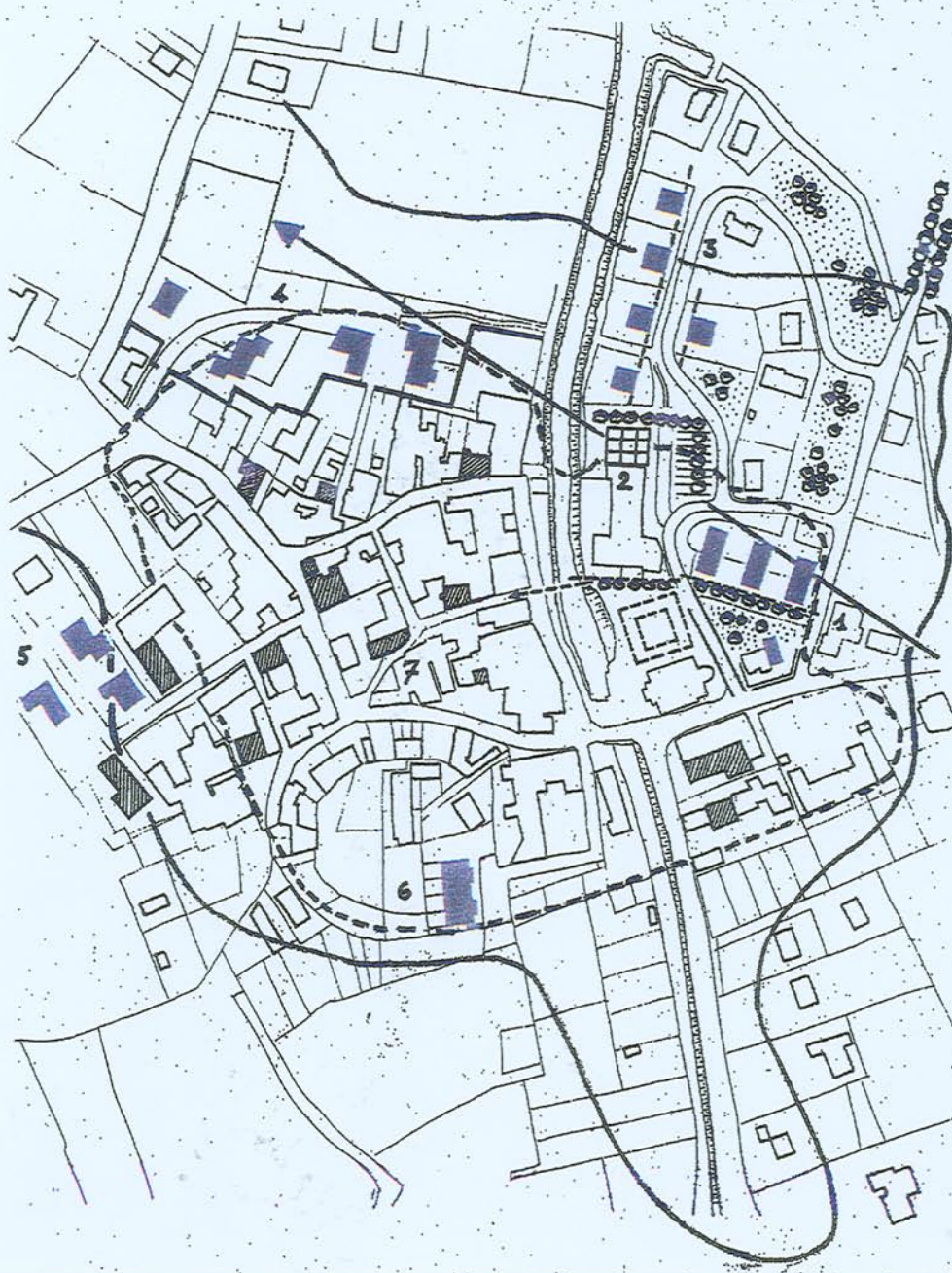
(rehaussement de la partie habitable d'un niveau)

