

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

> Description

La zone UD recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

La zone UD se divise en 2 secteurs :

- UDa (tissu bâti assez dense)
- UDb (tissu bâti à densifier)

Une partie du secteur UDa, qui appelle une restructuration (site des ateliers municipaux), est soumise à **orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Rappel :

Le secteur UDa est compris en partie dans le périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, classée au titre des **Monuments Historiques**.

Le secteur UDb est compris en partie dans le périmètre de protection du Pont de Villeneuve, classé au titre des **Monuments Historiques**.

En conséquence, dans les périmètres 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).

Le secteur UDb est compris 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

- Le secteur UDa correspond à la périphérie du centre de l'agglomération.
- Le secteur UDb correspond au quartier du Pont de Villeneuve.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Amélioration de la qualité du bâti (performance énergétique) ;

Dans le secteur UDb :

- Densification progressive et maîtrisée du tissu bâti.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UD se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif.

Le secteur UDb se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une densification du tissu bâti (COS), assorties de mesures strictes destinées à maintenir une certaine transparence hydraulique des sols.

Le cas échéant, des règles graphiques (reportées sur les documents graphiques) s'ajoutent ou se substituent aux règles « écrites » de la zone (énoncées dans le présent règlement). Le présent règlement indique lorsqu'il convient de s'y référer.

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

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou 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 du PLU.

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

- Sont admises les opérations de 12 logements et plus, ou représentant une surface plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m², à condition d'affecter **30%** des habitations réalisées au logement social (locatif).
- Sur le secteur UDb, l'extension des bâtiments existants, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et dans la limite de 10% de surface plancher supplémentaire.
- Sur les parcelles en contact direct avec des espaces naturels ou agricoles et identifiées sur les documents graphiques, sont admis uniquement les aménagements ne créant pas de surface plancher supplémentaire, sous réserve d'être implantés au droit du bâti existant sur le terrain d'assiette de l'opération.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), 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 extérieur 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.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol 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.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

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 celle des personnes utilisant ces 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 aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une plate-forme d'une largeur 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. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, 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-lès-Maguelone, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique 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, réhabilitation, extension 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 la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

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. Ils ne peuvent pas être raccordés 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 vidanges 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 pluvial 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 de 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/Télécoms

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. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

Dans le secteur UDb :

La surface minimale des parcelles constructibles est de 500 m².

> 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.

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **3,00 mètres** 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 mètre** compté horizontalement depuis le nu de la façade, et à condition de ne 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.

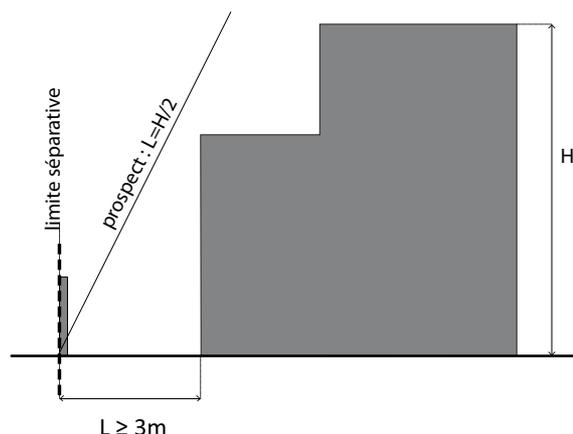
Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de l'article 11.

>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.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = \frac{H}{2}$).



Cette distance ne doit pas être inférieure à **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 lotissements 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) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.
- 4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées 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).

Les saillies dans les marges de recul sont autorisées dans la limite de **1,00 mètre** compté horizontalement depuis le nu de la façade.

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.

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 suivant.

>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

Dans le secteur UDa :

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

Dans le secteur UDb :

L'emprise au sol des constructions (y compris les piscines, abris de jardin, etc.) est limitée à 200 m² par unité foncière.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, toute construction ne peut excéder **8,50 mètres** de hauteur totale.

> 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 :

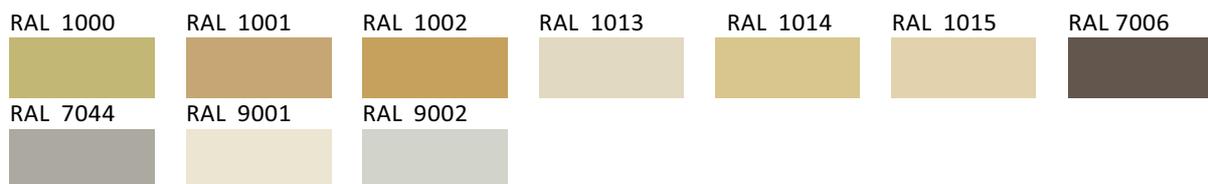
1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, 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, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.



Nuancier pour enduits

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

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

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, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles.

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

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents 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 mètres**.

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 installés sur le terrain de la construction doivent respecter une distance de **15,00 mètres** au minimum par rapport aux limites séparatives.

4) Clôtures

Les murs de clôture 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 mètre** de haut surmonté de fers droits verticaux ou, éventuellement, surmonté de panneaux grillagés rigides à la condition que ces derniers soient doublés 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, 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 celle 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.

5) 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

1) Prescriptions générales

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 obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

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

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 2 places par logement.

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

- 1 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;
- 2 places de stationnement par logement dont la surface plancher est supérieure à 50 m² ;
- un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé 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% des 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, de commerce, 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.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Une surface minimale 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.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

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

- les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées,
- les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale² pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, le coefficient d'occupation du sol maximal applicable est fixé à :

- 0,4 dans le secteur UDa
- 0,3 dans le secteur UDb

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure et équipements d'intérêt général.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone disposant d'un COS, une bonification de ce COS est consentie dans la limite de **20 %** et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

NB : Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

² Se référer au référentiel de l'habitat durable joint en annexe du PLU (pièce Vd)