

CHAPITRE VI : ZONE UF

Équipements portuaires

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article UF2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités portuaires ainsi qu'au développement économique du port,
- les constructions destinées à du stationnement souterrain et les aires de stationnement,
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, local poubelles, aire de présentation des poubelles, etc...), pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés.
- les affouillements ou exhaussements de sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte sous réserve des dispositions du SPR.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions destinées au commerce liées aux activités portuaires ainsi qu'au développement économique du port,
- les installations classées liées et nécessaires aux activités et installations existantes et autorisées dans le secteur.

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement d'eaux usées devra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement et d'autorisation établie par le service gestionnaire et le service Environnement Urbain.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à un minimum de 3 mètres de ces limites.

Les constructions en sous-sol ne sont pas réglementées.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre le secteur UF. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites dans le règlement du SPR.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations situées dans le périmètre du SPR sont soumises à des règles spécifiques (cf. règlement du SPR).

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. La superficie minimum des espaces libres (définis et calculés à l'article 8.4 des dispositions générales) n'est pas réglementée.

13.3. Les espaces libres et les plantations situés dans le périmètre du SPR sont soumis à des règles spécifiques (cf. règlement et documents graphiques du SPR).

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE I : ZONE N

Zone naturelle protégée

Elle comprend cinq secteurs : Na, Nb, Nc, Ng et NL.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'habitation hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les bâtiments à usage de stationnement, hormis les extensions visées à l'article N 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière hormis celles visées à l'article N 2,
- les serres hormis celles visées à l'article N 2,
- les constructions destinées à l'habitation légère de loisirs et le remplacement de ces constructions,
- les constructions destinées aux résidences mobiles de loisirs et le remplacement de ces constructions,
- les constructions destinées aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le remplacement de ces constructions,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts non rattachés à une destination : véhicules, caravanes, bateaux...,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- les aires de jeux et de sports hormis celles visées à l'article N 2,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées,
- les aires de stationnement hormis celles visées à l'article N 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol hormis celles visées à l'article N 2,
- les dépôts de terre, de gravas, de matériaux de construction, de déchets, de mobilier et autres objets de toute nature.

1.2. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article N 1, ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement des plans de prévention des risques naturels.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Na sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition que les mouvements de terrain préservent le modelé des restanques s'il en existe,
- les extensions des bâtiments d'habitation sans changement de destination et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, celles-ci étant limitées en totalité à 30 % de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation initiaux ou originels ; ces extensions et/ou annexes n'excéderont pas 300m² de surface de plancher et devront faire l'objet d'une seule autorisation administrative à compter du PLU approuvé le 13 mai 2011.
- les constructions et installations situées dans le périmètre du SPR sont soumises à des règles spécifiques (cf règlement du SPR).

2.2. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Nb sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports liées à la proximité immédiate de l'eau et aux activités balnéaires et nautiques,
- les équipements sanitaires et de sécurité nécessités par la présence des baigneurs,
- les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (vélo-station, abribus, mobilier urbain, aire de présentation des poubelles, etc...), les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et les rampes d'accès,
- les affouillements ou exhaussements de sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition que ces mouvements de terrain soient de faible ampleur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la mer et aux activités de bord de mer,
- les constructions, installations et équipements destinées au commerce liés à l'animation touristique de bord de mer,
- les constructions et installations situées dans le périmètre du SPR sont soumises à des règles spécifiques (cf. règlement du SPR).

2.3. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Nc sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation et la gestion des activités funéraires, en particulier les constructions annexes (crématorium, chambre funéraire, logement de gardien...),
- les aires de stationnement qui lui sont liées,
- les aménagements de voiries.

2.4. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur Ng sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, les aménagements, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les bâtiments d'exploitation destinés à la vente des produits de l'exploitation agricole, à condition d'être situés à proximité immédiate des voies de circulation,
- les serres,

- les lotissements de jardins permanents, dits jardins familiaux, ainsi que les constructions et aménagements qui leur sont liés,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation ou la conservation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition que les mouvements de terrain préservent le modelé des restanques s'il en existe,
- les extensions des bâtiments d'habitation sans changement de destination et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, celles-ci étant limitées en totalité à 30 % de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation initiaux ou originels ; ces extensions et/ou annexes n'excéderont pas 300m² de surface de plancher et devront faire l'objet d'une seule autorisation administrative à compter du PLU approuvé le 13 mai 2011.

2.5. En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, dans le secteur NL sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments sans extension de ceux-ci,
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces,
- les aménagements légers dont la liste est fixée par le Code de l'urbanisme.

2.6. Dans les zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessus énumérées à l'article N 2 soumises à des conditions particulières, sous réserve qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier ces risques.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.

Les voies privées à double sens, existantes ou à créer, assurant la desserte du terrain devront avoir des caractéristiques adaptées avec un minimum de 5,00 mètres de largeur de chaussée utile et praticable jusqu'au domaine public. La largeur minimum est portée à 3,5 mètres pour les voies privées à sens unique.

Néanmoins, une largeur de voie inférieure est admise sur des rétrécissements ponctuels. Cette adaptation devra être mineure au regard du linéaire de la voie et être compatible avec la circulation et la sécurité.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le débouché des voies privées sur les voies ouvertes à la circulation publique ne doit pas présenter de risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant ces accès et assurer une bonne visibilité notamment par des pans coupés.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eaux usées suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif.

A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, est autorisé suivant les modalités définies par le règlement du service d'assainissement non collectif.

Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits et inversement.

Le rabattage de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute Cannes-Nice,
- 16 mètres de l'axe de la route de Nice (RD6007),
- 12,5 mètres de l'axe de la route de Biot (RD4),
- pour les autres voies, 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

En bordure de voies ferrées, les constructions doivent respecter une distance minimum de 4 mètres depuis la limite de l'emprise du domaine public.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dans les secteurs Na et Ng, les constructions autorisées à l'article 2.1 doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

7.2. Lorsque la construction projetée est en contiguïté d'une propriété agricole, elle doit s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 1,5 fois la hauteur (h) à l'exception de la limite séparative Nord de la propriété horticole avec un minimum de 10 mètres.

7.3. L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection et la transformation des constructions existantes dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

7.4. Les règles ci-dessus énumérées à l'article N 7 sont sans objet pour les transformateurs EDF, les postes de refoulement, les boîtes aux lettres, les bassins de rétention d'eaux pluviales enterrés et pour les rampes d'accès.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le secteur Na, les constructions annexes autorisées à l'article 2.1 doivent s'implanter à une distance n'excédant pas deux fois la hauteur absolue du bâtiment d'habitation existant le plus proche.

Cet article est non réglementé pour les autres secteurs.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions est non réglementée :

- dans les secteurs Nb, Nc et NL,
- pour les services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions et installations, les aménagements, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les bâtiments d'exploitation destinés à la vente des produits de l'exploitation agricole,
- les lotissements de jardins permanents, dits jardins familiaux.

Dans les secteurs Na et Ng, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions autorisées à l'article 2.1 ne doit pas excéder 15 % de l'emprise totale des bâtiments. Ces extensions et/ou annexes n'excéderont pas 100 m² d'emprise au sol et devront faire l'objet d'une seule autorisation administrative à compter du PLU approuvé le 13 mai 2011.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure :

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de la ou des constructions au terrain naturel ou excavé à l'exception de l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au parking en sous-sol.

Lorsque la construction est située dans une zone inondable prescrivant une cote de réalisation imposée (cote de référence + surélévation), la hauteur de la construction est mesurée à partir de l'altitude de cette cote.

10.2. Hauteur frontale :

La hauteur des constructions est non réglementée dans les secteurs Nb, Nc et NL.

Dans le secteur Na et Ng, la hauteur :

- des extensions des bâtiments autorisées à l'article 2.1 est limitée à la hauteur de la partie de construction existante directement concernée par cette extension. Les surélévations des constructions existantes sont interdites,
- des annexes des bâtiments autorisées à l'article 2.1 ainsi que des lotissements de jardins permanents, dits jardins familiaux, ne doivent pas dépasser 4,50 mètres de hauteur frontale,

- des services publics ou d'intérêt collectif, des constructions et installations, des aménagements, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, des bâtiments d'exploitation destinés à la vente des produits de l'exploitation agricole ne doivent pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre partiellement la zone N. Ainsi, les constructions et installations situées dans ce périmètre sont soumises à des règles spécifiques traduites à la fois dans le règlement du SPR mais aussi dans ses documents graphiques.

Les bâtiments remarquables, répertoriés par un symbole (étoile) dans le document graphique, sont soumis à l'article 9.2 des dispositions générales.

Les pastiches d'architecture typique, étrangers à la région, sont interdits.

Sont interdites toutes imitations de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, fausse clôture etc..

L'usage de matériaux PVC, plastiques, palplanches béton, canisses et tôles est interdit pour les clôtures.

Les paraboles seront implantées le plus discrètement possible, elles seront de couleur uniforme, mate, gris-plomb.

Les éléments de superstructures doivent être masqués.

Les fossés devront revêtir un aspect naturel.

Les réservoirs d'eau cylindriques issus des exploitations horticoles ou maraîchères doivent être conservés quand ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial .

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) portés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage portés sur les documents graphiques sont soumis à l'article 9.1 des dispositions générales.

13.2. Les espaces libres et les plantations situés dans le périmètre du SPR sont soumis à des règles spécifiques (cf règlement et documents graphiques du SPR).

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.