

Afin de permettre aux collectivités de définir leur projet d'urbanisme en tenant compte de la présence d'une zone de sauvegarde, le cahier de recommandations dresse une grille de lecture des possibilités offertes en fonction du niveau d'occupation actuel du site concerné.

ZONE DE SAUVEGARDE INSCRITE DANS UN SITE VIERGE OU FAIBLEMENT OCCUPE

Objectifs : Interdire le développement urbain et imposer une sanctuarisation au moyen d'une zone A et N

PADD : Inscrire une orientation générale au sein du PADD visant la protection de la ressource en eau et les zones de sauvegarde

1. Prévoir une orientation générale spécifique ou inscrire les grands principes au sein d'une autre orientation générale traitant de la protection. Le contenu doit permettre de révéler la connaissance de la zone de sauvegarde.
2. Indiquer sur la cartographie du PADD, le secteur concerné par une zone de sauvegarde sous forme de pictogramme (secteur protégé au titre du sous-sol).

Règlement et document graphique : orienter l'occupation du sol sur des zones agricole ou naturelle avec présence d'espaces boisés classés si cela est possible

1. Classer le périmètre de la zone de sauvegarde sous la protection de l'article Article R 151-34 du CU. Possibilités de délimiter les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et dans lesquelles les constructions nécessaires à la mise en valeur de ses ressources sont autorisées.
Cette disposition est aujourd'hui source de fragilité juridique et peu recommandée par l'équipe à ce stade du retour de la jurisprudence. Cette disposition est toutefois présentée dans le cas où le droit évoluerait.
2. Créer un sous-secteur de zone A ou N indicé, par exemple Anp ou Nnp (np pour nappe phréatique).
3. Sur le document graphique : prévoir des EBC sur les secteurs proches de l'implantation d'un nouveau captage par exemple.
4. Au sein du règlement de la zone A ou N : Interdire les occupations à fort pouvoir de nuisance et à pouvoir modéré de nuisances (cf tableau page suivante)

Règlement et document graphique du PLU-PLUi : Pour les secteurs déjà urbanisés, ne pas prévoir d'extension et réglementer les occupations existantes.

1. Dans la zone U : interdire les occupations à fort pouvoir de nuisance et à pouvoir modéré de nuisances (cf tableau page suivante)
2. Limiter la densification des zones existantes. Prévoir au sein du règlement un pourcentage minimum d'espaces verts à respecter (50% par exemple) par application de l'article R151-43 du CU.
3. Préconiser des règles pluviales.

Règlement et document graphique du PLU-PLUi : Dans le cas où des extensions seraient impossibles à éviter, idéalement, il faudrait se doter d'un objectif de limitation des surfaces cumulées de ces zones par communes avec un pourcentage maximum de surfaces urbanisées rapportées à la surface communale de la zone de sauvegarde (20% par exemple)

1. Obliger au raccordement collectif, limiter la densification,
2. Interdire toute implantation de zones d'activités.

ZONE DE SAUVEGARDE DEJA URBANISEE OU FORTEMENT URBANISEE

Objectifs : Freiner l'étalement urbain et maîtriser l'extension des activités nuisantes

PADD : Inscrire une orientation générale au sein du PADD visant la protection de la ressource en eau et les zones de sauvegarde

1. Prévoir une orientation générale spécifique ou inscrire les grands principes au sein d'une autre orientation générale traitant de l'exemplarité de l'urbanisation dans la zone de sauvegarde. Le contenu doit permettre de révéler la connaissance de la zone de sauvegarde.
2. Indiquer sur la cartographie du PADD, le secteur concerné par une densification soumise à exemplarité.



OAP, règlement et document graphique : Autoriser des zones d'habitation nouvelle sous certaines conditions

Zones AU et U : Inscrire des règles particulières et des recommandations au sein des OAP à vocation habitat au stade de conception du projet puis dans la rédaction de l'OAP. Adapter les traductions dans le règlement et le document graphique

1. Fonder le projet en s'appuyant sur la liste des usages et projets compatibles avec la présence de la zone de sauvegarde. Idéalement interdire les occupations à fort pouvoir de nuisance et à pouvoir modéré de nuisance (cf tableau ci-après)
2. Limiter la densification urbaine : urbaniser de manière modérée en justifiant la nécessité de la protection de la ressource en eau.
3. Prévoir une gestion maîtrisée des eaux pluviales et des eaux usées. Obliger au raccordement collectif.
4. Prévoir un pourcentage d'espaces verts minimum plantés en pleine terre (50% par exemple).
5. Imposer des parkings communs.
6. Prévoir la protection de boisements existants ou à venir.
7. Interdire l'implantation d'activités ou d'équipements pouvant présenter des sources de dommages irréversibles.
8. Imposer des règles de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Interdire autant que possible le développement de zones d'activités économiques : Opter pour l'implantation d'activités à faible pouvoir de nuisance

Si l'interdiction d'implantation économique n'est pas possible, respecter un cadre particulier.

1. Fonder le projet en s'appuyant sur la liste des usages et projets compatibles avec la présence de la zone de sauvegarde.
2. Orienter le projet sur les activités les moins polluantes et interdire certaines activités pouvant causer des dégâts irréversibles à la nappe d'eau.
3. Prévoir une gestion maîtrisée des eaux pluviales et des eaux usées.
4. Prévoir un pourcentage d'espaces verts plantés en pleine terre d'au moins 50%. (R151-43-° du nouveau CU)

Règlement et document graphique : Zones AU ou U : Interdire l'implantation d'activités pouvant présenter des sources de dommages irréversibles pour la nappe d'eau.

Règlement et document graphique du PLU-PLUi : Pour les secteurs déjà urbanisés, ne pas prévoir d'extension et réglementer les occupations existantes.

1. Dans la zone U : interdire les occupations à fort pouvoir de nuisance (cf tableau)
2. Limiter la densification des zones existantes. Prévoir au sein du règlement un pourcentage d'espaces verts à respecter (50% par exemple). Application de l'article R151-43 du CU.
3. Préconiser des règles pluviales.
4. Obliger au raccordement collectif.

Règlement et document graphique du PLU-PLUi : Dans le cas où des extensions seraient impossibles à éviter, elles ne devront pas représenter plus de 30% de la surface de la zone de sauvegarde.

1. Obliger au raccordement collectif, limiter la densification,
2. Interdire toute implantation de zones d'activités.

Niveaux de pouvoirs de nuisances des occupations vis-à-vis des eaux souterraines			
Nature des occupations	Occupations à fort pouvoir de nuisance	Occupations à pouvoir de nuisance modéré	Occupations à faible pouvoir de nuisance
Détail des occupations	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ICPE avec risque pour les eaux souterraines ▪ INB ▪ Décharges ▪ Oléoducs ▪ Agriculture intensive 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carrières ▪ Agriculture raisonnée ▪ Réseaux eaux usées ▪ Assainissement non collectif ▪ ZAC-ZI ▪ Voiries fréquentées (pollution chronique et accidentelle) ▪ Voies ferrées avec transport de matières dangereuses 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cimetières ▪ Elevages/packages ▪ Agriculture biologique ▪ Entretien des canaux ▪ Voies ferrées sans transport de matières dangereuses ▪ Voiries peu fréquentées

L'étude a mis en évidence la nécessité d'adopter des règles de gestion et d'occupation différentes dans les zones de sauvegarde. Toutefois, ces règles ne peuvent pas toujours trouver de traduction dans les documents d'urbanisme. Il s'agit ici de dresser l'inventaire des règles de protection qui peuvent faire l'objet d'une intégration dans les PLU-PLUI et les SCOTs

MESURES DE PROTECTION SPECIFIQUES AUX ZONES DE SAUVEGARDE POUVANT ETRE TRADUITES DANS LES POS-PLUI

INTERDIRE DES ICPE

Le PLU peut dans son règlement écrit et graphique s'opposer à l'implantation d'ICPE, notamment dans les zones de sauvegarde, en raison du risque technologique engendré par l'ICPE.

Ceci étant, idéalement, il faudrait déterminer au préalable les ICPE susceptibles d'impacts significatifs sur les eaux souterraines dans la nomenclature actuelle. Une telle identification est au-delà de nos compétences et devrait logiquement être réalisée par les Services de l'Etat.

Par contre, le PLU ne peut pas comporter de réglementation relative à l'ICPE, c'est-à-dire les règles de fonctionnement de celle-ci. Seul, le code de l'environnement, peut au travers l'article L511-1 du CE et suivants inscrire des règles liées au régime des ICPE soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation.

PRECONISER DES REGLES PLUVIALES

Pour les activités industrielles, le PLU peut prévoir dans son règlement une récolte obligatoire des eaux de pluie avec des systèmes dimensionnés pour des pluies centennales, un traitement des eaux sur site et/ou un rejet hors zone de sauvegarde. Il en est de même pour les lixiviats en décharge.

Le PLU peut imposer des dispositions précises sur les eaux de pluie autres qu'un simple zonage et notamment des prescriptions imposant le traitement des eaux de pluies.

