

TITRE III - CHAPITRE II

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone à vocation économique à urbaniser à court terme car les réseaux existent à proximité et sont suffisants.

D'autre part, certains secteurs de la zone 1AUE sont soumis au risque inondation. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ce risque et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 1998 et joint en annexe au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article 1AU 2 sont interdites.
- Dans les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichements sont irrecevables, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir au titre des articles R421-26 à R.421-29

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle non polluante
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les parcs de stationnement à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre, liés à l'activité économique.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaire à l'exploitation de l'activité et intégrées dans le bâtiment principal, sans pouvoir excéder 100 m² de SHON.
- 2.2 Les installations classées doivent être compatibles avec les vocations du secteur, et accompagnées de toutes dispositions nécessaires pour éviter les dangers éventuels et les nuisances sur les milieux environnants.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site. Néanmoins le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 sur les nouvelles autorisations d'urbanisme précise que les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres et exhaussements d'une hauteur supérieure

à 2 mètres, sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire) doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable. Si la superficie est supérieure à 2 hectares, ils doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à porter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre l'arrêt des véhicules occasionné par l'ouverture des barrières ou portails en dehors des voies.

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.

Lorsque le terrain est situé en bordure des RD4, RD82 et RD952 classées dans le réseau structurant, seuls les accès communs pourront être admis.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 25 mètres, permettant le retournement avec au maximum, une seule manœuvre en marche arrière.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes raccordée au réseau collectif de distribution.

- Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques (réalisé pour un particulier) doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, tout forage doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDT et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées

Eaux usées domestiques:

En zone 1AUE, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public d'assainissement ou si le raccordement s'avérait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être accordées.

Tout dispositif d'assainissement non collectif, même provisoire, devra être conforme à la filière retenue pour établir la surface de terrain nécessaire à l'épandage souterrain.

D'autre part, conformément à l'article L431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, aux équipements privés prévus pour l'assainissement.

Dans tous les cas, le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

Eaux usées non domestiques:

Sont considérées comme non domestiques, toutes les eaux usées autres que les eaux pluviales, les eaux ménagères et les eaux vannes issues des installations sanitaires. Les eaux grasses et huileuses sont assimilées à des eaux usées non domestiques ainsi que les rejets des garages automobiles, stations-services, aires de lavage de véhicules... entres autres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation, conformément à l'article L 214-1 du Code de l'Environnement et L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

- Eaux pluviales :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau

public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE 1AUE 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les reculs par rapport aux voies départementales s'appliquent aux axes ou alignements existants ou projetés (lorsqu'il existe un emplacement réservé).

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- à 15 mètres de l'axe de la RD 8 hors de la zone bâtie agglomérée,
- à 35 mètres de l'axe de la RD 952, RD 82 et de la RD4 pour les habitations et 25 mètres de l'axe de ces voies pour les autres constructions, hors de la zone bâtie agglomérée,
- à 10 mètres de l'axe des voies départementales en agglomération, sans pouvoir être inférieur à 8m de l'alignement existant
- à 8 mètres de l'axe des voies publiques communales en agglomération, sans pouvoir être inférieur à 3 m de l'alignement existant
- à 4 mètres de l'axe des voies privées ou des chemins piétons, sans pouvoir être inférieur à 3m de l'alignement existant.

Les reculs ne s'appliquent pas dans le cas de surélévation de bâtiments existants, dans la limite de l'emprise de l'immeuble déjà bâti.

Les ouvrages techniques d'intérêt général doivent s'implanter en retrait à 2 m de l'alignement des voies.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur les limites séparatives pour la partie du bâtiment n'excédant pas 4 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage.

Les constructions non implantées sur les limites séparatives devront se tenir à une distance minimum de 3 mètres de cette limite.

Le recul ne s'applique pas :

- En cas de surélévation d'un bâtiment existant, dans la limite de l'emprise de l'immeuble déjà bâti.
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

En zone 1AUE, le coefficient maximal d'emprise au sol est de 35% de l'unité foncière.

Toutes les constructions (démontables ou non) font l'objet d'un coefficient d'emprise au sol.

L'emprise au sol du bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment.

Elle comprend également :

- Les piscines
- Les abris jardin
- Toutes les saillies

Ne sont pas comprises :

- Les terrasses en rez-de-chaussée, non closes et non couvertes

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUE, la hauteur des constructions à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 9 mètres.

Pour les constructions publiques, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ».

1. Toute construction doit être conçue et implantée de manière à enrichir le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit affirmer clairement la démarche volontaire du projet.
2. D'autre part, certaines dispositions pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.
3. L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivants: capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

- Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du bâti et du paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

- Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain.

L'insertion dans la pente doit être réalisée avec des talutages minimums, en modelant les restanques murs ou en s'appuyant sur les terrasses existantes.

Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements de plus de deux mètres par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction. Les enrochements sont interdits.

- Toitures :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

En vue de permettre la performance énergétique des bâtiments, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, néanmoins, ils devront être parfaitement intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel. Ils feront au préalable et obligatoirement l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

Les toitures doivent être simples, de préférence à deux pentes, le faitage parallèle aux courbes de niveau. La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 30 %.

