

Le projet de règlement de la nouvelle zone UD la définit comme une zone urbaine formée « *des quartiers peu denses où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité et, d'une manière générale, y limiter drastiquement la constructibilité* ».

Cette zone inclut, notamment, les « *hameaux historiques au sud de la commune, dans le terroir viticole* ».

Les extraits cités sont disponibles dans les documents de présentation :  
4-1-1-REGLEMENT-ZONES-ARRET (page 31 du règlement de cette zone)

Par conséquent, même si la zone fera l'objet d'une limitation drastique des constructions, celles-ci resteront possibles.

Mais le règlement n'évoque absolument pas l'inconstructibilité des terrains due à l'absence d'un système d'assainissement collectif. Tout au plus est-il mentionné, à la rubrique « *3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX : il sera fait application des prescriptions mentionnées aux dispositions générales, chapitre 6 Desserte par les équipements et réseaux* ».

Et les dispositions générales se contentent de rappeler que « *les installations d'assainissement devront être réalisées dans le respect des règles en vigueur* » (documents de présentation, 4-1-0-REGLEMENT-DISPOSITIONS-GENERALES-ARRET, rubrique « *6.2.3 Assainissement* »). Plus particulièrement en ce qui concerne les secteurs desservis par le réseau d'assainissement non collectif, il est précisé qu'« *un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé... En l'absence de solution technique, le terrain est inconstructible* ».

Or, pour qu'un terrain soit constructible en zone urbanisée (zone U, telle que la zone UD), il est nécessaire qu'un système d'assainissement collectif y existe, ou soit en cours de réalisation, ou soit au moins prévu. Un système d'assainissement autonome ne peut être que temporaire, dans l'attente du raccordement au système collectif. C'est ce qui résulte d'une réponse ministérielle du 11 octobre 2007 selon laquelle un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé en zone urbaine **UNIQUEMENT** dans « *un secteur où le zonage d'assainissement prévoit du collectif et en l'attente de la réalisation des équipements publics* ».

[Cette réponse est disponible ici \(\\*\)](#).

Du rapprochement du plan des annexes sanitaires eaux usées (rubrique 5-3-3 des documents de présentation) et du plan des zones du sud (rubrique 4-2-2), on s'aperçoit que plusieurs zones UD ne comportent pas de système d'assainissement collectif, lequel n'est pas, non plus, en cours de réalisation, ni même prévu.

Sont concernés - au sud, donc - les hameaux du BASQUE, du TRUCH, de TERREFORT, et

une partie de L'ESTRILLE (chemin de L'Estrille, de la route d'Yvrac au chemin de Mage).

Par conséquent, dans ces hameaux, toute nouvelle construction est légalement interdite et le projet de règlement de la zone UD n'est pas conforme à la loi en ce qu'il prévoit la possibilité de construire malgré l'absence de prévision d'un système d'assainissement collectif auquel le riverain, utilisant un système autonome, devrait ultérieurement se raccorder.

De même, n'est pas conforme à la loi la rubrique 3.3.2 de la notice sanitaire dans la mesure où elle prévoit : « *Pour les parcelles qui ne sont pas, ou ne seront pas, desservies par le réseau séparatif d'assainissement, des ouvrages d'assainissement autonome... pourront être mis en place...* » (documents de présentation, rubrique 5-3-1-ANNEXES-SANITAIRES-NOTICE-ARRET). Il est clair que si les parcelles ne seront pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, elles seront inconstructibles, les ouvrages autonomes n'étant pas légalement autorisés dans ce cas.

Tout permis de construire délivré, par la suite, pour cette zone, serait susceptible d'annulation.

(\*) La réponse ministérielle se réfère aux articles L421-5 et R123-5 du code de l'urbanisme, applicables en 2007. Ces articles sont aujourd'hui les article L111-11 et R151-18. Le premier prévoit, très clairement, que « *Le permis de construire... ne peut être accordé si l'autorité compétente (le maire) n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux [d'assainissement nécessaires pour assurer la desserte du projet] doivent être exécutés* ». Le second définit les zones U.

Voici les liens vers les articles cités dans la réponse ministérielle : [L421-5](#), [R123-5](#).

Et les liens vers les nouveaux articles : [L111-11](#), [R151-18](#).