#### 6- Le glacis de la motte féodale

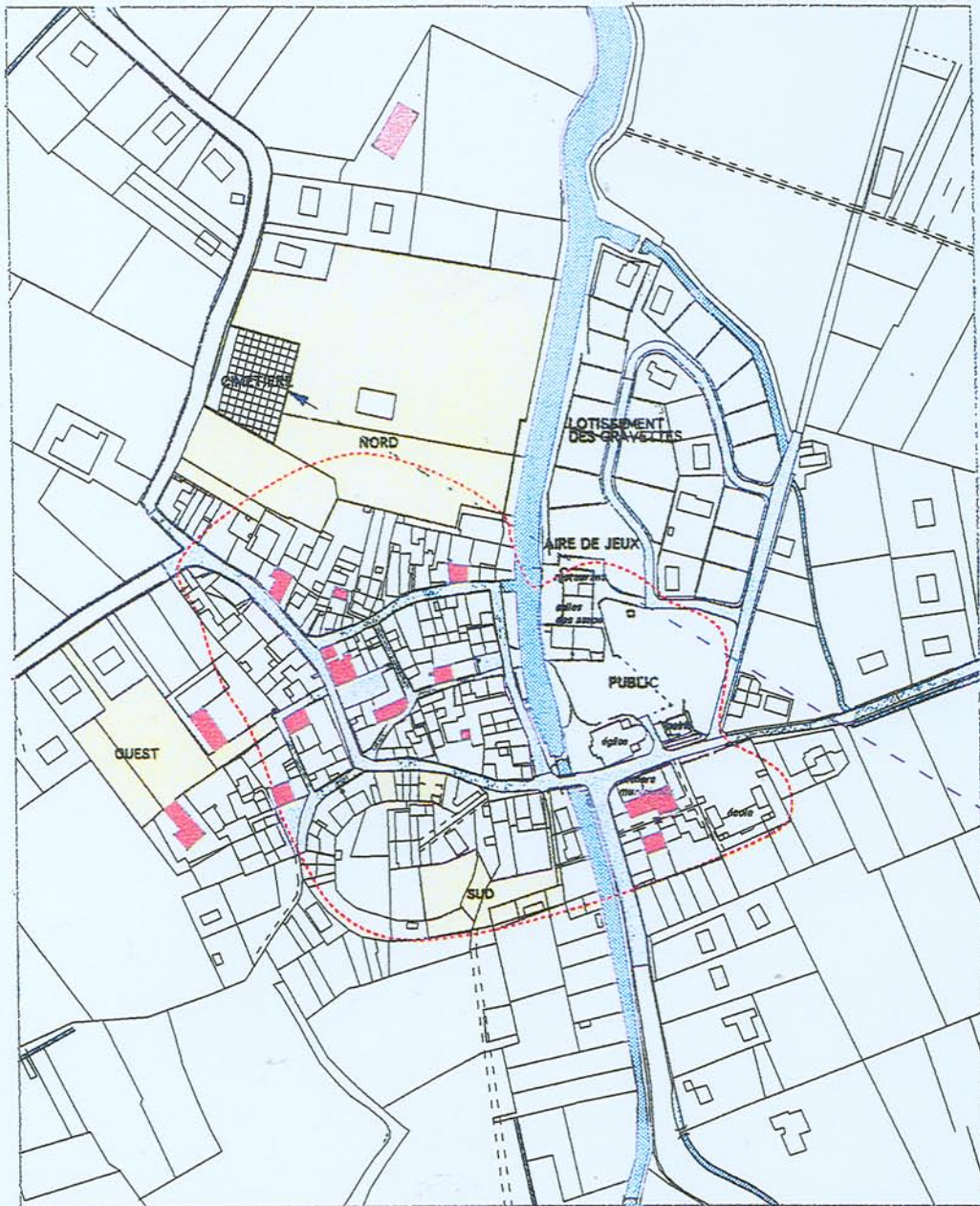
Réalisation de 4 logements accolés, de plain-pied avec le terrain d'origine.

#### - Réhabilitation du bâti ancien dans le coeur du Bourg

- Rénovation des bâtiments vacants (anciens chais ou maisons d'habitation) avec aménagement d'espaces de vie au dessus de la cote d'inondabilité maximale







- foncier privé
- foncier public
- bâtiments à rénover
- zone 1,50m d'eau

**PLAN DU FONCIER**  
*(extrait de l'étude DDE 33 - Avril 2000)*  
 éch. 1/4000

Les disponibilités foncières conditionnent fortement la mise en oeuvre des différents projets. Nous distinguerons ici 3 types de foncier :

**Les terrains, propriété communale :**

Les arrières de l'église et de la Mairie

Il s'agit principalement de vastes espaces publics situés entre l'église, la Mairie et la salle des Gravettes (terrains stratégiques, tant dans la perspective d'un programme bâti un peu dense, que du point de vue de la mise en valeur des espaces publics).

Le lotissement des Gravettes

Terrain assez mal situé sur le plan du foncier et relativement protégé sur le plan des inondations, mais qui est à moitié urbanisé et qui représente aujourd'hui une lourde charge pour la commune.