Les toitures-terrasses accessibles, prises à l'intérieur des couvertures et non visibles des espaces publics, sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de la toiture et sous réserve qu'elles soient aménagées à un mètre minimum de la génoise et à un mètre minimum du faitage ; et que les façades existantes soient entièrement conservées, génoises comprises.

Les couvertures et génoises devront être en tuile canal de tons nuancés et vieillis, il sera demandé de préférence de réutiliser les vieilles tuiles.

Sont interdits :

- Tout matériau d'étanchéité brillant.

- Façades :

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Dans les murs de façades, les surfaces pleines domineront nettement sur les surfaces de percement. Les enduits doivent être réalisés dans des tons pastels avec emploi de badigeons à la chaux ou similaires.

Dispositions pour les bâtiments présentant des performances énergétiques :

Des dérogations concernant la conception des façades pourront être autorisées. Les projets feront au préalable et obligatoirement, l'objet d'une déclaration auprès du service instructeur.

- Clôtures :

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures fait l'objet d'une déclaration préalable.

Sur les limites séparatives : Aspect non réglementé, hauteur maximale autorisée 1m80.

En façade sur rue :

La partie minérale des clôtures ne devra pas excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes, dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètres. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres et sera doublée d'une haie végétale.

Les matériaux type claustras, canisses sont interdits.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci auront une hauteur de 1,80 mètres maximum et seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de voie. Les piliers ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération
- à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction	Nombre de places requises
Activités artisanales et industrielles	Selon les besoins de l'opération
Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	Selon les besoins de l'opération

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

Pour toutes les constructions susceptibles de recevoir des visiteurs, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour 5 places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas augmenté et la destination n'est pas modifiée. Si le volume est modifié, cette norme ne s'applique qu'à la SHON créée supplémentaire. Si la destination change, la norme s'applique à la nouvelle destination. Des dérogations seront admises au titre de l'article 4 a du titre I du présent règlement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation collectifs, les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes:

- En matière d'habitation, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum 1 place par opération.
- En matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

- Modalités de réalisation :

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveau ou enterrés, couverts ou à l'air libre.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

- Dispositions particulières: :

En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination seront exigées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui même aux obligations imposées par le PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire pourra être tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Réalisation de locaux pour le stationnement des deux roues, motorisés ou non:

Dans le cas d'opérations groupées (ensemble de plusieurs logements, en collectif ou pavillonnaire), il doit être aménagé pour le stationnement des deux roues, motorisées ou non : 1 place par appartement.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Aménagement des terrains

Le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable peuvent être subordonnés au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes.

Cette surface doit correspondre à 60 % au moins de celle du terrain, voies et accès non compris.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour :

- 2 à 4 places de stationnement, en fonction de l'aménagement du parking. Le pétitionnaire devra donc avant le dépôt définitif de son dossier soumis à autorisation ou déclaration préalable, demander l'avis au service instructeur, qui lui signifiera le nombre d'arbres de haute tige à planter.
- 50 m² d'espace libre.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre ou haie, situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale proposée ci-après. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies. Sont interdites les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, et toutes autres essences qui banalisent le site.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs arbustifs sobres.

Sont préconisés :

- Arbre isolé: frêne, noyer, chêne pubescent, tilleul, pin d'Alep, pin maritime.
- Bosquet naturel : pin d'Alep, chêne pubescent, chêne vert, frêne.
- Haie champêtre haute: proscrire les haies mono spécifiques de conifères autres que les haies de cyprès de Provence, planter des haies de feuillus en mélange (chêne pubescent, chêne vert, frêne, érable de Montpellier, érable champêtre).
- Haie champêtre basse : pistachier térébinthe, filaire, buis, troène, viorne tin, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine, églantier, genévrier oxycèdre, baguenaudier, cytise à feuilles sessiles, coronille,

- Trame agreste : olivier, amandier, figuier, olivier, mûrier blanc, cerisier, néflier, etc.
- Végétation en bordure de ravin, chênes pubescents, frênes, érables champêtres, érables de Montpellier, noisetiers, cornouillers, etc.

Il est préconisé de diversifier les plantations et de limiter les espèces fortement allergènes.

Les pelouses à l'arrosage sont à éviter, réaliser des enherbements rustiques à base de mélanges de graines adaptées aux conditions écologiques du site.

Un plan paysager d'accompagnement, traduisant l'intégration paysagère et définissant le traitement des parties du terrain non utilisé par l'emprise au sol des nouvelles constructions sera exigé afin d'être analysé et validé par le service instructeur.

13.2. Les zones 1AUE comportent des éléments recensés au titre de l'article L123-1-7°. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire).

13.3. Les Espaces Boisés Classés

La zone 1AUE comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés également nommés « Arbres à protéger ». Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute nouvelle construction à proximité d'un espace boisé isolé nommé « Arbre à protéger » devra se situer à une distance suffisante pour que la construction ne vienne pas mettre en péril l'existence du sujet. La distance sera donc variable en fonction de l'essence végétale et de son système racinaire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.