

CHAPITRE VII

ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE UG

Cette zone comprend le secteur Zc et Zb intégrée au plan d'occupation des sols au titre de l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de l'achèvement de la Z.A.C. du Plan d'Eau constaté par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 1997.

Le secteur Za affecté exclusivement à l'aménagement d'équipements d'infrastructure réalisés et intégrés dans le domaine public tels que voiries, ouvrages verticaux de délimitation des berges avec bande continue de 3.00 m de circulation piétonnière est dilué dans les secteurs UG 1 et UG 2.

L'indice UG1 reprend les dispositions du secteur Zc.

L'indice UG2 reprend les dispositions du secteur Zb.

SOUS-CHAPITRE I – SECTEUR UG1
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UG1

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

ARTICLE UG1 - 1 – TYPES D'OCCUPATION OU 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 campings-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.

ARTICLE UG1 - 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG1 - 3 – ACCES ET VOIRIES

La desserte des aires de stationnement privée 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 voirie publique est repéré sur le document graphique.

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

Une placette-belvédère de 100 m² accessible exclusivement par les piétons devra être aménagée par le promoteur à l'extrémité sud du secteur.

ARTICLE UG1 - 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 un réseau séparatif soit dans le terrain par des puits filtrants.

En outre, le promoteur aura la possibilité de raccorder son réseau d'arrosage au réseau d'irrigation général mis en place par l'aménageur.

ARTICLE UG1 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le secteur constituera un seul lot.

ARTICLE UG1 - 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.

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de l'alignement.

ARTICLE UG1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet : le secteur est limité exclusivement par des emprises publiques.

ARTICLE UG1 - 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.

Les piscines non couvertes pourront être implantées différemment.

ARTICLE UG1 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (compris annexes éventuelles) sera de 15 % au maximum de la surface totale du secteur UG1 et ne pourra excéder 800 m².

ARTICLE UG1 - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 17.50 mètres hors-tout (soit 15 mètres à la rive d'égout) et 5 niveaux (R + 4 au maximum).

ARTICLE UG1- 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 20 mètres.

Compte-tenu de la situation du terrain à l'entrée du plan d'eau des CAPELLANS, l'expression architecturale devra être de grande qualité, chacune des façades devant être traitée comme une façade principale.

b) MATERIAUX

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 clivées 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 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

La couverture des constructions sera soit en toit-terrasse soit en toiture tuiles sans mélange à l'intérieur du secteur. En cas de toiture tuiles elle aura obligatoirement 2 pans sans orientation imposée avec une pente comprise entre 25 et 35 % et sera composée de tuiles en terre cuite (tuiles canal).

e) CLOTURES

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 UG1 - 12 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement est au minimum d'une place par chambre : pour le restaurant, la surface de stationnement à réserver est obtenue en divisant par 4 la capacité d'accueil.

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

ARTICLE UG1 - 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 piscine et tennis seront affectés à l'usage exclusif des clients de l'hôtel et ne pourront en aucun cas donner lieu à une exploitation commerciale auprès du public.

La surface à réserver pour ces espaces, y compris cheminements piétonniers et extensions éventuelles du plan d'eau, ne pourra être inférieure à 45 % de la superficie totale du secteur.

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 de 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 UG1 - 14 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher hors-œuvre nette dont la construction est autorisée sur le secteur UG1 est fixée à 3 700 m².

ARTICLE UG1 - 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

SOUS CHAPITRE II – SECTEUR UG2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UG2

Le secteur UG2 est affecté à la construction d'un habitat résidentiel semi-collectif ou individuel au bord ou à proximité des rives du plan d'eau des Capellans.

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

ARTICLE UG2 - 1 – TYPES D'OCCUPATION OU 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 et caravanings,
- la création d'établissements industriels et à usage de bureaux,
- la construction d'équipements hôteliers.

