
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 démolé 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 UZ

SECTEUR D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DES EQUIPEMENTS

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à un secteur d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'équipements et de services.

Elle concerne deux sites : le Pra d'Agout et le Touron.

La zone UZ comprend des secteurs soumis à des risques naturels d'inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme du PPRI.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors zones de risque :

- Les constructions à usage d'habitation quand elles ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UZ2, ci-dessous.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- 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 de 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 parcs d'attraction,
- Les carrières.

Dans les zones de risque :

- 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 UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone. Ces constructions à usage d'habitation devront être intégrées dans un bâtiment artisanal, industriel ou commercial.
- La restauration et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les secteurs résidentiels limitrophes.
- 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,
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt public.

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

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les voies nouvelles, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- Lorsqu'un 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 UZ 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.

Assainissement :

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

Toutefois, dans les secteurs 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 UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en prolongement des bâtiments mitoyens ou contigus.

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

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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 constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué. Elle ne peut excéder 9 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne peuvent excéder 2 mètres au dessus des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres au dessus du sol naturel. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur au dessus du sol naturel.

ARTICLE UZ 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 et bâtis.

Les façades

Les façades doivent être entièrement enduites si elles ne sont pas réalisées en bois ou bardage bois partiel, traité en ton naturel sans vernis. Les enduits doivent être teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou doivent recevoir un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

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

Les toitures

Les toitures doivent être de forme simple. Les couvertures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants.

Les panneaux solaires

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale ou placés au sol, de préférence adossés à un talus.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées de haies vives et/ou de balustrades. Le mur bahut doit être soigné, en matériaux naturels.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ou mur plein ne peut avoir plus de 70 centimètres de hauteur à partir du sol existant.

Lorsque la voie servant de support de clôture est située en contre-haut des constructions nécessitant un mur de soutènement ou une clôture, la hauteur maximale de 2 mètres indiquée ci-avant est comptée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction (S.H.O.N.) avec au minimum 1 place de stationnement par logement,
- Pour les bureaux, les commerces, les services et l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction (S.H.O.N.),
- Les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette de construction (S.H.O.N.).

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les parkings devront recevoir un aménagement paysager. A ce titre, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.