

Présentation de la zone

La zone « **à urbaniser** » dite **2AU** sera ouverte à l'urbanisation, par une procédure adaptée, dans le cadre fixé par le PADD, lorsque les voies et réseaux nécessaires à sa desserte, seront disponibles à sa périphérie.

Ainsi en particulier, les secteurs à destination d'habitat seront ouverts à l'urbanisation dans des conditions qui préservent l'équilibre de la programmation de logements prévu par le SCOT. La justification en sera apportée dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation, prévue à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

En cohérence avec les orientations du PADD, la zone comprend deux types d'espaces : des espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation ou des sites à réurbaniser, quelle qu'en soit la destination.

Pour distinguer les secteurs non destinés à des quartiers d'habitat, on nomme :

- **2AUt**, les secteurs où sont pressentis des projets touristiques,
- **2AUe**, les secteurs où sont pressentis des projets d'accueil d'activités économiques.

En conséquence le règlement ci-après s'applique aux seuls aménagements, constructions et installations autorisés dans l'attente de la mise en œuvre de la procédure qui permettra leur urbanisation ou réurbanisation.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,**
- **qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques,**

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

2AU1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits tous les usages, constructions et destinations susceptibles de compromettre la destination future de la zone, et en particulier :

- Toutes constructions à l'exception de celles autorisées en 2AU2 ;
- Tout affouillement et exhaussement de sol à l'exception de ceux autorisés en 2AU2 ;
- Toute activité de camping et d'hébergement de loisirs ;
- Tout dépôt de déchets ;

2AU2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations nécessités par services publics ou des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec l'urbanisation ou la réurbanisation à venir de la zone et la prise en compte des zones inondables ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qu'ils nécessitent ;
- Les serres agricoles ;
- L'extension ou la création d'une annexe pour les constructions existantes dans la limite de 20m² d'emprise au sol et de surface de plancher, par unité foncière.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières, prédispositions aux glissements de terrains, ...): la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols.

Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides repérées par l'atlas de la DREAL, sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU3 à 2AU6

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

2AU 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, services et équipements collectifs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il prendra en compte l'espace nécessaire au stationnement et aux manœuvres de l'ensemble des véhicules induits par l'occupation (personnel, clientèle, fournisseurs).

III - Équipements et réseaux

2AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Ainsi aucune création d'accès privatif ne sera autorisée, sur la RD5 à Campigny et sur la RD6 à Ellon.
Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

2AU9 - Desserte par les réseaux

2AU 9.1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

2AU 9.2 - EAUX USÉES

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de

collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

2AU 9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare. Pour les surfaces de moins d'un hectare, il sera de 3 litres par seconde et par terrain.

2AU 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

2AU 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

2AU10 – Ordures ménagères

Aucune disposition spécifique.