

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

> Description

La zone 2 AU recouvre les espaces de la commune, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, destinés à être urbanisés **sous forme d'opérations d'ensemble (sauf 2Aur) et soumis aux orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **30% de logements sociaux** (locatifs) et **30% de logements réservés aux primo-accédants**.

La zone 2AU peut être urbanisée immédiatement, au fur et à mesure de l'achèvement des réseaux.

La zone 2AU comporte trois secteurs spécifiques :

- 2AUph (pôle hôtelier)
- 2Aur (réinvestissement urbain)
- 2AUa (secteur Monteillet)

Rappel :

Le secteur 2AUph est compris en partie dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**. En conséquence, dans le périmètre de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

La zone 2AU est comprise en partie (Pont de Villeneuve) dans les **périmètres de protection rapprochée des forages** Lauzette F01 et F02, Lou Garrigou et Flès Nord et Sud.

En conséquence, dans les périmètres de servitude, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des DUP jointes en annexe.

> Localisation

- Chemin du Pilou (secteur 2AUph)
- Monteillet (secteur 2AUa)
- Domenoves
- Estagnol
- Condamines (secteur 2Aur)
- Pont de Villeneuve

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Traitement qualitatif des franges urbaines ;
- Amélioration de la qualité du bâti (performance énergétique) ;
- Densité.

ZONE 2AU

Dans le secteur 2AUph :

- Implantation d'un pôle hôtelier ou d'une résidence seniors.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone 2AU se caractérise par :

- L'obligation d'un aménagement sous forme d'opération d'ensemble ;
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments.

La zone 2AU à l'exception du secteur 2AUph se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.).

Le secteur 2AUph se caractérise par :

- Des règles autorisant principalement l'hébergement hôtelier ou les logements à destination de personnes âgées.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2
- Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe au PLU

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph :

- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.

Dans le secteur 2AUph :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

A l'exception du secteur 2Aur, toute nouvelle construction autorisée dans le secteur n'est admise que si elle s'intègre à une opération d'ensemble portant sur une superficie minimale de 10 000 m² et assurant la desserte par les différents équipements (VRD).

Sont admis les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieure soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voiries

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables ou pour celles des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagement ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur totale (incluant la voie de circulation routière et le cas échéant les voies de circulation douce) inférieure à 7,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardins, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Villeneuve les Maguelone, le déclarer à la commune et à Montpellier Méditerranée Métropole (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestiques vers le réseau public.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole, applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

3) Electricité / Gaz / Télécommunications

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à élargir ou à créer.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale.
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Les garages liés ou non au corps principal du bâtiment peuvent être édifiés à l'alignement sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres.

Les saillies dans les marges de recul sont autorisées dans la limite de 0,90 m compté horizontalement depuis le nu de la façade, et à condition ne de présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites.

Sauf disposition particulière prévue dans les Orientations d'Aménagement, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 25,00 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Dans le secteur 2AUph :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à élargir ou à créer.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se faire en respectant un recul minimum de 3,00 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissement et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2), 4) et 5) peuvent être appliquées éventuellement.
- 4) les constructions annexes telles que garages, remises, abri de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que celle-ci ne soit pas limitrophe des zones agricoles (A) ou naturelles (N), que la hauteur totale desdites constructions ne dépasse pas 4,00 mètres et que la somme de leur longueurs mesurée sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).
- 5) Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites séparatives.

Dans le secteur 2AUph :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire en respectant un recul minimum de 15,00 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4,00 mètres.

Cette distance peut être ramenée à 2,00 mètres lorsqu'elle sépare le corps principal du bâtiment d'une annexe (garage, abri de jardin, etc.).

> Article 9 : Emprise au sol

Non règlementée, sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » est mesurée verticalement à partir du sol jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximum

Sur l'ensemble de la zone 2AU exception faite en secteur 2AUa :

Toute construction ne peut excéder :

- 8,50 mètres de hauteur totale dans l'ensemble de la zone 2AU, à l'exception du secteur 2AUph,
- 10,00 mètres de hauteur totale dans le secteur 2AUph.

Ponctuellement, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement, et dans les proportions qu'elles indiquent éventuellement, des hauteurs maximales différentes sont admises, notamment :

- 4,50 mètres de hauteur totale à l'interface avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N),
- 12,00 mètres de hauteur totale dans les îlots d'habitat collectif

Les constructions seront édifiées au plus près du terrain naturel.

En secteur 2AUa :

Toute construction ne peut excéder :

- 8,50 mètres de hauteur totale ;
- 4,50 mètres de hauteur totale sur une profondeur bâtie de 3,00 m pour les parcelles situées à l'interface des zones naturelles ou agricoles.

Les constructions seront édifiées au plus près du terrain naturel.

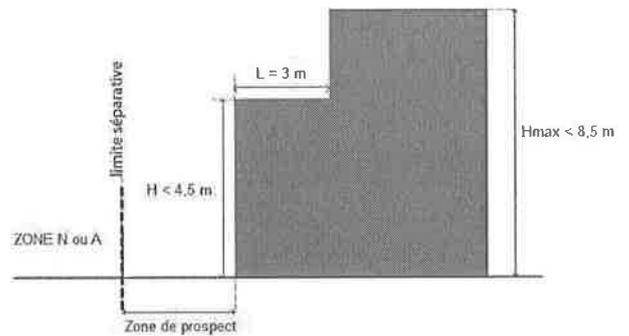


Schéma illustratif de la règle de hauteur en secteur 2AUa

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

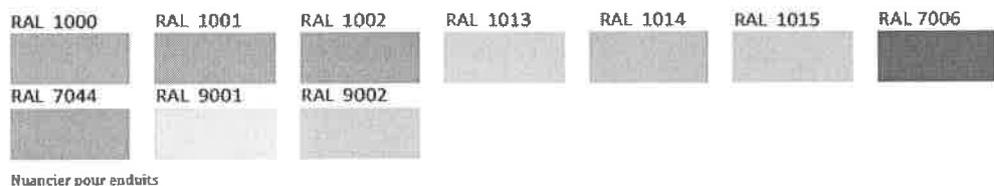
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, briques creuses, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Les gardes corps des balcons seront de forme simple et devront s'inscrire dans un même plan.

Hors secteur 2AUa

Pour les revêtements de façades, les teintes des enduits devront être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu.



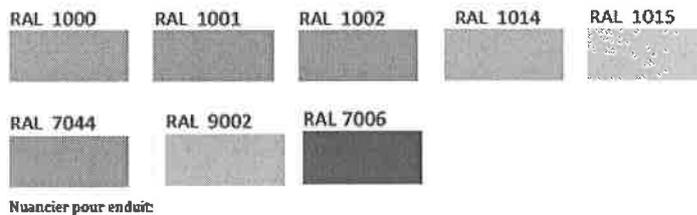
ZONE 2AU

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements en bois peuvent être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 50% de la surface totale de la façade qui les reçoit.

En secteur 2AUa

Pour les revêtements de façades, les teintes des enduits devront être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires, les couleurs très claires et le blanc étant exclus.



Les parements en bois sont autorisés sans restriction.

2) Toitures

La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre 25% et 35%. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

3) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparentes en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés sur un mur visible depuis la voie publique.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les édicules techniques privatifs installés sur le terrain de la construction devront respecter une distance de **15,00 mètres** au minimum par rapport au bâti.

4) Clôtures

Les murs de clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Lorsqu'elles ne sont pas constituées d'un mur plein, les clôtures en bordure des voies doivent être constituées d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de haut surmonté de fers droits verticaux et/ou doublées d'une haie végétale.

Le long des voies départementales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les grillages et panneaux grillagés rigides qui peuvent être admis sur les limites séparatives uniquement, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit la hauteur de la clôture, doit être comprise entre 1,60 et 2,00 mètres ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail pourra alors être assurée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail, sans pouvoir être inférieure à celle du mur de clôture.

Le portail peut également coulisser derrière une portion de mur plein. Dans ce cas, la hauteur du portail ne doit alors pas excéder la hauteur du mur de clôture.

Sur les limites de propriété limitrophes des zones agricoles (A) ou naturelles (N), les clôtures constituées d'un mur plein sont interdites.

En secteur 2AUa, les clôtures en limites de zones classées au PLU en zones agricoles et naturelles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un grillage rigide d'une hauteur maximum de 1,20 m et doublé d'une haie végétale dont les espèces seront prioritairement choisies parmi la liste jointe en annexe ; sont ainsi interdits les brise-vues, brandes, canisses ou matériaux d'imitation tel que fausse haie, palissage ou faux végétaux ou toute autre matière plastique ou bois.

6) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé » et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places de stationnement obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation de type habitat individuel :

- Sur l'ensemble de la zone 2AU exception faite du secteur 2AUa : 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 2 places par logement.
- En secteur 2AUa :
 - 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
 - 2 places de stationnement par logement au delà de 50 m² de surface de plancher, dont une place au moins non close ouverte sur le domaine public, hors logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

Pour les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
2 places de stationnement par logement au delà de 50 m² de surface de plancher, hors logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place par logement.
- un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement des deux roues. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

Pour les opérations nouvelles d'habitat collectif équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, au moins 10% de places seront équipées d'une alimentation électrique destinée à la charge des accumulateurs des véhicules fonctionnant sur ce mode (électrique / hybride) ; les places desservies étant soit des places individuelles soit un espace commun. L'installation devra être conforme aux dispositions prévues par l'article R. 111-14-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages, le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au delà de 125 m² d'emprise hors accès, être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Parmi les opérations d'habitat individuel, une surface minimale du terrain d'assiette doit obligatoirement être maintenue en pleine terre. Le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Les installations pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant. :

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrés ;
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale¹ locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

En outre, en secteur 2AUa,

- Pour les parcelles de surface inférieure à 250 m², 20% au moins de la surface du lot devront être maintenus en espaces de pleine terre et plantés.
- Pour les parcelles de surface supérieure ou égale à 250 m², 30% au moins de la surface du lot devront être maintenus en espaces de pleine terre et plantés.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Supprimé en application de la Loi ALUR

¹ Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd) et à la liste ci-après.

Liste végétaux préconisés

1 – Bosquets d'arbres et conifères

(distance de plantation 2 à 3 m en groupes)

Acer monspessulanum	Erable de Montpellier
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Quercus ilex	Chêne vert
Salix caprea	Saule Marsault
Sorbus aucuparia ou domestica	Alisier
Pinus pinea	Pin pignon
Tamaris gallica	Tamaris de France

2 – Arbustes en massifs denses

(groupés par espèces, 1 pour 2 m²)

Tamaris gallica	Tamaris de France
Atriplex halimus l.	Arroche
Bupleurum fruticosum	Buplèvre
Colutea arborescens	Baguenaudier
Hippophae rhamnoides	Argousier
Rhamnus alaternus	Nerprun
Viburnum tinus	Laurier tin
Cistus	Ciste cotonneux ou ladanifère

3 – Haires composites

Viburnum tinus	Laurier tin
Lonicera implexa	Chèvrefeuille ou périclymenum
Cleématis flammula l.	Clématite
Cistus	Ciste cotonneux ou ladanifère
Cornus mas ou sanguinea	Cornouiller
Laurus nobilis	Laurier sauce