

SOUS CHAPITRE VI

SECTEUR 1 DE LA ZONE ZF

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur ZF1 est affecté à la construction d'équipements d'animation, commerciaux, artisanaux, culturels, sportifs, habitat et tertiaire.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZF1 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, ballastières, sablières,
- la création de campings et de caravanings,
- la création d'établissements industriels.

ARTICLE ZF1 2 – TYPE D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

NEANT

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZF1 3 – ACCES ET VOIRIE

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 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 20 mètres, cette emprise pourra être réduite à 2 mètres.

Un accès aux quais d'une largeur minimum de 3 mètres sera créé sous arcades.

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

ARTICLE ZF1 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 ZF1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE ZF1 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 plantés 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.

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

ARTICLE ZF1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

ARTICLE ZF1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être implantées de façon contiguë 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 ZF1 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (compris annexes éventuelles) sera de 20% maximum de la surface totale du secteur ZF.

ARTICLE ZF1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 13.50 mètres hors tout et 3 niveaux (R + 2 au maximum).

Une hauteur maximum de 15 mètres au faîte, 13 mètres maximum à l'égout et 4 niveaux (R + 3 au maximum) sera admise à condition que le linéaire de la façade surélevée n'excède pas 20 mètres et la superficie de la toiture développée dans ce cas n'excède pas 300 m². Cette partie s'installera pour marquer la présence du centre commercial des Capellans.

ARTICLE ZF1 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.
- Pour les équipements sportifs, une architecture fonctionnelle s'intégrant à l'ensemble du Mas des Capellans sera recherchée.

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 brique 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 la Ville.

c) Balcons et loggias

- Les balcons et loggias seront autorisés mais les garde-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.

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 0.20 mètre par rapport aux terrains privés, doublés d'éléments végétaux.
 - ☒ Des murs patios d'une hauteur maximum de 1.70 mètres, 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 ZF1 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 m² de surface de vente.

Pour les unités de logements et de bureaux, il devra être affecté 1.5 places de stationnement par unité.

ARTICLE ZF1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTES

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 la Commune 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 m² 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 ZF1 14 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

- Ilot ZF1

- ☒ Centre commercial
 - ☞ S.H.O.N. consommée 1 100 m²
- ☒ vocation mixte (commerciale, hôtelière, tertiaire et d'habitat collectif)
 - ☞ S.H.O. N. disponible 3 300 m²