

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## Le centre ancien

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UA correspond au centre historique de la Turbie. Sa fonction résidentielle et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales, à l'exception de celles indiquées à l'article UA 2,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les piscines,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières,

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières ci-après :**

- les constructions et installations nouvelles destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient localisées le long de la place Théodore de Banville et de la place Détras, donnant sur l'avenue de la Victoire.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement :**

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront être implantées à l'alignement du bâti ancien et des constructions mitoyennes.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,

- Toutefois, lors de l'existence :

- de servitudes (publiques ou privées),

- de baies sur les façades en retour des immeubles mitoyens,

- et lorsqu'un bâtiment est situé en limite de la zone UA, les façades latérales seront traitées comme des façades sur rues et la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons compris), au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), telle que définie à l'article 1 UA10, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure :**

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

### **Règles de hauteur applicables :**

La hauteur d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieure à 50cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales :**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 monumentales.

### **Dispositions particulières :**

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.  
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.  
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

### **Couvertures :**

- Les pentes et les orientations des toitures ne devront pas être modifiées.  
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, pour des raisons architecturales, d'autres types de couverture pourront être tolérés dans le cadre de l'aménagement, de la création ou de la restructuration d'équipements publics présentant un intérêt général.  
- L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis. Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.  
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ou en « tropéziennes » ne sera pas admise.  
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre).  
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

### **Façades**

- Pierres apparentes : La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.  
- La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.  
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.  
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.  
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.  
- Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez de chaussée); elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.  
- Toutes les menuiseries apparentes seront en bois.  
- Saillies : toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise, sur une profondeur maximale de 90 centimètres, quand notamment la voie est suffisamment large pour ne pas porter une atteinte excessive (ensoleillement, promiscuité, vue...) aux constructions en vis à vis.  
- Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise. Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les perrons et les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

#### **Peintures :**

- Les murs extérieurs quand ils sont enduits, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux, une peinture minérale devra être utilisée.

#### **Locaux commerciaux**

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez de chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

#### **Réseaux divers**

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

#### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.