

CHAPITRE V- ZONE UE

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Zone à vocation principale d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- un secteur UEc correspondant aux équipements funéraires (cimetières)
- un secteur UEe correspondant aux équipements liés à l'épuration des eaux
- un secteur UEh correspondant à la clinique Saint-Jean et son secteur d'extension
- un secteur UEp correspondant au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 13 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et constructions à destination d'activités industrielles, de commerces et d'artisanat, à l'exception de celles visées à l'article 2 – UE.
2. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2 – UE.
3. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
4. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
5. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.
6. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
7. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.

8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Le stationnement isolé de caravanes.
10. Dans les secteurs UEc, UEe, et UEp, les équipements à vocation sanitaire, hospitalière et sociale.

ARTICLE 2- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisés :

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement, sauf dans le sous-secteur zone UEe pour lequel cette condition ne s'applique pas ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque inacceptable pour la sécurité des personnes et des biens environnants du fait de la mesure prise pour la réduction de ces risques ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que les installations, infrastructures et équipements d'intérêts métropolitains.
5. Les équipements à vocation sanitaire, hospitalière et sociale.

Dans le secteur UEc, sont autorisés :

- Les constructions et les travaux liés et nécessaires au fonctionnement du cimetière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du cimetière.

De plus, dans le secteur UEe, sont autorisés :

- Les constructions et les travaux liés au fonctionnement d'une station d'épuration : traitement de l'eau, de l'air et des boues...
- Les constructions à destination d'équipements collectifs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de services et de stationnement liées et nécessaires aux activités du secteur.

Dans le secteur UEh, sont autorisés :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de services et de stationnement liées et nécessaires aux activités hospitalières

Dans le secteur UEp, sont autorisés :

- Les constructions liées au fonctionnement du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- Les constructions à destination d'équipements collectifs
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de services et de stationnement liées et nécessaires aux activités du secteur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UE- ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Métropole Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriel

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Métropole pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Électricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets).

ARTICLE 5- UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6- UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins :
 - 5 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception du secteur UEe
 - 22 mètres de l'axe de la Pénétrante Cagnes-Vence.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

5. En secteur UEe, les constructions peuvent s'implanter jusqu'au voies et emprises publiques.

ARTICLE 7- UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

A l'exception du secteur UEe, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment à édifier, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UEe, les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

ARTICLE 8- UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 9- UE - EMPRISE AU SOL

1. Non réglementée en UEc, UEe et UEh.
2. En secteur UEp, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain constructible
3. En zone UE, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain constructible

ARTICLE 10- UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de :
 - 7 mètres en UEc
 - 12 mètres en zone UE et secteur UEp
 - 15 mètres en secteurs UEe et UEh

Toutefois, en secteur UEp, un dépassement de cette hauteur à 15 mètres, localement au droit des portes d'accès, à un sous-sol ou à un local enterré pour des raisons de fonctionnement technique ou de sécurité des personnes est autorisé.

2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules

techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Dispositions particulières en secteur UEe

Une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut être admise pour les équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions (**H + h**), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 20 mètres.

ARTICLE 11- UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure l'architecture contemporaine.
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières :

- 2.1 - Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

2.2 - Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou de claires-voies. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,70 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs anti-bruit.

ARTICLE 12- UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

2 - Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1 - Stationnement des véhicules motorisés

- Constructions à caractère sanitaire ou hospitalier : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher
- Constructions à destination d'équipements collectifs, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

2.2 - Stationnement des engins à deux roues : 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

2.3 - En secteur UEe, le nombre de places de stationnement, leurs localisations, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée doit correspondre aux besoins du projet.

ARTICLE 13- UE -ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Dans le secteur UEe :

Les espaces libres de la parcelle seront plantés afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments à créer.

Pour la zone UE et les secteurs UEc, UEh et UEp, les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien. Ils devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.

La surface plantée en pleine terre ne pourra être inférieure à 15% de la superficie du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UE -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet