

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE SAINT-MARTIN DE QUEYRIERES
(05120)

ENREGISTRÉ LE

16 DEC. 2016

SOUS-PREFECTURE
DE BRIANÇON

REVISION ALLEGEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. REGLEMENT

PLU approuvé le 25 octobre 2011

Révision allégée n°1 arrêté le 29/03/2016

Révision allégée n°1 approuvé le 12/12/16

Le Maire

Seigneur ABORDANO



Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

14 rue Caffé - 05200 EMBRUN
Tel / Fax : 04.92.46.51.80 - www.alpicite.fr
Mail : contact@alpicite.fr

Sommaire

<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u>	<u>9</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</u>	<u>16</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</u>	<u>24</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU INDICEES</u>	<u>28</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	<u>38</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	<u>44</u>

Dispositions applicables à la zone Ub

La zone U correspond aux parties urbanisées et urbanisables de Saint Martin de Queyrières dans lesquelles les constructions peuvent se réaliser ou se modifier en fonction des caractéristiques propres à chaque secteur ou spécification indiqués aux documents graphiques.

Les installations et constructions autorisées ont pour objectif de répondre aux nécessités du développement communal et aux exigences d'une bonne insertion environnementale. L'objectif de mixité des fonctions doit permettre de réunir, au sein de ces zones, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des activités économiques, ainsi que les équipements nécessaires à l'organisation des loisirs.

L'indice « b » délimite les secteurs d'extensions discontinues des villages, où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres, à vocation principale d'habitat.

L'indice « pp » délimite les secteurs soumis à l'amendement Dupont

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non conformes à la vocation de la zone.

- le camping-caravaning, le stationnement isolé des caravanes, bungalows
- les bâtiments d'élevage
- les activités artisanales, commerciales et de service créant des nuisances
- les activités classées non nécessaires au fonctionnement de la zone

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

L'édification et la modification de clôtures sont soumises à une déclaration (article R421-12d du Code de l'Urbanisme.)

Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions,

- du règlement du PPR dans les zones concernées, annexé au présent règlement
- des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, annexées au PLU.

Les annexes accolées sont considérées comme des extensions au bâtiment principal. Elles sont soumises aux mêmes règles que celui-ci.

2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées à condition qu'elles soient indispensables à la zone concernée.
- l'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé qu'à condition qu'il ait pour effet d'en réduire les nuisances.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.
- Les aménagements et travaux à condition qu'ils aient pour effet de réduire les risques.

Dans les secteurs indicés « pp » soumis à l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions nouvelles autorisées par l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole qui sont non conformes au caractère de la zone.

Rappel de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

En dehors de ces constructions, tout projet d'urbanisation sera autorisé à condition qu'il soit justifié et motivé au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

☐ Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

☐ Ouvrages techniques et bâtiments nécessaires aux services publics

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles à condition qu'ils respectent les règles applicables à la zone.

Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments pour les réseaux électriques, téléphoniques, ferroviaires, etc.

☐ Bâtiments sinistrés

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée à condition que le permis de construire soit demandé dans les trois ans suivant le sinistre.

☐ Les annexes sont autorisées aux conditions suivantes (cf. précisions en fin du document) :

Le nombre de constructions est limité à 2 pour les parcelles inférieures à 1000 m² et 3 pour des parcelles supérieures à 1000 m².

Dans les prospectus, les annexes sont autorisées dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher par construction et par prospect et dans les limites définies par les articles 7 et 10.

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomération.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

☐ Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés. Cette disposition n'est obligatoire que sur le domaine privé.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Rappels :

Les clôtures peuvent être implantées, lorsque c'est nécessaire, en retrait de l'alignement des voies déneigées.

Les dépassées de toiture et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'1 mètre.

2 – A l'intérieur des zones d'agglomération au sens du code de la route :

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement.
Dans le cas de pente du terrain supérieure à 15 %, les garages peuvent s'implanter à 1 mètre de l'alignement à l'amont de la voie avec entrée latérale et à 4 mètres à l'aval de la voie.

Un recul de 5 mètres s'impose devant tous les portails d'entrée et les portes de garage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, vis-à-vis de la voirie interne de l'opération.

3 – En dehors des agglomérations au sens du code de la route :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 10 mètres pour les voies communales ou rurales ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de pente du terrain supérieure à 20 %, la distance sera adaptée à la configuration du terrain,
- 20 mètres pour les voies à caractère secondaire (routes départementales) pour les habitations et 15 m pour les autres constructions,
- En dehors des zones où l'article L111.1.4 s'applique : les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum par rapport à l'axe de la voie de 35 mètres pour les voies à caractère primaire (routes nationales) pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Rappels :

Les dépassées de toiture et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'1 mètre.

2 – Retrait minimal par rapport aux limites séparatives :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions sont autorisées dans les prospects dans les limites fixées par les articles 2 et 10 et dans le respect des autres articles.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

1 – Hauteur absolue :

La hauteur est calculée entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol initial existant il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial,
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

La hauteur ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

3 – Prospects

Les constructions édifiées dans les prospects définis à l'article 7 ne peuvent excéder 2,60 mètres de hauteur sur limite et 3,50 mètres de hauteur maximum dans le prospect des 3 mètres.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1 - Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures comporteront obligatoirement une dépassée de toiture.

☐ Les dépassées de toiture :

Elles devront être situées en façade et en pignon. Dans le cas de constructions mitoyennes, la passée de toiture sur les pignons n'est pas obligatoire. La passée de toiture doit être de 40 cm minimum.

☐ Pente de toit :

- Pour le bâti en continu, la pente doit se caler entre les pentes des bâtiments riverains. En extrémité d'îlot ou en cas de maisons jumelées, la pente autorisée est celle de la construction voisine à plus ou moins 10%.
- La pente n'est pas limitée pour les ouvrages publics où d'intérêt général.
- Dans le cas d'une couverture à deux ou plusieurs pans, ceux-ci seront d'égale inclinaison.

☐ Matériaux :

Sont autorisés uniquement le bac acier, le bardeau mélèze, la lauze, l'ardoise.

☐ Les ouvertures dans les toits :

Les fenêtres de toit ne devront pas être mises en saillie par rapport au plan de la toiture.

2 – Les panneaux solaires

Les panneaux solaires, y compris ceux posés au sol, devront être intégrés au plan architectural et paysager. Dans le cas de pose en toiture pour les constructions nouvelles, ils devront être installés dans l'épaisseur de la couverture.

3 - Façades, enduits et percements du rez-de-chaussée

Les façades doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie avec les façades déjà existantes.

Les enduits et peintures éviteront les couleurs criardes ; des teintes pastel seront utilisées de préférence, excepté pour les enseignes commerciales. La proportion de bois autorisée est la suivante : 60% maximum par façade en comprenant les percements mais dans la limite de 30% de la surface totale des façades.

4 - Ouvertures

Elles sont de préférence plus hautes que larges ou en harmonie avec le bâti existant.

5 - Balcons, loggias, galeries

Les saillies trop importantes seront proscrites, gardes corps et barreaudages devront être en harmonie avec la construction.

Les balcons doivent être couverts par les dénivelées de toiture.

6 - Menuiseries, Volets

Sont autorisés :

- les matériaux d'aspect bois ou aluminium laqué
- les volets pleins et les persiennes
- les volets rabattus en façade

Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et les couleurs des façades. Les volets devront être unicolore.

Sont interdites les menuiseries au nu de la façade.

7 - Clôtures

En dehors de la zone de la bande continue, elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur et doivent être doublées de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m de hauteur, sauf s'ils forment des murs de soutènement.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou de desserte intérieure.

S'il en existe et sauf obligations découlant des dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, les clôtures ne peuvent dépasser deux mètres.

Elles seront constituées d'une murette de 0.5 m de hauteur minimum surmontée d'un grillage doublée d'une haie à l'intérieur du terrain.

8 - Terrassements

Le profil du terrain naturel est rétabli après travaux sans pouvoir excéder une différence de 1 m avec le terrain naturel.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Le stationnement des véhicules est interdit sur le domaine public en dehors des emplacements réservés à cet usage.

Il est exigé :

☐ Habitation

1 place minimum par tranche de 45 m² Surface de Plancher.

☐ Services, bureaux, bâtiments publics et commerces

La surface de stationnement doit correspondre à 60% de la Surface de Plancher.

☐ Etablissements industriels et artisanaux

Toute activité doit pouvoir assurer ses besoins propres en stationnement en dehors des voies publiques.

☐ Hôtels, hôtels restaurant, restaurant

1 place par chambre.

1 place pour 10m² de salle de restaurant

C'est la disposition la plus contraignante qui s'applique pour les bâtiments cumulant les deux fonctions.

- ☐ Salles de spectacle ou de réunions
1 place pour 3 personnes.

NOTA :

- les taux s'entendent en pourcentage de la Surface de Plancher.
- les surfaces s'entendent en m² de Surface de Plancher.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L123-1-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations

Non règlementé

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non règlementé

PRECISIONS CONCERNANT « LES ANNEXES »

La notion unique de « surface de plancher » (SP) est définie comme la surface couverte et fermée à l'intérieur des murs de la construction.

Depuis le 1^{er} mars 2012, elle a remplacé les notions de surfaces SHON et SHOB qui recouvraient sensiblement les surfaces habitables et non habitables.

Elle établit une distinction entre les surfaces fermées et les surfaces couvertes mais ouvertes. Des constructions de ce type, dont des annexes du type abri-voiture, généreront des m2 entrant dans le calcul du CES, mais pas dans celui du COS.

Annexes isolées/ Annexes accolées

Sur un même tènement, la notion d'annexe s'entend comme une construction en lien direct avec la construction principale préexistante.

L'annexe accolée est assimilée à une extension, ne faisant qu'augmenter le volume de la construction initiale. Elle peut être salle de bains, chambre, véranda, sas,..., d'une manière générale agrandissement de la surface habitable, mais aussi atelier, garage, locaux techniques, jardin d'hiver, ...pouvant avoir pour conséquence d'augmenter la surface de plancher, selon la nature des locaux, dans le respect des règles, dont la destination, autorisées.

L'objectif de limitation des possibilités constructives sur un tènement est double : gérer la constructibilité en évitant une gêne vis-à-vis des voisins, et éviter la prolifération de constructions sur un même tènement.

La diminution des surfaces des parcelles constructives conduit à permettre une constructibilité limitée dans les bandes de prospect en réponse au point 1 :

La construction est possible dans des limites maximales de surface par bande de prospect et de hauteurs bien définies, qu'il s'agisse d'annexes isolées, d'annexes accolées (extensions), voire de construction principale initiale respectant les règles particulières à l'intérieur des bandes de prospect.

Le nombre de constructions autorisées, limité à 2 par tènement de moins de 1000 m2 et à 3 pour les tènements de surface supérieure à 1 000 m2 répond au point 2.

La construction initiale, augmentée d'annexes accolées (extensions) compte pour 1 construction.

