

SOUS-CHAPITRE III – SECTEUR Zd **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Zd**

Le secteur Zd est affecté à la construction d'un habitat résidentiel en individuel et semi-collectif.

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

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

Il est interdit d'utiliser les sols pour :

- ☞ La création d'établissements classés.
- ☞ Les divers mode d'utilisation du sol prévus à l'article L- 440.1 du Code de l'Urbanisme.
- ☞ L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, ballastières.
- ☞ La création de campings et caravaning.
- ☞ La création d'établissement industriels et à usage de bureaux.
- ☞ La construction d'équipements hôteliers.
- ☞ La construction de commerces.

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

La création de locaux pour professions libérales sera autorisée dans la limite de 750 m² de H.O.N. pour l'ensemble du secteur ; le nombre des lots affectés à cette utilisation exclusive ne pourra excéder 4 lots ; en cas d'utilisation mixte, le droit à construire affecté au lot correspondant pourra être accru de 5 %.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Zd - 3 - ACCES ET VOIRIES

La desserte des aires de stationnement privées et des logements sera assurée directement :

- d'une part par une voie publique qui sera conçue pour laisser toute possibilités d'accès et de manœuvre aux véhicules des services publics (pompiers, ambulances, bennes à ordures,),
- d'autre part par des voies en antenne, celle-ci, ne pouvant desservir plus de 2 000 m² de plancher, doivent laisser le passage aux véhicules de sécurité.

Les cheminements piétonniers auront une emprise minimale de 4 m. comprenant les espaces verts d'accompagnement et la partie circulaire.

ARTICLE Zd - 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 ;

En outre, les secteurs seront desservis par le réseau général d'irrigation.

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 Zd - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage du terrain en lots se fera en fonction de la demande avec pour minimum dans le secteur Zd1 : 300 m² et dans le secteur Zd2 : 500 m².

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

* Secteur Zd1 :

☛ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises de voiries et espaces plantés publics.

* Secteur Zd2 :

☛ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises de voies publiques de desserte générale du secteur, tandis qu'en limite des voies en antenne, les constructions pourront être implantées à l'alignement et, en cas de recul, celui-ci sera de 2 mètres au minimum.

ARTICLE Zd - 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 $L = \frac{H}{2}$

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

H = Hauteur de la construction

L = Distance de la construction à la limite.

ARTICLE Zd - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PRORPIETE

☛ Sans objet.

ARTICLE Zd - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur Zd1 :

- L'emprise au sol totale des constructions (compris en annexes fermés éventuelles) sera de 25 % au maximum de la surface totale du secteur.

Secteur Zd2 :

- Les constructions auront un coefficient d'emprise au sol (tel que défini ci-dessus) inférieur ou égal à 0.35 + 15 m² en cas de garage double.
- La surface des pergolas ouvertes réalisées en sus de l'emprise définie ci-dessus sera limitée à 20 m²

ARTICLE Zd - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7,50 m hors tout, et 2 niveaux (R + 1 maximum).

Cependant, le programme de semi-collectif existant à l'EST du secteur Zd2 pourra être poursuivi et achevé dans le cadre du P.C. accordé en date du 17.05.85 (R + 2 maximum).

ARTICLE Zd - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Zd1 :

a) Ordonnancement :

- Les constructions pourront être isolées, soit jumelées, soit en bandes ; dans ce dernier cas, 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 dispositions complémentaires 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 suivantes : enduits sur parpaings ou sur briques, maçonneries traditionnelles 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 décoffrages, marbre rouge ou noir gris 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 qui sera remis par l'Aménageur.

c) Balcons et loggias :

- Les balcons et loggias seront autorisés mais les garde-corps galbés seront interdits.

d) Couvertures :

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

- Les terrasses, accessibles de plein pied depuis les logements, seront admises dans la proportion de 30 % 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 sont obligatoires. Elles pourront être de 2 types :

- ☛ des haies vives avec, éventuellement, un grillage incorporé sous réserve qu'il soit invisible de l'extérieur.
- ☛ Des murets d'une hauteur maximum de 0,50 par rapport aux terrains privés, doublés 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.

Secteur Zd2 :

a) Ordonnancement :

- Les constructions pourront être isolées, soit en mitoyenneté simple ou double.

- Les auteurs des projets s'attacheront à rechercher une expression architecturale sobre, ils s'inspireront dans leurs études du cahier des dispositions complémentaires qui leur sera remis par l'Aménageur.

- En cas de réalisation en plusieurs phases, la première devra comporter la façade sur rue (ou partie de).

b) Matériaux :

- Les matériaux seront mis en œuvre le plus simplement possible et seront choisis dans une gamme restreinte telle qu'elle sera précisée dans le cahier des dispositions complémentaires.
- 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 qui sera remis par l'Aménageur.

c) Balcons et loggias :

- Les balcons et loggias seront traités sobrement, notamment les garde-corps galbés seront interdits.

d) Couvertures :

- Couvertures en tuiles de terre cuite, canal ou méridionale, de teinte claire dans les deux cas. (flammée Languedoc ou similaire).
- Pentes entre 30 et 33 % et identiques pour une habitation ou un volume contigu.
- Toitures terrasses admises si elles n'excèdent pas 30 % environ de la surface au sol du logement et de ses annexes.
- Les capteurs solaires pourront éventuellement y être intégrés, à condition de ne pas dépasser le bandeau d'acrotère, (hauteur limitée à 4,20m), ou de faire l'objet d'un parti architectural d'intégration particulier au projet.

e) Clôtures :

- Une clôture est obligatoire au niveau de l'aire de stationnement sous la forme d'un mur maçonné dont les caractéristiques seront précisées dans le cahier des dispositions complémentaires qui définira, par ailleurs, les possibilités aux autres emplacements.
- Le plan des clôtures devra, obligatoirement, être joint à chaque dossier de demande de permis de construire.

f) Constructions annexes : (pergola, serres, abri jardin, locaux techniques etc...)

- Les constructions annexes figureront obligatoirement sur la demande de permis de construire et, en cas d'adjonction ultérieure feront l'objet d'une demande complémentaire établie par le même auteur que le projet initial.

g) Enseignes :

- Toute enseigne commerciale est interdite (à l'exception de plaque professionnelle intégrée dans le mur de clôture).

ARTICLE Zd - 12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera minimum de 2 places par logement, à trouver obligatoirement à l'intérieur de chaque lot privatif.

Les garages incorporés ou annexés aux volumes construits, sont autorisés ainsi que les abris-pergolas.

En cas d'utilisation professionnelle, en sus des besoins domestiques définis ci-dessus, il sera prévu un stationnement additionnel correspondant à 1 place par tranche de 25 m² H.O. de locaux professionnels (arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE Zd - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non occupés par les constructions et aires de stationnement, seront aménagés en espaces verts ou jardins.

Ces espaces devront occuper 30 % au minimum de la surface totale du secteur Zd.

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.

Un arbre de haute tige devra être planté pour 80 m² de terrain libre avec un minimum de 6 arbres par terrain.

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 le plus tôt possible dans un délai de 2 ans au maximum à partir de la délivrance du permis de construire.

Toutes les constructions annexes indépendantes de la construction sont interdites.

ARTICLE Zd - 14 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher hors œuvre nette dont la construction est autorisée :

- sur le secteur Zd1 est fixée à 4 200 m²
- sur le secteur Zd2 est fixée à 15 200 m²

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

NEANT