

SOUS-CHAPITRE I – SECTEUR Zb
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Zb

Le secteur Zb est affecté à la construction d'un habitat résidentiel semi-collectif ou individuel, au bord du plan d'eau des Capellans.

SECTION I – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Zb - 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Il est interdit d'utiliser les sols pour :

- La création d'établissements classés,
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'Article L 440-1 du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières, sablières,
- La création de campings et caravanings,
- La création d'établissements industriels.

ARTICLE ZB - 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

La création de locaux pour professions libérales et de commerces, sera autorisée dans la limite de 3 % de la surface hors œuvre nette constructible du secteur, soit au maximum : 752 m² de planchers.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLES Zb - 3 - ACCES ET VOIRIES

La desserte des aires de stationnement privées et des logements ne pourra, en aucun cas, être assurée directement depuis la voie publique primaire : elle se fera obligatoirement par des voies de desserte intérieures aux îlots.

Les voies de circulation privés, internes aux îlots, auront une largeur minimum de 4 mètres et devront laisser toutes possibilités d'accès et de manœuvre aux véhicules des services publics (pompiers, ambulances, bennes à ordures, ...).

Toute circulation automobile sera interdite à moins de 10 mètres des rives du plan d'eau.

Les cheminements piétonniers privés auront une emprise minimale de 4 mètres, comprenant les espaces verts d'accompagnement et la partie circulaire :

cependant, entre murs de façades ou de clôtures, et sur une longueur maximum de 15 mètres, cette emprise pourra être réduite à 2 mètres. Par ailleurs, chaque logement devra être facilement accessible par les Services de Sécurité.

Le débouché de chaque cheminement privé, sur la promenade publique de 3 mètres de large en bordure des berges du plan d'eau, sera aménagé en placette (d'une surface à définir en accord avec l'Architecte en Chef de la Z.A.C.).

ARTICLE Zb - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction devra être raccordée aux réseaux publics : d'eau potable, d'assainissement eaux usées, d'électricité et, éventuellement, de téléphone.

Les eaux pluviales seront évacuées dans le plan d'eau par un réseau séparatif.

En outre, les promoteurs auront l'obligation de raccorder leur réseau d'arrosage au réseau général d'irrigation mis en place par l'Aménageur.

Ces différents réseaux devront être implantés dans l'emprise des voies de circulation ou des cheminements piétonniers, après accord des services publics intéressés. Tout réseau aérien est interdit.

ARTICLE Zb - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage de terrain en lots se fera en fonction de la demande : toutefois, le programme constructible sur chaque lot, en surface de plancher H.O nette, ne pourra être inférieur à 3 000 m².

ARTICLE Zb - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la limite des emprises de voirie et espaces plantés publics.
- Elles pourront être édifiées à l'alignement de la promenade piétonnière prévue sur les berges du plan d'eau.
- Dans certains cas, limités et justifiés par l'intérêt esthétique du projet, le surplomb de la promenade piétonnière sur berges pourra être autorisé par la Commune sur proposition de l'Architecte en Chef.

ARTICLE Zb -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Afin de permettre des groupements en bande, les constructions peuvent avoir leurs façades latérales implantées sur les limites séparatives.

Sinon, elles seront implantées à une distance minimum de, par rapport à la limite la plus proche du lot sur lequel elles sont construites, sous réserve que cette distance soit au minimum de 4 mètres.

$$L = \frac{H}{2}$$

avec : H = Hauteur de la construction,
L = Distance de la construction à la limite.

ARTICLE Zb - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être implantées de façon contigüe ou espacée. Dans ce dernier cas, la distance minimum entre deux constructions ne peut être inférieure à la moyenne de leurs hauteurs avec minimum de 4 mètres.

Toutefois, lorsque les façades latérales de deux constructions seront séparées par un cheminement piétonnier, la distance minimum de deux constructions, l'une par rapport à l'autre, pourra être ramenée à 2 mètres.

ARTICLE Zb - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions sera de 25 % au maximum de la surface totale du secteur Zb.

ARTICLE Zb - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11,50 mètres hors tout (soit 9 mètres à la rive d'égoût) et 3 niveaux (R + 2 maximum).