ARTICLE UG2 - 2 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A AUTORISATION SPECIALE

La création de locaux pour professions libérales et de commerces sera autorisée dans la limite de 2 % de la surface hors-œuvre nette constructible du secteur soit au maximum 618 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG2 - 3 – ACCES ET VOIRIES

La desserte des aires de stationnement privée et des logements ne pourra en aucun cas être assurée directement par la voirie publique : elle se fera obligatoirement par des voies de desserte intérieures aux îlots dont les points de raccordement sur les voiries publiques sont repérés sur le document graphique. Les raccordements directs sur la voirie primaire qui longe la zone UG sur sa limite Nord sont interdits.

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 de services publics (pompiers, ambulances, bennes à ordures, ...).

Toute circulation automobile sera interdite à moins de 10 mètres des rives du plan d'eau sauf en cas de création de chenaux à l'intérieur des îlots qui seraient franchis par des ponts ouverts à cette circulation.

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 accessible par un cheminement de 2.50 mètres de large au minimum afin de permettre le passage des engins de sécurité.

A l'intérieur de chaque îlot, les promoteurs devront impérativement aménager suivant les caractéristiques indiquées ci-dessus les cheminements piétonniers dont le tracé est indiqué sur le document graphique qui sont indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble de l'opération : chaque débouché de ces cheminements sur la promenade publique de 3 mètres de large en bordure des berges du plan d'eau sera aménagé en placette d'une superficie minimum de 100 m².

ARTICLE UG2 - 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 de préférence dans le plan d'eau par un réseau séparatif ou à défaut dans le terrain par des puits filtrants.

En outre, les promoteurs auront la possibilité 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 UG2 - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage du 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 2 000 m².

ARTICLE UG2 - 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 voirie et espaces plantés publics, sauf en bordure des deux placettes où ce recul pourra être réduit à 2 mètres.

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

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de l'alignement.

ARTICLE UG2 - 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 $L = H/2$ 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

Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de la limite séparative.

ARTICLE UG2 - 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.

Les piscines non couvertes pourront être implantées différemment.

ARTICLE UG2 - 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 UG2.

ARTICLE UG2 - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 11.50 mètres hors-tout (soit 9 mètres à la rive d'égout) et 3 niveaux (R + 2 au maximum). Pour créer des points forts dans la composition urbanistique d'ensemble, la construction de 3 niveaux (ou 2 niveaux plus combles aménageables) sera imposée sur les

espaces constructibles qui bordent les deux places publiques, tels qu'ils sont repérés sur le document graphique.

ARTICLE UG2 - 11 – ASPECT INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) ORDONNANCEMENT

Les constructions édifiées sur chaque îlot devront constituer un ensemble présentant une unité de structure, de composition et de coloration. Elles seront réalisées par groupes de 15 unités au maximum : 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) MATERIAUX

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 clivées 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 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 toiture 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 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) CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires : lorsqu'il en sera prévu, elles pourront être de 4 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 mètre par rapport aux terrains privatifs, 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 construction de murs patios sera interdite au bordure de la promenade piétonnière qui longe les rives du plan d'eau.
- 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 de haut. 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 UG2 - 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. Ces places seront réalisées en bordure des voiries intérieures de desserte par groupes de 20 places au maximum en alignement continu ou sur les parcelles privatives. Elles devront respecter les implantations figurées sur le document graphique pour certains îlots. Les garages sont interdits : par contre les abris-pergolas attenants aux constructions sont autorisés.

ARTICLE UG2 - 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, 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 et les extensions éventuelles du plan d'eau sous forme de chenaux ou de darses devront occuper 30 % au minimum de la surface totale du secteur UG2.

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 m² 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 maximum de 2 ans à partir de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE UG2 - 14 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher hors-œuvre nette dont la construction est autorisée sur le secteur UG2 est fixée à 30 930 m² et répartie comme suit :

- îlot 2 = 6 360 m²
- îlot 3 = 8 400 m²
- îlot 4 = 6 240 m²
- îlot 5 = 5 260 m²
- îlot 6 = 4 670 m²

ARTICLE UG2 - 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT