

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 le 25 octobre 2011

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

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

Le Maire

*Seige GIBRANO*



**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
urbanisme & paysages

14 rue Caffé - 05200 EMBRUN  
Tel / Fax : 04.92.46.51.80 - [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto: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 Agricole

La zone A recouvre les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

La zone A comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

- **Les secteurs Aa**, peuvent accueillir toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole,  
**L'indice « p »** délimite des secteurs correspondant à la mise en place de dispositions particulières pour garantir une qualité paysagère dans l'esprit de l'amendement Dupont.

### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**De plus, dans les secteurs Aa** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, des logements de fonction et hébergements liés à cette activité.

### ARTICLE A 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.

Les constructions nouvelles et installations doivent avoir un lien direct avec les activités autorisées dans la zone et ne sont admises qu'à la condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole sous réserve d'une localisation adaptée au site.

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

**Surcoût de charges publiques :** les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, téléphone, etc.)

**Préservation des espaces ruraux :** les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Les campings soumis à déclaration sont limités à 1 par unité foncière et doivent être liés à l'exploitation agricole concernée.

Les aménagements des installations agricoles à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité des exploitations.

Les aménagements et travaux sont autorisés à condition qu'ils aient pour effet de réduire les risques.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisées et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 5 à 11.

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 conformes avec la vocation de la zone.

Ouvrages techniques et bâtiments nécessaires aux services publics

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone.

Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments des 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 si le permis de construire est demandé dans les trois ans suivant le sinistre, si la nature des travaux est conforme avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « p » en prolongement de l'esprit de l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme :

- les constructions nouvelles autorisées sont les suivantes :
  - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les bâtiments d'exploitation agricole : sont concernés par ces dispositions les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, notamment les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage.
  - constructions liées aux réseaux d'intérêt public.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont autorisées.
- Les constructions autorisées devront respecter la mise en place d'un écran végétal composé d'essences locales et limité à 6 m de hauteur pour préserver les visions lointaines.

**De plus, dans les secteurs Aa :**

- Le logement de fonction est autorisé aux conditions suivantes :
  - il est limité pour chaque établissement à 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
  - il doit être intégré dans le bâtiment agricole. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments d'élevage.
- Les gîtes ruraux et les activités agro-touristiques (hébergement, table d'hôte) sont autorisés, dans la limite de 2, moyennant qu'ils soient dans le bâtiment principal d'habitation et qu'ils soient complémentaires à cette activité agricole.
- Les bâtiments annexes sont autorisés moyennant le respect des dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE A 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement approuvé est le document de référence en la matière.

##### 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 agricoles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc.) ne peuvent être rejetés au réseau public ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

### 3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain 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.

### 4 - Réseaux secs

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

## ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

- 10 mètres pour les voies communales et rurales ouvertes à la circulation publique ainsi que pour les chemins d'exploitation. Dans le cas de pente supérieure à 20 %, la distance sera adaptée à la configuration du terrain.
- 20 mètres pour les voies à caractère secondaire (routes départementales).
- 35 mètres pour les voies à caractère primaire (routes nationales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les stations-service et les bâtiments qui leur sont liés, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

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.

## ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zones U et AU, les constructions doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 5 mètres.

Pour les autres limites séparatives, la distance ne peut être inférieure à 4 mètres, sauf dans le cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant où les prospectifs pourront être ceux en place.

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

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 2,50 mètres pour les abris de jardin et 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage pour l'habitat.

Par sol 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 n'est pas réglementée pour les autres constructions.

#### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur**

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

Les toitures terrasses sont interdites.

Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

#### **ARTICLE A 12 - Stationnement**

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

#### **ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités**

Sans objet.

**A l'exception des secteurs Aa :**

La Surface de Plancher (S.P.) des constructions neuves ne doit pas dépasser :

- 120 m<sup>2</sup> au total pour l'habitation liée au logement de fonction ;
- gîte rural : 75 m<sup>2</sup> par unité.

La Surface de Plancher (S.P.) des abris de jardins ne doit pas dépasser 8 m<sup>2</sup>.

## 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et à 3 pour les tènements de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> répond au point 2.

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