En effet, une interprétation souple du code de l'urbanisme conduit à considérer qu'il est possible d'intégrer dans le PLU des dispositions propres au traitement des eaux pluviales en dehors même des zonages d'eaux pluviales délimités par l'article L. 2224-10 du CGCT.

METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS DE COLLECTE DES EAUX DE VOIRIES CONCERNEES PAR LES TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

Le PLU peut imposer des dispositions précises sur les eaux de pluie autres qu'un simple zonage et notamment des prescriptions imposant le traitement des eaux de pluies.

La règle suivante pourrait être proposée : les eaux collectées doivent suivre deux destinations, une zone de rejet hors zone de sauvegarde ou un système de gestion composé d'un bassin de décantation et d'un bassin de filtration avec une noue vanne entre les deux. Le dimensionnement devrait être calculé sur une pluie décennale.

INTERDIRE TOUT NOUVEAU FORAGE DOMESTIQUE ET AGRICOLE

Le règlement du PLU peut prévoir d'interdire tout nouveau forage dès lors que la règle ne vise pas une activité particulière, mais qu'elle vise la protection des ressources naturelles, à savoir, l'eau. Cette possibilité est offerte par l'article R 151-31 et 34 suivants du Code de l'urbanisme.

Le PLU pourra dans les zones de sauvegarde interdire les forages, hors procédure OUGC. La justification devra être faite dans le rapport de présentation du PLU.

CONSERVER DES BANDES DE DEUX METRES DE LARGE LE LONG DES HAIES LIMITANT LES PARCELLES

Le PLU peut prévoir des bandes enherbées de 2 mètres de large le long des haies identifiés sur le règlement graphique, concordant avec les canaux, afin de limiter le risque de transfert de pollutions diffuses vers les canaux d'irrigation.

Cette règle entre dans les prévisions des articles R. 151-31 et 34 relatifs au règlement du PLU dès lors qu'elle correspond bien à une règle d'utilisation du sol, ne régit pas une activité en particulier et est justifiée par la nécessité de la préservation des ressources naturelles, en l'occurrence la ressource en eau potable via les zones de sauvegarde.

CREER DES SOUS-SECTEURS A L'APPUI DES PERIMETRES DE ZONES DE SAUVEGARDE AVEC UN REGLEMENT SPECIFIQUE

Les zones des PLU-PLUi concernées par une zone de sauvegarde peuvent être indicées et prévoir des règles particulières d'utilisation des sols selon le contexte dans lequel elle s'insère, notamment :

- Interdiction des occupations à fort pouvoir de nuisance,
- limitation de la densification,
- application d'un pourcentage d'espace vert,
- règles particulières de gestion des eaux de pluie...

CREER DES REGLES PARTICULIERES DANS LES OAP CONCERNEES PAR DES ZONES DE SAUVEGARDE

Le règlement du PLU-PLUI couvert par des OAP peut envisager des prescriptions particulières :

- Interdiction des occupations à fort pouvoir de nuisance,
- limitation de la densification,
- application d'un pourcentage d'espace vert,
- règles particulières de gestion des eaux de pluie...

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD D'UN SCOT ET LES PRESCRIPTIONS DU DOO

Le SCoT devra au travers des pièces qui le composent identifier clairement les zones de sauvegarde afin de révéler leur connaissance et d'assurer leur prise en compte dans les PLU-PLUI.

Rappelons ici que le SCoT devra :

1. inscrire une orientation générale au sein du PADD visant la protection de la ressource en eau et la zone de sauvegarde. L'orientation générale devra préconiser la maîtrise de l'occupation des sols dans ces zones en privilégiant l'arrêt de l'étalement urbain pour permettre à terme des possibilités d'exploitation de captage nouveaux,
2. privilégier les zones naturelles, agricoles et boisées,
3. autoriser le développement urbain de manière limitée dans la mesure où il prévoira des règles de limitation du développement, l'interdiction d'activités engendrant des sources de pollutions fortes, des règles de limitation de prélèvements des eaux souterraines, des règles de maîtrise de gestion des eaux de pluie et des eaux usées.

Dans le but de préserver les zones de sauvegarde identifiées au SCoT dans son PADD et sur le DOO, des prescriptions particulières peuvent être imposées comme :

1. la limitation des prélèvements dans les eaux souterraines,
2. le maintien des conditions de recharge des nappes (lutte contre l'imperméabilisation, maintien des prairies...).

Le SCoT s'attachera à limiter les possibilités d'imperméabilisation des sols et les secteurs sensibles au ruissellement urbain. Les PLU eux devront alors intégrer les dispositions à la parcelle.