



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
 - R.111-5 : desserte, accès,
 - R.111-6 : stationnement,
 - R.111-15 : respect des préoccupations de l'environnement,
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L. 121-1, L.111-1-4, L.111-8, L.111-10, L.421-4 et L.421-5 du code de l'urbanisme.

3. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - Les articles L.146-1 à L.146-8 du code de l'urbanisme et conformément à la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
 - La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;
 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines, indiquées zones U comprenant :

- une zone UA,
- une zone UB,
- une zone UC,
- une zone UE,
- une zone UT,

Les zones à urbaniser AU,

Les zones agricoles, indiquées zones A,

Les zones naturelles indiquées zones N.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

- et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les éléments de paysage et du patrimoine bâti à protéger,
- Les zones de risques.

ARTICLE 4 – ZONES DE RISQUES

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Saint-Martin-Vésubie est situé dans une zone de sismicité n°2.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000 pris en application de l'article L 563-1 du code de l'environnement, ainsi que celle de l'arrêté ministériel du 2 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

2. Zones de risques

▪ Risques mouvements de terrain

Le territoire de Saint Martin Vésubie est partiellement concerné par des risques géologiques et géomorphologiques.

Une étude d'aléas des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain a été réalisée par les services de la RTM (Restauration des Terrains de Montagne), en juin 2005. Cette étude d'aléas donne des indications sur la nature et l'importance du risque mouvement de terrains. Un règlement associé aux différents risques identifiés fournit les dispositions applicables qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Cette étude des risques mouvements de terrain est annexée au présent P.L.U.

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U expose les secteurs concernés par un risque fort. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres et des dispositions réglementaires opposables.

▪ Risques inondation

Le territoire de Saint Martin Vésubie est partiellement concerné par des risques inondations. Les zones en cause sont repérées sur le plan de zonage.

Un PPR inondation a été approuvé le 28 mai 2010.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique, il est annexé au présent document d'urbanisme et est opposable à toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol, conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

▪ Risques avalanches

Le territoire de Saint Martin Vésubie est partiellement concerné par des risques avalanches. Les zones en cause sont repérées sur le plan de zonage.

Un PPR avalanche a été approuvé le 28 mai 2010.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique, il est annexé au présent document d'urbanisme et est opposable à toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol, conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5- OUVRAGES TECHNIQUES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire sont autorisés sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des

parcelles, le caractère des constructions avoisinantes et l'application des Plan de Prévention des Risques.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, tel le changement de destination.

ARTICLE 7 – SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordé qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT D'URBANISME

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
 - les crèches et haltes garderies
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
 - les établissements pénitentiaires
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
 - les établissements d'action sociale
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
 - les établissements sportifs à caractère non commercial
 - les lieux de culte
 - les parcs d'exposition
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)
 - etc....
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Emprise au sol** : S'applique à l'ensemble des constructions, débords de toitures exclus, hors murs et clôtures.
- **Hauteur** : La hauteur absolue des bâtiments est la différence d'altitude mesurée verticalement du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux) jusqu'à l'épave du toit.

- En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des bâtiments, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué.
- Implantation par rapport aux limites : S'applique au nu des façades des constructions.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302 du Code de la construction et de l'habitation
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Ne sont autorisées que :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Toutes les constructions et occupations des sols soumises à des conditions particulières visées ci-dessus, à condition qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des risques ou de l'étude d'aléas les concernant.
- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public des distributions d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle requérant un raccordement au réseau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement.

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

Les bâtiments devront s'implanter à au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 7 mètres, mesurée du terrain naturel jusqu'à égout du toit et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes seront, autant que possible, incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassements inutiles.

La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,80 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.