

SOUS-CHAPITRE IV – SECTEUR Ze
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ze

Le secteur Ze est affecté exclusivement à la construction d'équipements hôteliers ou para-hôteliers.

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

ARTICLE Ze - 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 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 camping-caravanings.
- La création d'établissements industriels et à usage de bureaux.
- Les constructions à usage d'habitation sauf dans les conditions mentionnées à l'Article 2.
- Les commerces, sauf dans les conditions mentionnées à l'Article 2.

ARTICLE Ze - 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A AUTORISATION SPECIALE

Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'équipement prévu, sont autorisées.

Les activités commerciales induites par l'exploitation hôtelière et ayant un lien direct avec elle, sont autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ze - 3 - ACCES ET VOIRIES

La desserte des aires de stationnement privées et des constructions du secteur ne pourra, en aucun cas, être assurée directement par la voirie publique : elle se fera obligatoirement par une voie d'accès interne au secteur dont le point de raccordement obligé sur la voie publique est repéré sur le document graphique du P.A.Z.

La voie de circulation interne au secteur, aura une largeur minimum de 4 mètres et devra laisser aux véhicules des services publics (bennes à ordures, pompiers, ...) toutes possibilités d'accès et de manœuvre.

ARTICLE Ze - 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 soit dans le plan d'eau par réseau séparatif, soit dans le terrain par des puits filtrants.

En outre, le Promoteur aura l'obligation de raccorder son réseau d'arrosage au réseau d'irrigation général mis en place par l'Aménageur.

ARTICLE Ze - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le secteur est constitué par 2 lots :

- Ze 1 : Parc des Capellans,
- Ze 2 : Extrémité Nord de la Presqu'île.

ARTICLE Ze - 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 la voirie et des espaces plantés publics,

- 2 mètres par rapport à la limite de la promenade piétonnière sur les berges du plan d'eau.

ARTICLE Ze - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Implantation à une distance de $L = \frac{H}{2}$ par rapport à la limite la

plus proche du lot sur lequel elles sont construites, sous réserve que cette limite soit au minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ze- 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 un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ze - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (compris annexes éventuelles) sera de :

- 5 % au maximum pour la zone Ze1. L'implantation de la construction devra se faire hors des boisements existants à conserver et sera arrêtée par l'Architecte en Chef de la Z.A.C. au vu du projet.

- 25 % au maximum pour la zone Ze 2.

ARTICLE Ze - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 17,50 m hors tout (soit 15 mètres à la rive d'égout) et 5 niveaux (R + 4 au maximum) pour le secteur Ze1, et 12 m hors tout et 3 niveaux pour le secteur Ze2.

Le bâtiment existant en zone Ze1 n'est pas soumis à cette règle.

ARTICLE Ze - 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

a) Ordonnancement :

- Les constructions édifiées sur le secteur 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 30 mètres.

- Compte tenu de la situation des terrains, soit à l'entrée du plan d'eau des Capellans, soit dans le Parc du Mas, l'expression architecturale devra être de grande qualité, chacune des façades devant être traitée comme une façade principale.

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,...) seront interdits.

- 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 :

- La couverture des constructions sera, soit en toiture terrasse, soit en toiture tuiles (tuiles canal ou tuiles ciment).

En cas de toitures tuiles, celle-ci seront à 1 ou 2 pans, sans orientation imposée, avec une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en sera prévu, elles seront exclusivement composées de haies vives dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Le plan des clôtures devra être joint au dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE Ze - 12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement est, minimum de 0,6 par chambre. Pour le restaurant, la surface de stationnement à réserver est obtenue en divisant par 6 la capacité d'accueil.

Les garages sont interdits. Des abris-pergolas sont autorisés.

L'ensemble des places de stationnement devra être trouvé à l'intérieur du secteur pour la zone Ze1.

Pour la zone Ze2, les places de stationnement pourront être trouvées à l'extérieur du secteur, sous réserve qu'elles ne soient pas éloignées de plus de 200 mètres des constructions de la zone.

ARTICLE Ze - 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 (piscines, tennis, jeux d'enfants...). Ces équipements, tels que piscines et tennis seront affectés à l'usage exclusif des clients ou résidents et ne pourront, en aucun cas, donner lieu à une exploitation commerciale auprès du public.

Les espaces verts seront conçus dans le respect de la flore régionale à partir de la liste d'essences remise par l'Aménageur. Les essences devront être choisies de façon à demander un minimum d'entretien (plantations à feuillage persistant de préférence). Un arbre de haute tige minimum devra être planté pour 6 places de stationnement et pour 40 m² de terrain d'espace libre.

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

ARTICLE Ze - 14 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur le secteur Ze, est fixée à :

- îlot Ze1 : 4 500 m²
- îlot Ze2 : 2 800 m²

ARTICLE Ze - 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Au cas où la surface de plancher hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur le secteur Zf (îlot Zf3) ne serait pas entièrement utilisée, le solde disponible pourrait, à la diligence du titulaire de ce droit résiduel, et à concurrence de 2 000 m² de plancher hors œuvre nette au maximum, être transféré sur le secteur Ze (îlot Ze1).