**Les terrains privés :**

Les arrières du Bourg - côté cimetière

Vaste secteur peu morcelé sur le plan du foncier et relativement protégé sur le plan des inondations

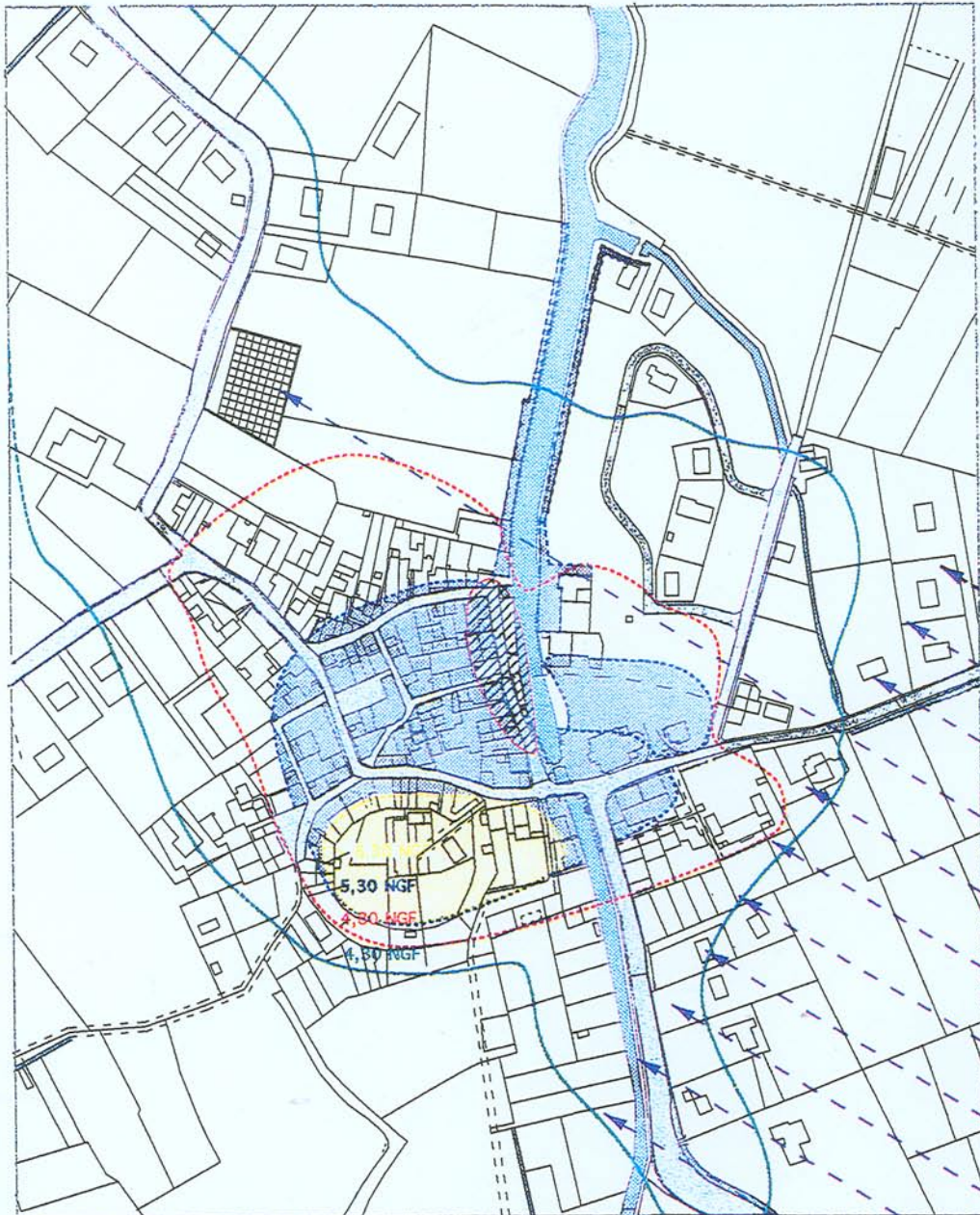
Les terrains ouest et sud





Unité foncière à privilégier du fait de leur caractère abrité (terrain ouest) ou de leur altitude (terrain sud)

**Le bâti existant à rénover :**

Il existe au coeur du Bourg un patrimoine bâti vacant relativement important, qu'il s'agisse de maisons d'habitations ou d'anciens chais. La rénovation de ces bâtiments suppose d'aménager des espaces de vie, adaptés au confort d'aujourd'hui, en hauteur protégée des inondations.





-  + 515 NGF relevé = 1 mètre d'eau sur trottoirs
-  partie inondée tous les ans
-  > 630 NGF
-  courant

**PLAN D'INONDABILITE**  
*(extrait de l'étude DDE 33 - Avril 2000)*  
 éch. 1/4000

- Aujourd'hui, il nous faut organiser un développement contrôlé du Bourg, en continuité de la forme urbaine traditionnelle et dans le respect des contraintes liées à l'inondabilité.
- D'une part, faire en sorte que toute pièce "habitable" soit située au dessus du niveau du seuil d'inondabilité en crue centennale (côte 6,30m NGF).
- D'autre part, construire en dehors des zones de courant fort et organiser les implantations du bâti de façon à perturber au minimum l'écoulement des flux de la crue (au sud-ouest d'une ligne diagonale allant de la propriété "Cavernes" au cimetière).