ARTICLE Zb - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Ordonnancement

- Les constructions édifiées sur chaque îlot devront constituer un ensemble présentant une unité de structure, de composition et de coloration. Les façades sans décrochement ne pourront excéder une longueur continue de 20 mètres.
- Les auteurs des projets s'attacheront à rechercher une expression architecturale sobre, dans le contexte d'un ensemble méditerranéen, voué principalement à un habitat résidentiel de vacances : ils s'inspireront dans

leurs études du cahier des recommandations architecturales qui leur sera remis par l'Aménageur.

b) Matériaux

- Les matériaux seront mis en œuvre le plus simplement possible afin de ne pas les dénaturer et seront choisis dans la gamme suivante : enduits sur parpaings ou sur briques, maçonnerie traditionnelle en moellons, maçonnerie d'assise de galets et de briques et, dans une proportion limitée, parements de schistes clivés ou de briques, béton brut de décoffrage, marbre rouge ou noir grisé du Languedoc, marbres clairs méditerranéens.
- Toutes les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) sont interdits.
- Les enduits extérieurs sur façades seront traités dans la gamme des teintes figurant sur le nuancier qui sera remis par l'Aménageur.

c) Balcons et Loggias

- Les balcons seront autorisés mais les garde-corps galbés seront interdits.
- Chaque logement en étage devra comporter au moins une loggia avec au minimum 4 m² de surface et 2 mètres d'ouverture.

d) Couvertures

- Les couvertures seront exclusivement en tuiles de terre cuite (tuiles canal) ou ciment. Les toitures seront à 1 ou 2 pans, sans orientation imposée, avec une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les terrasses accessibles depuis les logements, seront admises dans la proportion de 25 % de la surface du logement à condition qu'elles soient bordées en façade avec des jardinières. Elles auront leur sol recouvert de carreaux de terre cuite ou similaire.

e) Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en sera prévu, elles pourront être de 4 types :

- Des haies vives, avec éventuellement un grillage de 1 mètre de haut incorporé, sous réserve qu'il soit invisible de l'extérieur.
- Des murets d'une hauteur maximum de 0,50 mètre par rapport aux terrains privés, doublés d'éléments végétaux.
- Des murs patios d'une hauteur maximum de 1,70 mètre, sous réserve que les décrochements de hauteur, en cas de clôture continue, soient pratiqués

au minimum tous les 20 mètres : la construction des murs patios sera possible en bordure de la promenade piétonnière qui longe les rives du plan d'eau.

- Des lisses bois sur une hauteur maximum d'un mètre, doublées d'éléments végétaux.
- La hauteur des éléments végétaux de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Tous les éléments maçonnés devront être enduits dans le même coloris que les façades de la construction.
- Le plan des clôtures devra obligatoirement être joint à chaque dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE Zb - 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le nombre de places de stationnement matérialisées sera au minimum d'une place par logement, à trouver obligatoirement à l'intérieur des îlots privés.

ARTICLE Zb -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non occupés par les constructions, aires de stationnement et voies de desserte, seront aménagés en espaces verts ou jardins comprenant éventuellement des équipements de détente et de loisirs (piscine, tennis, jeux d'enfants, bassins décorum, etc...).

Ces équipements, tels que piscine et tennis, seront affectés à l'usage exclusif des copropriétés et ne pourront, en aucun cas, donner lieu à une exploitation commerciale auprès du public.

Ces espaces, y compris les cheminements piétonniers et les extensions éventuelles du plan d'eau sous forme de chenaux ou de darses ; devront occuper 30 % au minimum de la surface totale du secteur Zb.

Les espaces plantés seront conçus dans le respect de la flore régionale, à partir de la liste d'essences remise par l'Aménageur à chaque Auteur de projet : les essences retenues devront demander un minimum d'entretien (plantations à feuillage persistant de préférence).

Un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement au minimum et pour 40 mètres carrés de terrain d'espace libre.

Un plan d'aménagement des espaces verts, faisant apparaître en particulier l'implantation des arbres, des principaux massifs végétaux et leurs essences, devra être joint à chaque demande de permis de construire. La réalisation des plantations devra être effectuée dans un délai de 2 ans au maximum à partir de la délivrance du permis de construire.

Ce plan sera établi de manière à obtenir que chaque lot soit clos par des plantations sur ses limites séparatives.

ARTICLE ZB - 14 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur le secteur Zb, est fixée à 25.070 m² et répartie comme suit :

$$Zb1 = 11.070 \text{ m}^2$$

$$Zb2 = 14.000 \text{ m}^2$$

ARTICLE ZB - 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT