

Chapitre 1 : Les zones urbaines Zone UC

La zone UC est principalement résidentielle. Elle se caractérise par des constructions à destination d'habitat discontinu, dégagant des jardins et des parcs qui constituent l'essentiel des espaces non bâtis.

La zone UC comprend quatre secteurs :

- Le secteur UC1 correspond aux espaces à proximité des polarités principales et des axes structurants.
- Le secteur UC2 à Chiberta correspondant aux espaces habités de transition entre le Pignada et le littoral, accueillant principalement un tissu peu dense de type pavillonnaire.
- Le secteur UC3 à Brindos correspondant aux espaces habités limitrophes de l'Étang de Brindos, qui constitue une zone naturelle.
- Le secteur UC4 correspondant aux secteurs pavillonnaires (hors Chiberta) situés dans les espaces proches du rivage.

Au sein de la zone UC, les documents graphiques « 4 F - Plan des secteurs de diversité sociale » et « 4 G - Plan de localisation des secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible (Coefficient d'Emprise au Sol) en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme » repèrent les terrains concernés par ces servitudes.

Elle comprend également trois secteurs à plan de masse relatifs aux projets d'écoquartier dans la Plaine du Maharin (secteur à plan de masse n°1) et de l'Allée du Coût (secteur à plan masse n°11) et au projet de création de logements à Latchague (secteur à plan de masse n°18), (Modification simplifiée n°2 et Modification n°5).

UC - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'entrepôt, agricole et forestière ;
- les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains de camping ;
- les habitations légères de loisirs et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement et à autorisation, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

UC - Article 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne portent pas atteinte ni à la salubrité ni à la sécurité publiques.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, à destination de commerces, dans la limite de 20 mètres carrés de surface de plancher, réalisable une seule fois.

Dans le secteur UC4 le plus proche du littoral, identifiant la polarité touristique des Sables d'Or/Chambre d'Amour/Chapelle, et plus précisément dans une partie Sud-Ouest distinguée du reste de ce secteur UC4 par la rue du Général Sauvagnac, les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes. (*Modification n°4*)

UC - Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pas de disposition spécifique à la zone.

Pour le secteur à plan de masse n°18 :

Les conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public sont définies conformément aux indications portées au plan de masse n°18 (*Modification n°5*).

UC - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Pas de disposition spécifique à la zone.

UC - Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UC - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toute la zone :

Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres.

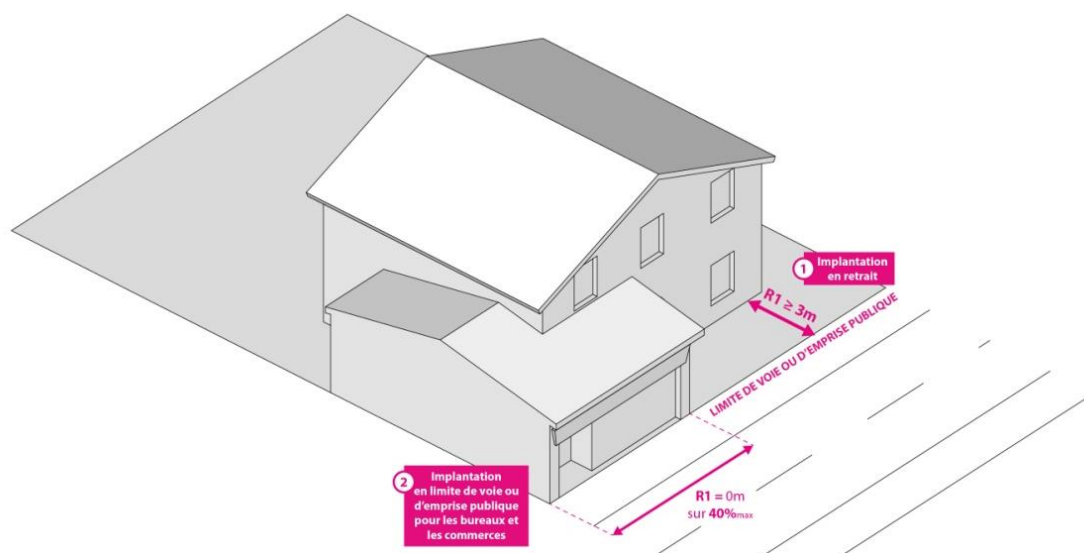
En secteur UC1, UC3 et UC4 :

1) Les constructions doivent être implantées avec un *recul* R1 minimal de 3 mètres par rapport à la *limite de voie ou d'emprise publique*. (**R1 ≥ 3m**)

2) Toutefois, les constructions destinées aux commerces et aux bureaux peuvent être implantées avec un *recul* R1 minimal de 3 mètres, ou sur la *limite de voie ou d'emprise publique* sur un linéaire maximum équivalent à 40% de la *façade de terrain*.

Pour maximum 40 % du linéaire de *façade de terrain*. : R1 ≥ 3m ou R1 = 0.

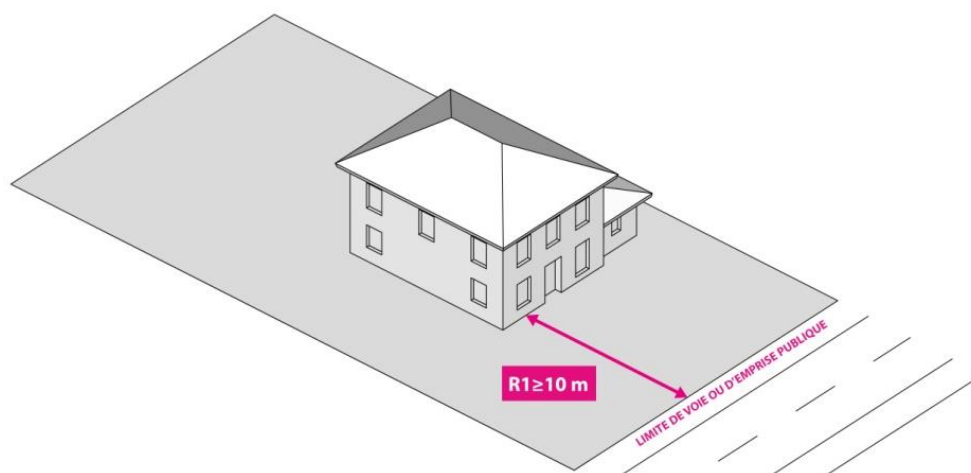
Pour le reste du linéaire de façade de terrain : R1 ≥ 3m.



Les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle

En secteur UC2 :

Les constructions doivent être implantées avec un *recul* R1 minimal de 10 mètres par rapport à la *limite de voie ou d'emprise publique*. (**R1 ≥ 10m**)



Les schémas ne présentent pas de valeur réglementaire, ils ont vocation à illustrer l'expression de la règle

Toutefois, le recul R1 est ramené à 5 mètres (**R1 > 5 m**) le long des voies suivantes : impasse des Pins, avenue de l'hippodrome, rue du Levant, avenue des Piverts, avenue des Écureuils, allée de Thalassa et allée du Colibri. (*Modification n°4*)

Pour les secteurs à plan de masse n°1 et 11 (Modification simplifiée n°2) :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées au plan de masse définissant ainsi les prospects applicables à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs, saillies et retraits.

UC - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toute la zone :

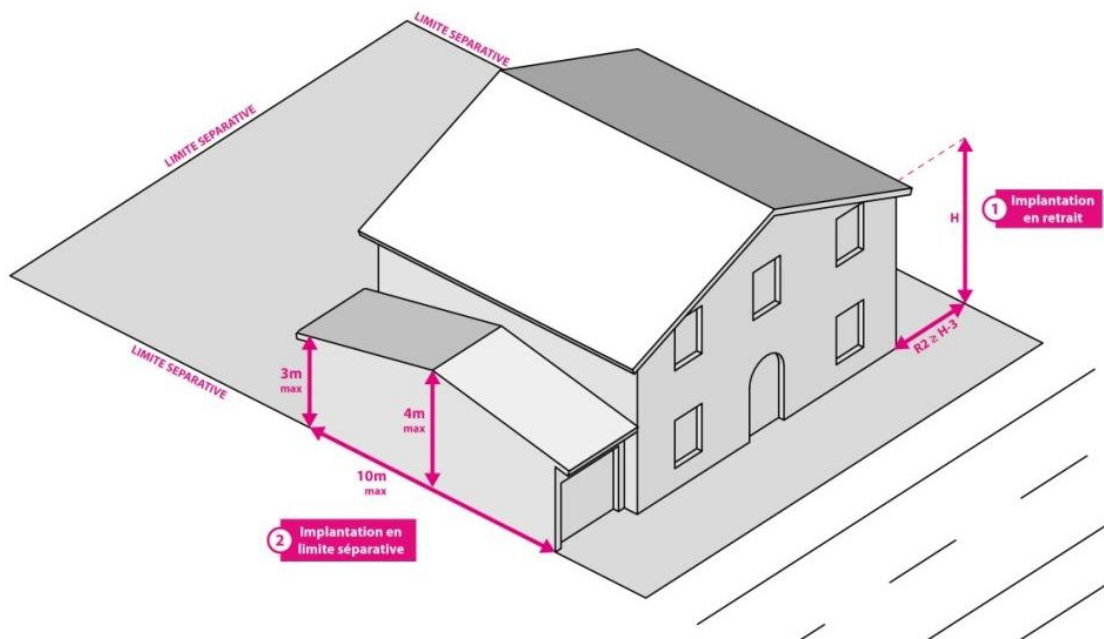
Les constructions destinées à de l'habitation sont implantées à 10m minimum des limites séparatives des golfs et du lac de Chiberta. (*Modification simplifiée n°3*)

En secteur UC1, UC3 et UC4 :

1) La distance R2 est comptée horizontalement en tout point de la construction.

Elle doit être au moins égale à la différence d'altitude comptée horizontalement de la construction au point de la limite séparative qui lui en est le plus rapproché, diminué de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres : **R2 ≥ (H - 3) mini 2 m.** (*Modification n°4*)

2) Toutefois, l'implantation sur chacune des limites séparatives est admise sous réserve que la construction soit limitée à **3 mètres de hauteur maximale** et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions sur chaque limite séparative à plus de **10 mètres**. Pour les pignons implantés sur limite séparative, la hauteur maximale admise est portée à 4 m. (*Modification simplifiée n°3, Modification simplifiée n°4*)



*Le schéma ne présente pas de valeur réglementaire, il a vocation à illustrer l'expression de la règle
(Modification simplifiée n°4)*

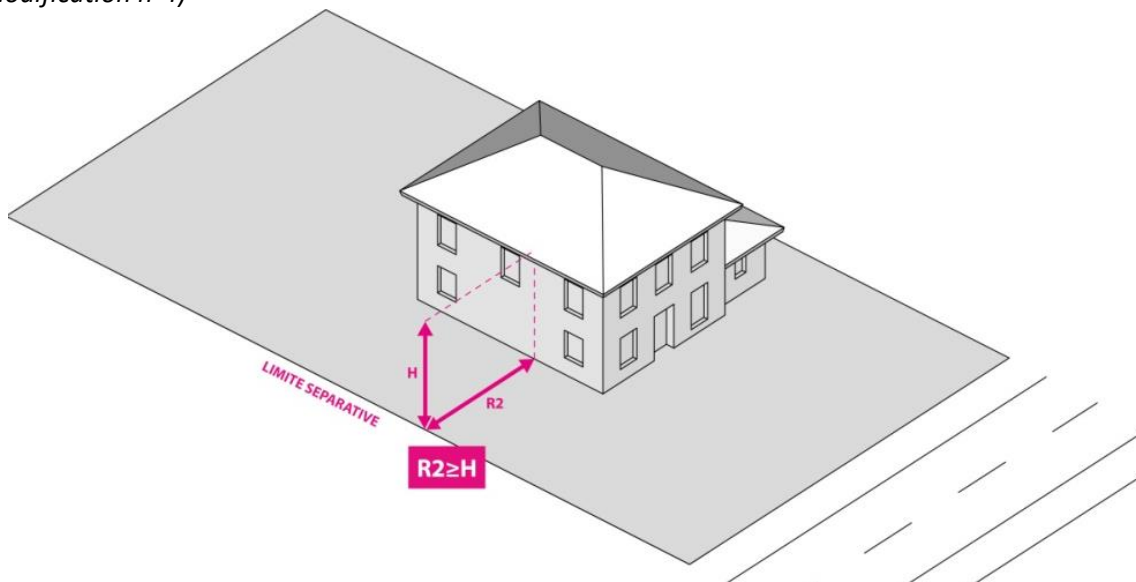
En secteur UC2 :

La distance R2 est comptée horizontalement en tout point de la construction.

Elle doit être au moins égale à la différence d'altitude comptée horizontalement de la construction au point de la limite séparative qui lui en est le plus rapproché, avec un minimum de 3 mètres :

$R2 \geq H$, minimum 3 mètres, hormis pour les piscines (voir art. 7 des Dispositions Communes).

(Modification n°4)



Le schéma ne présente pas de valeur réglementaire, il a vocation à illustrer l'expression de la règle

Pour les secteurs à plan de masse n°1 et 11 (Modification simplifiée n°2) :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées au plan de masse définissant ainsi les prospects applicables à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs, saillies et retraits.

UC - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée, à l'exception des secteurs à plan de masse n°1 et n°11 dont les prescriptions doivent être respectées. *(Modification simplifiée n°2)*

UC - Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'**emprise au sol maximale "E" des nouvelles constructions** est fixée par rapport à la surface "S" de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- Si S est inférieure ou égale à 400 m² : $E = S \times 0,25$
- Si S est compris entre 401 m² et 700 m² : $E = 100 + (S-400) \times 0,15$
- Si S est compris entre 701 et 1000 m² : $E = 145 + (S - 700) \times 0,10$
- Si S est égale ou supérieure à 1001 m² : $E = 175 + (S-1000) \times 0,05$

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot. *(Modification simplifiée n°3)*

Pour le secteur à plan de masse n°11 :

L'emprise au sol maximale des constructions résulte des dispositions graphiques portées au plan de masse établi pour chacun des 2 secteurs à l'exception des ouvrages techniques, des accès nécessaires au fonctionnement des installations diverses construites en sous-sol, des escaliers, ascenseurs, saillies et retraits. *(Modification simplifiée n°2)*

UC - Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur UC1 :

- 1) La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres**, et le nombre de niveaux limité à 2 (**R+1**).
- 2) Toutefois, pour les terrains d'une superficie supérieure à 400m², la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et le nombre de niveaux limité à 3 (R+2), sur une profondeur de 20 mètres mesurés depuis la limite de voie ou d'emprise publique de plus de 10 mètres de large.

En secteur UC2, UC3 et UC4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres**, et le nombre de niveaux limité à 2 (**R+1**).

Pour les secteurs à plan de masse n°1 et 11 (Modification simplifiée n°2) :

Les hauteurs des constructions sont définies conformément aux indications portées au plan de masse.

UC - Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pas de disposition spécifique à la zone.

UC - Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pas de disposition spécifique à la zone.

UC - Article 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans toute la zone

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres ou d'une végétation arbustive et prioritairement associés au paysage du site.

A partir de 100 mètres carrés de pleine terre, au moins un arbre de haute tige doit être planté ou conservé par tranche de 100 mètres carrés de pleine terre.

Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Toutes les espèces doivent être choisies dans la gamme des essences dominantes qui composent les boisements de proximité ou ceux existants sur le terrain d'assiette du projet.

En secteur UC1 et UC4 :

Il est exigé qu'au moins **40%** de la superficie du *terrain d'assiette du projet* soient constitués de *pleine terre* et fassent l'objet d'un traitement paysager.

En secteur UC2 et UC3 :

Il est exigé qu'au moins **60%** de la superficie du *terrain d'assiette du projet* soient constitués de *pleine terre* et fassent l'objet d'un traitement paysager.

Pour les secteurs à plan de masse n°1 et 11 (Modification simplifiée n°2) :

Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations sont définies conformément aux indications portées au plan de masse.

UC - Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.