

La réalisation de l'ouvrage de gestion des EP ne nécessite pas de révision ou de modification du PLU.

En effet, l'article 2 du secteur 2AU (extrait ci-dessous) précise qu'un ouvrage de gestion des EP est possible sous condition « que la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ».

L'objet de l'ouvrage est bien de réguler le débit de la zone aménagée, afin de ne pas perturber le ruissellement existant du site.

Cet ouvrage est d'utilité public, car ce dernier est associé à un projet d'aménagement d'utilité public, à savoir la création d'un quartier d'habitation validé dans le cadre de la dernière modification du PLU afin de créer une offre de logements à de nouveaux ménages sur la commune avec des lots cohérents avec le marché immobilier local.

Pour que les lots ne soient pas trop petits, par la possibilité offerte par le règlement du secteur 2AU sur un foncier maîtrisé par l'aménageur (commune de Château Guibert), l'ouvrage de gestion des EP a été sorti de l'emprise de 1AU. Son intégration dans le périmètre 1AU a été étudié : l'équivalent d'un lot aurait été perdu et les espaces communs aurait été réduits, voire nuls, avec un risque de non-conformité avec l'OAP.

Enfin, la conception dans la pente du foncier maîtrisé, est intégrée à la topographie en optant pour 3 mini-bassins à faible profondeur et faible pente, en série favorisant la temporisation et l'infiltration des petites et moyennes pluies. Deux dispositifs de soutènement permettent la régulation entre les deux premiers bassins. En aval du dernier bassin, un ouvrage de régulation contrôlera le rejet dans le milieu naturel (fossé du chemin du pont Eneau).

Par ailleurs, la conception de ce nouveau quartier d'habitation a été conduite conjointement avec le service ADS de communauté de communes de Sud Vendée Littoral (en la personne de M. Patouillère) : le sujet de la conception de la stratégie hydraulique a été abordée et n'a pas soulever de réserve ou de non-conformité.

Règlement

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend le secteur :

- **2AUz** : destiné à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.