

## **SOUS-CHAPITRE V – SECTEUR Zf** **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Zf**

Le secteur Zf est affecté à la construction d'équipements d'animation, commerciaux, artisanaux, culturels, sportifs.

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

#### **ARTICLE Zf - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDIT**

Il est interdit d'utiliser les sols, pour :

- la création d'établissements classés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières, sablières,
- la création de camping et de caravanings,
- la création d'établissements industriels et à usage de bureaux.

#### **ARTICLE Zf - 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation et le gardiennage des équipements, sont autorisées.

Les constructions existantes pourront être affectées partiellement à l'hébergement locatif des stagiaires des activités prévues au titre des équipements du secteur.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE Zf - 3 - ACCES ET VOIRIES**

La desserte des aires de stationnement privées et des logements, se fera par des voies privées raccordées sur les voies publiques.

Ces 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, etc...).

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

Les cheminements piétonniers privés auront une emprise minimum 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 20 mètres, cette emprise pourra être réduite à 2 mètres.

Par ailleurs, chaque bâtiment devra être facilement accessible par les engins de sécurité, suivant les règlements en vigueur.

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 Zf - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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 piétons, après accord des Services Publics intéressés. Tout réseau aérien est interdit.

#### **ARTICLE Zf - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le découpage du terrain en lots se fera en fonction de la demande.

#### **ARTICLE Zf - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite des emprises de la voirie et des espaces publics mais 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 pourra être autorisé par la Commune sur proposition de l'Architecte en Chef.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments existants.

#### **ARTICLE Zf -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions 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.

Les bâtiments existants et restaurés pourront conserver leur implantation quelle que soit la distance par rapport à la limite du lot.

### **ARTICLE Zf - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES 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 des deux constructions, l'une par rapport à l'autre, pourra être ramenée à 2 mètres.

### **ARTICLE Zf - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

### **ARTICLE Zf - 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 13,50 mètres hors tout et 3 niveaux (R + 2 au maximum). Pour l'îlot du secteur situé en bordure du plan d'eau, le nombre de niveaux ne pourra excéder 2 ( R + 1), et la hauteur hors tout 8,50 mètres.

### **ARTICLE Zf - 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.
- Pour les constructions de l'îlot situé en bordure du plan d'eau des Capellans, l'expression architecturale devra être de qualité, chaque façade devant être traitée comme façade principale.
- 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 remise par l'Aménageur.
- Pour les équipements sportifs, une architecture fonctionnelle s'intégrant à l'ensemble du Mas des Capellans sera recherchée.

#### **b) Matériaux -**

- Les matériaux seront 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 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 gardes-corps galbés sont 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 toitures des équipements sportifs pourront être réalisées avec d'autres matériaux, après concertation et accord de l'Architecte en Chef.

#### e) Clôtures -

-Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en sera prévu, elles pourront être de 3 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 m par rapport aux terrains privatifs, doublés d'éléments végétaux.

- Des murs patios d'une hauteur maximum de 1m70, sous réserve que des décrochements de hauteur, en cas de clôture continue, soient pratiqués au minimum tous les 20 mètres.

- 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 Zf - 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement relatif aux équipements du secteur sera assuré par des parkings publics et complété par des places de stationnement privées, à l'intérieur des îlots.

Pour les équipements commerciaux, il devra être affecté (en parkings publics ou privés), 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **ARTICLE Zf - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Ces espaces, y compris les cheminements piétonniers, devront occuper 30 % au minimum de la surface totale du secteur Zf.

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 6 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.

### **ARTICLE Zf - 14 - SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE**

La surface de plancher hors œuvre nette, dont la construction est autorisée sur le secteur Zf, est fixée à 17 500 m<sup>2</sup> et répartie comme suit :

* îlot Zf 1 – Centre commercial	:	4 400 m <sup>2</sup>
* îlot Zf 2 – Mas des Capellans	:	4 900 m <sup>2</sup>
* îlot Zf 3 – Zone Sportive	:	8 200 m <sup>2</sup> .

Au cas où la surface de plancher hors œuvre nette autorisée sur l'îlot Zf3 ne serait pas entièrement utilisée, le solde disponible pourrait être transféré, à concurrence de 2 000 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net au maximum, sur le secteur Ze ( îlot Ze 1).

### **ARTICLE Zf - 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE**

NEANT