

SOUS-CHAPITRE II – SECTEUR Zc **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Zc**

Le secteur Zc est affecté à la construction d'un habitat collectif et semi collectif, et d'équipements d'accompagnement.

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

ARTICLE Zc -1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Il est interdit d'utiliser les sols pour :

- La création d'établissements classés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballestières, sablières.
- La création de camping et caravannings.
- La création d'établissements industriels et à usage de bureaux.

ARTICLE Zc - 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 2 % de la surface hors d'œuvre nette constructible du secteur.

Toutefois, l'îlot Zc4 pourra accueillir au sein des programmes d'habitats, notamment locatifs, des équipements accessibles au public tels que piscines, commerces, espaces libres, etc...

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Zc - 3 - ACCES ET VOIRIES

La desserte des aires de stationnement privées et des logements ne pourra, en aucun cas, être assurée directement depuis la voirie publique primaire. Elle se fera obligatoirement par des voies de desserte intérieures aux îlots dont les points de raccordement sur la voie publique primaire sont repérés sur le document graphique du P.A.Z..

Pour l'îlot 4 (Zc4 sur le document graphique du P.A.Z.), le tracé de la voie définitive sera arrêté en fonction du plan de masse des différents Promoteurs.

Les voies de circulation privées 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, ...).

Les cheminements piétonniers 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 engins de sécurité, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'intérieur de chaque îlot, les Promoteurs devront impérativement aménager, suivant les caractéristiques indiqués ci-dessus, les cheminements piétonniers dont le tracé est indiqué sur le document graphique du P.A.Z. qui sont indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble de l'opération. Ces cheminements piétonniers seront ouverts au public.

ARTICLE Zc - 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 vers le plan d'eau par un réseau séparatif.

Il ne sera accepté qu'une seule antenne TV par immeuble ou groupe d'immeubles.

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 doivent 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 Zc - 5 - CARACTERISITIKUES 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 hors œuvre nette, ne pourra être inférieur à 1 000 m².

ARTICLE Zc - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION 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.

ARTICLE Zc - 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, avec :

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

H = Hauteur de la construction ;
L = Distance de la construction à la limite.

ARTICLE Zc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION 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 sont séparées par un cheminement piétonnier, la distance des deux constructions, l'une par rapport à l'autre, pourra être de 4 mètres sur une longueur inférieure à 15 mètres.

ARTICLE Zc - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (compris annexes éventuelles) sera de 35 % au maximum de la surface totale du secteur Zc.

ARTICLE Zc - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Zc - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Ordonnement

- 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 la plus simplement possible afin de ne pas les dénaturer et seront choisis dans la gamme suivante : enduits sur le 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 interdites.

- Les enduits extérieurs des façades seront traités dans la gamme des teintes figurant sur le nuancier que sera remis par l'Aménageur.

c) Balcons et loggias

- Les balcons et loggias seront autorisés mais les garde-corps galbés sont interdits. Les loggias devront avoir au minimum 4 m² de surfaces et 2 mètres d'ouverture.

d) Couvertures

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

- Les terrasses accessibles de plain-pied 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 composées par :

- Des haies vives avec, éventuellement, un grillage incorporé sous réserve qu'il soit invisible de l'extérieur.

- Des murets, d'une hauteur maximum de 0m 50 par rapport aux terrains privés, doublés d'éléments végétaux.

- 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 Zc - 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Zc - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTES

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...). 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, devront occuper 30 % au minimum de la surface de chaque lot.

Les espaces plantés seront conçus dans le respect de la flore régionale, à partir de la liste d'essence remise par l'Aménageur à chaque Auteur de projet : les essences retenues devant 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 de 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.

Les berges, dans le secteur Zc4, seront traitées en conservant leur aspect naturel, voir coupe n°7 (les orientations complémentaires d'urbanisme).

ARTICLE Zc - 14 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE

La surface de plancher hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur le secteur Zc est fixée à 41 200m² et réparties comme suit :

- îlot Zc1	5 200 m ²
- îlot Zc2	néant. secteur supprimé.
- îlot Zc3	18 800 m ²
- îlot Zc4	17 200 m ²

**ARTICLE Zc - 15 - POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT