

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée (mais équipée à sa périphérie immédiate), et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement et de programmation). La zone AU est dotée de 3 secteurs opérationnels intitulés AU1, AU2 et AU3b, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue, selon un phasage défini dans les orientations d'aménagement et de programmation ; par ailleurs, le secteur AU3b est soumis à des remontées de la nappe phréatique.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AU 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE AU 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans chaque secteur AU1, AU2 ou AU3b, l'urbanisation devra être compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant, figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés, ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- Les antennes de téléphonie mobile
- dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU
- dans le secteur AU3b, la réalisation de sous-sol est interdite, en raison de la remontée de la nappe phréatique
- la destruction, la remise en culture des espaces boisés classés identifiés au document graphique
- la destruction des espaces boisés classés (arbres remarquables) identifiés au document graphique

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières, dans la zone AU, sont les suivantes :

— les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

- dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU
- dans le secteur AU3b, le plancher bas devra être surélevé de 0,50 m, par rapport au terrain naturel, en raison de la remontée de la nappe phréatique
- dans les zones de bruit : en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée, de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche, pour les infrastructures routières.

ARTICLE AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Dans chaque secteur AU1, AU2 ou AU3b, la mixité sociale est définie par une orientation d'aménagement et de programmation qui précise :

- Une mixité fonctionnelle du bâti : obligation de diversifier la typologie du bâti (création d'immeuble collectif, et dans certains cas de maisons de ville)
- Une mixité sociale : obligation de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements par type de bâti, ainsi que le pourcentage de logements locatifs sociaux définis par chaque orientation d'aménagement et de programmation doivent être obligatoirement respectés.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

◆ RECU L PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

• Maisons de ville des zones AU2 de l'Hôpital et AU3b de Cassagnous des Maurens :
Les constructions doivent être alignées à 5m des limites d'emprise ; cette prescription ne concerne que les façades principales (les garages peuvent être implantés en retrait de l'alignement).

• Autres type de bâti des zones AU2 de l'Hôpital, AU1 de Caullet et Linas et AU3b de Cassagnous des Maurens: Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement existant, ou projeté, des voies. Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

• Tout secteur :

- Hors secteur AU3b, toute construction enterrée au-dessous du terrain naturel et recouverte (garage, cave), doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres, par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies,
- Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres, minimum, de l'alignement, à compter de la partie extérieure de la margelle,
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété, ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots,
- Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation, ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

◆ RECU L PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

◆ Dans les îlots correspondant à des maisons de Ville :

✓ Les constructions doivent être édifiées en limite séparative, sauf aux extrémités d'îlots pour lesquelles la distance des limites séparatives de l'unité foncière devra être au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

◆ Dans les types d'habitat définis dans les OAP :

✓ Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3,0 m

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- Les éoliennes autorisées doivent respecter le 2^{ème} alinéa (distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'éolienne)

◆ Dans toutes zones AU :

La règle doit être appliquée lot par lot.

✓ Cas particuliers :

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres, minimum, par rapport aux limites séparatives, à compter de la partie extérieure de la margelle.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 20 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau

◆ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent, ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines.

◆ **EMPRISE AU SOL :**

Le coefficient d'emprise au sol des nouvelles constructions est fixé à 0.35.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

◆ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

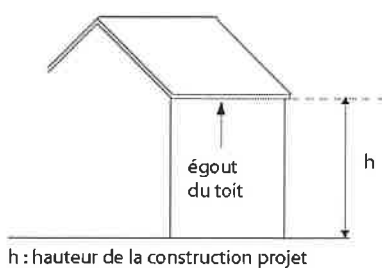
Secteur AU2 (l'Hôpital) : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à R+2 et 9.0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère, dans le cas de constructions à toit terrasse.

Autres secteurs : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à R+1 et 6.50 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère, dans le cas de constructions à toit terrasse.

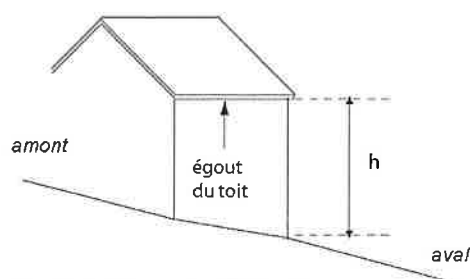
La hauteur des constructions annexes comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, ne pourra excéder 2.5m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère, dans le cas de constructions à toit terrasse.

Equipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif : non réglementé.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires autorisés.



Terrain plat



Terrain en pente

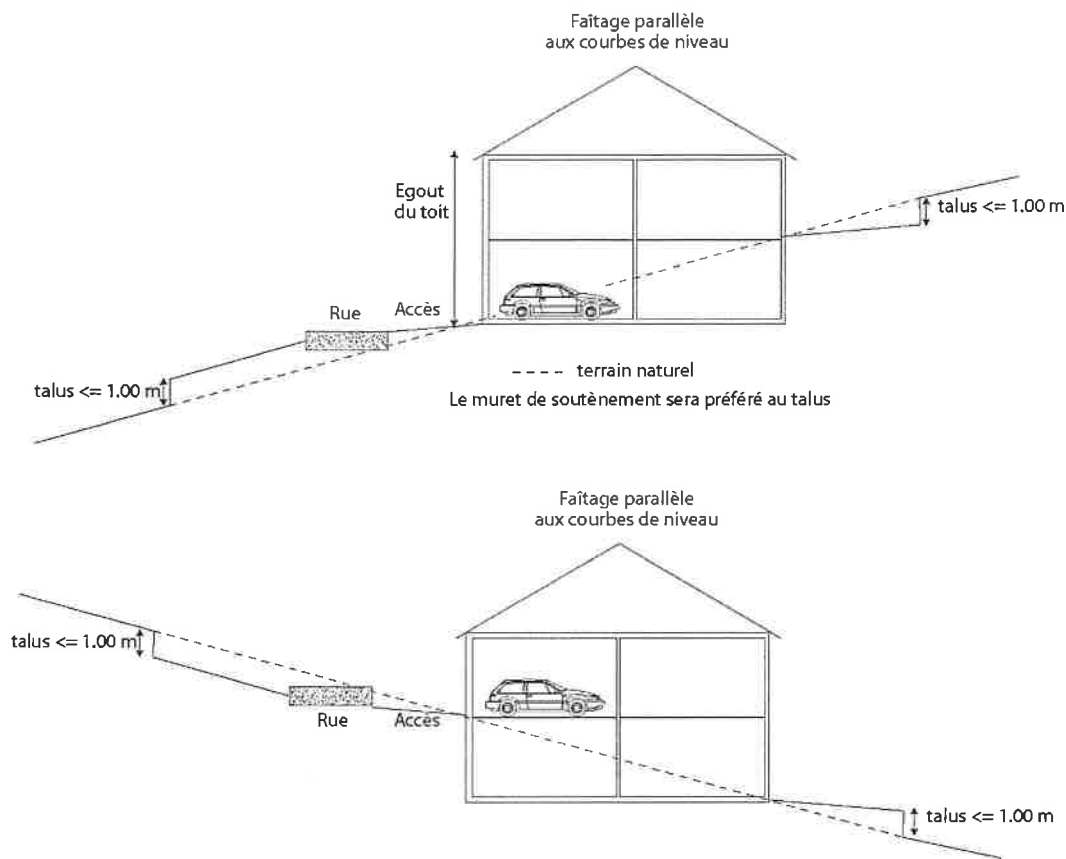
ARTICLE AU 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

◆ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

Sur les terrains en pente, notamment dans la zone AU de l'Hôpital, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent au mieux au terrain, en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 1 m de hauteur est interdite, de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. Les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau.



