



MONTAGNAC (34)

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} modification

6 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84

mairie.montagnac34@wanadoo.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité à vocation principale d'habitat, constituée d'habitat individuel ou groupé et éventuellement de petits collectifs.

Cette zone comporte :

- **un secteur UDp** à vocation d'équipement public (Maison des Associations et de la Jeunesse).
- **un secteur UDa** à vocation d'habitat et d'équipements publics (équipements scolaires sportifs, sociaux)

La zone UD est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article UD 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UD, hors secteurs UDp et UDa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UD2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière ou industrielle.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

En secteur UDp sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En secteur UDa sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à destination d'habitation.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Article UD 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Hors secteurs UDa et UDp, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
- 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 aient été prises ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Est également admise l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires,peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

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

L'accès direct est interdit sur la RD 613 (Ex RN 113), si la propriété peut être desservie par une autre voie. Dans le cas contraire, les divers modes d'occupation du sol admis peuvent être interdits sur les propriétés desservies par la RD 113 si l'accès direct présente un danger pour la sécurité.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des services publics (notamment ramassage des ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules en tous genres, qu'il s'agisse de véhicules privés ou des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et réseau pluvial est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Sur le secteur dit de La Tour du Mulet, les eaux pluviales provenant du CC n°30 et des espaces publics devront être recueillis et évacués vers l'Ensigaud.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements ou d'opérations d'ensemble doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, toutes les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul visé ci-dessus ;
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **en secteurs UDp et UDa.**

Sur le secteur UD situé en bordure de la RD 613 (ex RN 113) et au Nord de celle-ci, les constructions et installations devront respecter un recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Cas particulier : Piscines

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier : Terrasses

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction, devront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées - balcons, escaliers extérieurs - sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur (projet d'ensemble présentant une unité architecturale) ;
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté, respectant une unité d'aspect et de matériaux ;
- dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en **secteurs UDp et UDa**.

Les constructions annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative, telles que garages, remises, etc..., peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, n'excède par 10,00 m au total.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cas particulier : Terrasses

Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur l'ensemble de la zone UD, exception faite du secteur UDp :

1) Les bâtiments à destination d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à hauteur de celui-ci ($L = H$).

Si les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées des seules ouvertures des pièces non habitables, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

2) Les bâtiments à destination autre que d'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L = H/2$)

3) En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes (garages, abris de jardins...)

En secteur UDp, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTÉ

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone UD, exception faite du secteur UDp :

1) Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

2) Le nombre de niveaux autorisés, déterminé par rapport à la voie de desserte principale, est de 2. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux autorisés peut être supérieur du côté de la façade opposée.

Le nombre de niveaux maximum fixé ci-dessus pourra être porté à 3 niveaux, pour les bâtiments situés à 35 mètres ou plus des limites du terrain supportant l'opération.

La hauteur maximale autorisée, mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est de 8,5 mètres.

En secteur UDp, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée.

En secteur UDa, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle est fixée à R+2 pour les constructions à destination d'habitation.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine devront s'inspirer du caractère de l'architecture urbaine locale ; les formes et les volumes seront simples et fonctionnels. L'architecture des bâtiments, leur organisation spatiale, l'aménagement de leurs abords, doivent concourir à la création d'un ensemble du type urbain.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou similaires, de teinte claire ; les teintes rouges sont à exclure.

Les toitures terrasses, sur l'intégralité de la surface et/ou en éléments de raccordement, sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UD et pour l'ensemble des constructions **en secteur UDa**.

Les versants de la toiture doivent préférentiellement être dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

L'utilisation de panneaux solaires en façades ou en toitures est autorisée, dans la mesure où ils font partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction.

Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elles.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou mortier bâtard ; la couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement sur la commune.

Les constructions en matériaux autres que la pierre en appareillage traditionnel : briques, agglomérés de béton, béton banché, devront obligatoirement être enduits.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique ou en harmonie avec les façades.

En bordure de voie, elles seront en règle générale constituées par un mur bahut d'une hauteur de 1,20 m, surmonté ou non d'une claire voie formée de lames verticales en bois ou en PVC, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures, tant en bordure de voie, qu'en limite séparative entre voisins, ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Gendarmerie en particulier).

En secteur UDp, les dispositions précédentes relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords pourront faire l'objet d'adaptations pour permettre la réalisation d'un projet architectural de qualité.

Article UD 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les obligations sont les suivantes :

Habitation collective :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété, dont une non close. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie, des emplacements de parking public supplémentaires, à concurrence de une place par logement.

Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L. 123-1-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme).

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 50 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite, crèche : le nombre de places devra correspondre aux besoins estimés.
- Equipements socio-culturels (médiathèque...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

Modalités d'application:

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées 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 :

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

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

Article UD 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les lotissements, les opérations groupées, et, de manière générale, les opérations d'aménagement d'ensemble, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière d'origine doivent être réservés pour la réalisation d'espaces libres intégrés dans la conception de l'opération.

Les espaces libres et les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain. Ces arbres d'essence locale peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention, sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article UD 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. applicable en zone UD est de 0,40, sauf en **secteur UDp** où il pourra atteindre 3.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni à l'emprise militaire de la Gendarmerie.