

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB**

## **ZONE UB : URBAIN DENSE**

**La zone UB correspond aux extensions du Village sur la rive droite de la Roya.**

**Elle est divisée en 3 secteurs :**

- **UBa : quartier de l'Isola,**
- **UBb : quartiers de Cians, de St Pierre et de la Giandola,**
- **UBc : quartier de l'hôpital et cité Burdanche.**

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

#### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique et hôtelier,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions et les aires de stationnement,
- Les lotissements,
- Les aires de jeux et de sports.

#### **2. Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les occupations et utilisations du sol décrites ci-dessus ne sont autorisées que sous réserve du respect des dispositions figurant au titre 1 article 6.
- Les constructions à usage de commerces ne doivent pas excéder une superficie de plancher hors œuvre nette de 300 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- Les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 sont interdites.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

### **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement en eaux usées :**

Toute construction ou installation, requérant un assainissement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc...) devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement en eaux pluviales :**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux.

Dans le secteur UBb, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

#### **Autres Réseaux :**

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, les garages peuvent être implantés :

- à 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont jugées suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

- Toutefois l'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou bien si la construction nouvelle est une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité commerciale ou professionnelle, ou bien si 2 constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative pourra être admise.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives des lots internes à un lotissement.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE UB – 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40% de la superficie de l'îlot de propriété dans le secteur UBa.
- 20% de la superficie de l'îlot de propriété dans le secteur UBb.
- 40% de la superficie de l'îlot de propriété dans le secteur UBc.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, et jusqu'au niveau du faîtage.

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBa, la hauteur à l'égout du toit pourra atteindre 12 mètres sur 30% de l'emprise au sol du projet.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant), ne pourra excéder 10,50 mètres à

l'égout du toit ou au point le plus haut de la toiture terrasse et 13 mètres au sommet de la construction (faîtage).

Toutefois, dans le secteur UBa sur 30% de l'emprise au sol du projet, la hauteur frontale pourra atteindre 13,50 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au sommet de la construction.  
La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les voies d'accès internes s'efforceront d'être parallèles aux courbes de niveau.

Les soutènements seront constitués au parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpantes ou retombantes.

Le terrain naturel sera reconstitué tout autour de la construction après travaux.

La construction de piscines, bassins, plan d'eau, ne doit entraîner ni déboisement, ni terrassement excessif.

### **Façades :**

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres de pays.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### **Ouvertures :**

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les baies devront être obturées par des volets développant à lames rases.

Les grandes loggias à arc surbaissé sont interdites. Les perrons à garde-corps plein sont admis en rez de chaussée.

Les balcons filants sont interdits.

### **Toiture :**

Elles seront à une ou deux pentes sans décrochement inutile.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les couvertures en tuile mécaniques plates, terre cuite, dites de Marseille seront également acceptées.

Les terrasses « tropéziennes » seront interdites.

Toutefois les croupes et pans coupés sont autorisés, dans l'esprit de l'architecture locale.

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

Les panneaux solaires sont interdits en superstructures.

Les antennes de télévision seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.

### **Coloration :**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le vernis est interdit).

Les enduits de finition seront frotassés à la taloche de bois sans effort ni recherche pseudo décorative quelconque. Le jeté de truelle régulier est admis.

Les baies pourront recevoir un encadrement de teinte différente sur enduit lissé.

### **Clôtures :**

Elles seront constituées de murs de pierres, ou de claire-voie doublées d'une haie vive.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les « deux-roues » et leurs zones de manœuvre doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est notamment exigé à cet effet :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux et de services** : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de SHON.

- **Pour les constructions à usage de commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,** il sera exigé :

- dans les secteurs UBa et UBb : un nombre de place de stationnement compatible avec les caractéristiques de l'opération et de son environnement avec un minimum d'une place pour 50m<sup>2</sup> de SHON,

- dans le secteur UBc : 15 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de vente.

- **Pour les hôtels** : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de SHON.

- **Pour les restaurants** : 3 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.

- **Pour les établissements artisanaux** : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

- **Pour les établissements hospitaliers et les cliniques** : 1 place de stationnement pour 2 lits.

- **Pour les établissements scolaires** : 5 places par classe et 15m<sup>2</sup> de surface de stationnement par classe pour les deux roues.

- **Pour les établissements recevant du public** : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus étroitement assimilables.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### Préservation des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UB 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol est égale à :

- Secteur UBa : 0,40.

- Secteur UBb : 0,30.

- Secteur UBc : 0,70.

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou équipement à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni pour les équipements d'infrastructure.

Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher hors œuvre nette résultant de l'application de ces COS est laissée à l'initiative du lotisseur.

### **ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas autorisé.