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PENTU

♦ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :**

• **FACADES :**

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre ; la couleur grise est autorisée à condition que le ton soit clair (gris souris interdit). Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages en bois sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Tous les éléments techniques, comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc..., seront harmonieusement et discrètement intégrés en façade.

• **TOITURES :**

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public et des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe, de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les annexes de moins de 10m² de surface de plancher ne sont pas assujetties à cette règle.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives, en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m, pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Dans la zone inondable, les nouvelles clôtures devront être transparentes hydrauliquement

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ **En toiture** : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison
- ✓ **Au sol et en façade** : les capteurs solaires sont interdits

L'installation d'éolienne est autorisée au sol sous réserve que sa hauteur (il s'agit de hauteur du mât, c'est-à-dire de la distance entre le sol et le haut de la nacelle) soit inférieure à 12 m ; une seule éolienne est autorisée par unité foncière.

ARTICLE AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

• Dans chaque secteur AU1, AU2 et AU3b :

L'opérateur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.2 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts collectifs sera de 60 m² par lot, ou par logement, pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière. Dans le décompte des espaces verts, les espaces verts linéaires ne seront pas pris en compte, à l'exception de ceux identifiés dans l'orientation d'aménagement.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager (pente douce, engazonnement, plantations paysagères...), et qu'ils soient ouverts au public.

• Dans chaque lot :

Un minimum de 20% de la surface de chaque lot doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

◆ AMENAGEMENT PAYSAGER DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Les plantations existantes seront maintenues, sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et laurine sont interdites.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

◆ ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

◆ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Sans objet

ARTICLE AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules est fonction des destinations autorisées (confer tableau).

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps, pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est exigé.

Au-delà d'une place de stationnement, les aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation).

◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :

DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement, hors terrain privatif par lot.	<u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : Il est exigé, dans le cas général, 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement, si l'économie du projet le nécessite. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier	
Commerces	Surface de plancher <100m ² : Non réglementé	
	Surface de plancher >=100m ² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher entamée	

Artisanat	la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale
Bureaux	Surface de plancher <40m ² : Non réglementé
	Surface de plancher >=40m ² : 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher entamée
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, et leur complémentarité d'usage

◆ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :**

Il est exigé, au minimum, une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place, à raison de :

- ✓ 1 place pour 3 logements, à partir d'une opération regroupant au minimum 9 logements
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés, de façon à ne pas créer de difficultés, ou dangers, pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne, ou un risque, pour la circulation peut être interdit.

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie, sur laquelle il se greffe.

La création des accès sur les voies publiques, notamment dans la zone AU de l'Hôpital (terrains en pente) est définie dans les orientations d'aménagement figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

ARTICLE AU 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

◆ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles, qui y sont édifiés, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

◆ DIMENSIONNEMENT :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Dans chaque zone AU, la largeur de la voie primaire est indiquée dans l'orientation d'aménagement.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 20m, et desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante, ou jusqu'en limite de l'unité foncière, pour une meilleure structuration du quartier.

◆ **LIAISONS DOUCES :**

La réalisation des liaisons douces figurant dans les orientations d'aménagement est obligatoire.

ARTICLE AU 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales...) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

Tout projet devra intégrer des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des eaux pluviales :

- En limitant l'imperméabilisation des sols,
- Par un dispositif de rétention des eaux pluviales : par exemple la création d'une noue, la mise en place de dispositifs d'infiltration dans la parcelle, la pose d'un dispositif de récupération des eaux de pluie (avec interdiction d'interconnexion avec le réseau public d'eau potable).

✓ Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales de chaque lot soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2 m³/100 m² de surface imperméabilisée, de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer, dans les espaces collectifs, un stockage d'au minimum 2 m³/100 m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

◆ **RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :**

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, groupements d'habitation), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public, comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en ϕ 32 ou ϕ 40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

◆ **ECLAIRAGE PUBLIC :**

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

◆ **DECHETS MENAGERS :**

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

L'implantation de bornes enterrées sera privilégiée.