

## **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 démoli 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'égout 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 UA**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UA comprend deux secteurs :*

*Le secteur UAa correspond au centre historique de Saint Martin Vesubie.*

*Sa fonction résidentielle et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*

*Le secteur UAb correspondant aux différents hameaux situés sur le territoire communal. Leur morphologie urbaine ainsi que leur caractère patrimonial doivent être également préservés.*

*L'ensemble de la zone UA est partiellement soumis à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et/ou de l'étude d'aléas des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain en vigueur.*

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- 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,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains pour toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme, visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les carrières.

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Toutes les occupations et utilisations de sols interdites dans la liste ci-dessus,
- Toutes les occupations et utilisations de sols interdites par les PPR ou l'étude d'aléas des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain.

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

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- 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 ;

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Toutes les constructions et occupations des sols non interdites à l'article 1 ou soumises à des conditions particulières, à condition qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention

---

**TITRE 2**

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES  
(ZONES U)**

---



des risques ou de l'étude d'aléas les concernant, ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIERIE**

Non réglementé.

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

#### **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.

#### **Toutefois, dans le secteur UAb :**

- = Toutefois, pour les constructions non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles (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 UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les bâtiments, balcons non compris, doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.

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

Secteur UAa :

Les bâtiments doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en prolongement des bâtiments existants.

Secteur UAb :

Les bâtiments doivent s'implanter soit en prolongement des bâtiments existants, soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (Cf. Figure 1, ci-dessous), soit sur une des limites latérales et à une distance de l'autre au moins égale à 4m (Cf figure 2 ci-dessous).

Figure 1 (exemple à titre indicatif)

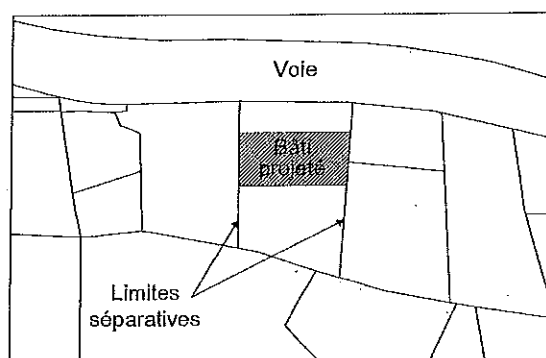
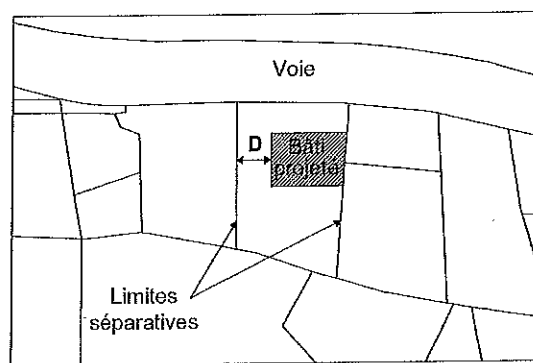


Figure 2 (exemple à titre indicatif)



$D > 4$  mètres.

### 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

La hauteur des bâtiments et surélévations ne doit pas excéder de plus de un mètre la hauteur du bâtiment existant limitrophe le plus haut.

Les reconstructions ou modifications de toiture existante peuvent être de même hauteur à l'égout que le bâtiment initial.

### ARTICLE UA 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 façades et collecteurs d'évacuation extérieurs

Les façades n'ont qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et sont enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes. Seuls les enduits au mortier de chaux naturelle, talochés ou redressés à la truelle, puis lissés sont admis. Tous les éléments de placage extérieur sont interdits. Les peintures acryliques et pliolites sont proscrites. Toutes imitations de matériaux sont interdites.

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

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement, de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment. Elles seront de préférence en cuivre ou en zinc, à l'exclusion de tous matériaux PVC.

#### Les ouvertures

L'unité de couleurs et de formes des ouvertures doit être obtenue sur chaque bâtiment. Elles doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles soit, le plus souvent, plus hautes que larges.

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, etc.... doivent être en bois peints, à l'exception des vitrines, qui peuvent être en métal peint. L'emploi du vernis est interdit.

Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes. Elles sont à lames rases pour la

partie d'habitation, pleines, sans barre ni écharpe pour les annexes.

#### **Les saillies et les balcons**

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celles des balcons sur la voie publique qui peuvent être exceptionnellement admises à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau) sur une profondeur maximale de 90 centimètres.

Les balcons peuvent être établis sous plusieurs fenêtres sans être filants. Ils 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 ou bien en bois (corbeau platelage et garde-corps).

Les garde-corps doivent être en fer forgé ou en bois et constitués par des éléments verticaux simples.

#### **Les toitures**

Les toitures sont obligatoirement à 1 ou 2 versants (gouttereau sur rue). Toutefois, les toitures en croupe (pan coupé) sont admises.

Les toitures plates sont interdites en toiture dominante.

Les couvertures doivent être en tuiles mécaniques plates dite de Marseille ; en cas de réfection de toiture, seul ce matériau peut être utilisé.

#### **Les superstructures**

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite, à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminée seront maçonnées.

#### **Les locaux commerciaux**

Les devantures de boutique 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.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures, de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 30 centimètres au moins des tableaux des portes et fenêtres voisines. Dans le cas de pose de rideaux ou de grilles métalliques, ceux-ci doivent être posés à l'intérieur des vitrines.

#### **Les panneaux solaires sur toiture :**

Ils sont interdits dans l'ensemble de la zone UA.

#### **Les climatiseurs**

Les climatiseurs doivent être dissimulés dans la construction, derrière une grille ou un volet.

#### **Les antennes de télévision, paraboles**

Les antennes et paraboles sont obligatoirement installées en toiture.

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

**Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123.1.5 7° et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme.**

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,

- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

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

Non réglementé.