

Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU comprend essentiellement des espaces agricoles actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du PLUi.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

▪ Sont interdits

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles spécifiquement autorisées au paragraphe « *Sont soumises à conditions* » ;

▪ Sont soumises à conditions

Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantations par rapport aux voies

- Non règlementé

2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives*

- Non règlementé

2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

2.1.4. Emprise au sol* maximale des constructions

- Non règlementé

2.1.5. Hauteurs* des constructions

- Non réglementé

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Non réglementé

2.2.1. Energies renouvelables et performances environnementales

- Non réglementé

2.2.2. Murs et façades

- Non réglementé

2.2.3. Toitures

- Non réglementé

2.2.4. Bâtiments annexes* et garages

- Non réglementé

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

- Non réglementé

2.3.2. Espaces libres

- Non réglementé

2.3.3. Divers

- Non réglementé

2.4. STATIONNEMENT

- Non réglementé

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

▪ Accès*

Pour être constructible, toute unité foncière doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

▪ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

▪ Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

▪ Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté de communes et du SPANC s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLUi.

▪ Eaux pluviales

- Règles de gestion des eaux pluviales

Les dispositions ci-après sont applicables à toute nouvelle imperméabilisation : constructions nouvelles, annexes et extensions d'une construction existante à la date d'arrêt du PLUi, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 m².

L'évacuation des eaux pluviales se fera prioritairement par infiltration.

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle un volume de 30 litres/m² imperméabilisé.

Zone AU

De plus, il est demandé de stocker et d'infiltrer la pluie de période de retour :

- 50 ans sur les zones prioritaires identifiées dans le zonage pluvial,
- 30 ans sur le reste du territoire.

Cette gestion se fera :

- A l'échelle de l'opération pour les opérations d'une superficie supérieure à 2000 m²,
- A la parcelle pour les opérations d'une superficie inférieure à 2000 m².

On favorisera le stockage avant infiltration de ces eaux de pluie en ayant recours à l'inondation contrôlée des espaces peu vulnérables aux inondations : espaces verts, espaces piétonniers faiblement fréquentés, aires de stationnement occasionnelles. On s'assurera dans tous les cas que cette inondation est compatible avec la sécurité des biens et des personnes.

Exception à la règle :

En cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer la pluie de période de retour 30 ans ou 50 ans à la parcelle, on favorisera une gestion collective mutualisée par infiltration.

En cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer la pluie de période de retour 30 ans ou 50 ans à la parcelle, à l'échelle de l'opération ou à l'échelle du quartier, les eaux pluviales pourront être rejetées à débit régulé vers un exutoire. Par ordre de préférence :

- Vers le milieu naturel (axe de ruissellement, cours d'eau...)
- Vers un réseau collectif d'eaux pluviales.

Un débit de rejet compatible avec cet exutoire sera identifié au cas par cas, selon la capacité de l'exutoire à recevoir des eaux supplémentaires. A défaut, le débit de rejet ne devra pas excéder 1 l/s/ha pour les opérations de plus de 1 hectare, et 1 l/s pour les opérations de superficie inférieure à 1 hectare. Tout rejet d'eaux pluviales vers un réseau unitaire est interdit.

- Qualité des eaux rejetées

En cas de rejet dans le réseau pluvial et a fortiori en cas de rejet direct au milieu naturel, les eaux pluviales font l'objet d'un traitement afin d'assurer une qualité de rejet des eaux pluviales cohérente avec les objectifs du SDAGE.

Les traitements concerneront :

- ✓ Dans tous les cas, l'abattement de la pollution chronique. Les principes de traitement à mettre en place pour la pollution chronique des eaux pluviales sont, par ordre de préférence :
 - L'infiltration au plus près de la source des eaux pluviales, qui permet de limiter la production des ruissellements et la concentration en polluants.
 - La décantation et la filtration des polluants au travers des végétaux, du sol ou de massifs filtrants.Les techniques de gestion des eaux pluviales qui assureront le meilleur traitement de ce type sont les fossés, les noues et les zones inondables paysagères.
- ✓ Pour les sites présentant un risque particulier de pollution des eaux (aires de production, de stockage ou de transport de matériaux potentiellement polluants, dépôts d'hydrocarbures) et les voiries présentant un risque accidentogène identifié, les solutions à mettre en place contre les risques de pollutions accidentelles sont :
 - Un dispositif permettant d'assurer le confinement des pollutions en amont des exutoires (par exemple : vanne d'arrêt),

Zone AU

- Les mesures préventives pour limiter les risques de déversements de produits polluants, en particulier sur les sites d'activités potentiellement polluantes (aires spécifiquement prévues pour le stockage et la manipulation des produits et équipées de dispositif de confinement spécifiques),
- Les ouvrages permettant de piéger les polluants flottants.

Lorsqu'aucun paramètre ne contraint l'infiltration, le traitement de la pollution chronique des eaux pluviales doit être réalisé par filtration et infiltration dans des ouvrages perméables superficiels tels que noues et des modelés de terrain.

Les infrastructures existantes doivent faire l'objet de mises à niveau lors d'opérations de maintenance ou de modifications importantes, en présence d'un milieu récepteur sensible et à protéger.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

▪ Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre,...) doivent être prévus sur les parcelles les recevant.

▪ Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.