

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est concernée par le risque mouvement de terrain et le risque minier. Elle comprend un secteur 2AUp concerné par la problématique risque de pollution des sols. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation et/ou prescriptions en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines)
 - à l'hébergement hôtelier
 - à des activités de bureaux ou de services
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations suivantes :
 - les abris isolés (jardin, chasse, pêche, ...)
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - les carrières et décharges
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public (d'une superficie supérieure à 2 ha)
 - les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules sont autorisées :

1. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

En matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les installations devront être conformes :

- à la réglementation en vigueur,
- au règlement d'assainissement,
- schéma directeur,
- zonage pluvial,
- zonage d'assainissement du SIAAL.

Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale est strictement interdit, ainsi que dans les puisards ou puits perdus.

☞ En zonage d'assainissement collectif :

_ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Pour toutes les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif (unitaire ou eaux usées), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle et existante qui engendre des eaux usées. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et résiduaire dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux normes et règlement d'assainissement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système de rétention à débit régulé pour permettre le rejet au collecteur. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet du SIAAL.

RAPPEL pour les constructions existantes :

Conformément au **Code de la Santé Publique dans son article L1331-1 et l'Article 40 du règlement d'assainissement** obligent, dans un **déla**i de deux ans à compter de la pose d'un collecteur, le propriétaire d'immeuble à mettre son installation en conformité avec la réglementation. La mise en conformité de son branchement d'assainissement se fait selon des prescriptions techniques réglementées, Les travaux à réaliser peuvent être de trois types:

- Suppression des anciennes installations, anciennes fosses, anciens cabinets d'aisance, puisards ;
- Séparation des branchements d'eaux pluviales (dans le cas de réseaux séparatifs). Toute inversion engendre des pollutions du milieu naturel et des ressources en eaux;
- Elimination des eaux claires (drains, sources) selon les cas vers un réseau pluvial, un fossé, ou par infiltration à la parcelle. Mais en aucun cas sur le réseau d'eaux usées.

_ Eaux autres que domestiques (industriels, artisans) :

Le raccordement des eaux autres que domestiques devra être soumis à un arrêté d'autorisation de rejet indiquant les prescriptions techniques de raccordement, de prétraitement et les valeurs limites de rejets.

☞ Hors zonage d'assainissement collectif et pour les parcelles technico-économiquement non raccordables :

Les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) devront être traitées par une installation d'assainissement autonome, réalisée selon les normes et réglementations en vigueur. Les contrôles de réalisation, exécution et de bon fonctionnement de ces installations sont réalisés par le service d'assainissement non collectif du SIAAL, le SPANC et l'entretien et réhabilitation à la charge du propriétaire. (voir règlement SPANC).

III - Eaux pluviales

Mentions générales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire.

La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

_ Eaux de drainage, sources (eaux claires parasites) des terrains :

Le rejet des eaux d'eaux claires parasites des terrains dans le réseau n'est pas admis. Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

_ Eaux pluviales : toitures, voiries, eaux de ruissellement

En règles générales,

- Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle devra privilégier l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration sur son unité foncière afin de tendre vers un niveau de rejet égal à zéro.

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),

par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné et soumis au service gestionnaire pour validation.

Un pré-traitement peut être imposé. L'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

- Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales :

- le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe, est obligatoire.

SINON

- le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Nota : Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

_Ouvrages techniques de gestion de l'eau

"Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...)."

Les eaux pluviales de ruissellement des parkings devront être traitées comme eaux usées et résiduaires et être subordonnée à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

IV - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La construction sera implantée en limite séparative ou en recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
2. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques, bardage pour isolation extérieure, ...).

I - Prescriptions générales (rappel article R.111-21 Code de l'Urbanisme)

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction.