

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

Sege GORDANO



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 Naturelle

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- L'indice « c » délimite le secteur des bâtiments militaires près de Sainte-Marguerite.
- L'indice « d » délimite un secteur réservé aux équipements touristiques, culturels, sportifs, sanitaires, hébergements touristiques de plein air.
- L'indice « p » délimite les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.
- L'indice « em » délimite un secteur où est autorisée l'extraction de matériaux.
- L'indice « Nu » délimite des zones construites isolées, dans des zones A ou N qui ont dû être identifiées pour permettre l'aménagement intérieur des bâtiments et leur extension limitée dans la vocation du bâti existant.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agro-pastorales et forestières, ainsi qu'aux services publics et d'intérêt collectif.
- toute construction dans une emprise de 5 m par rapport aux sommets des berges des torrents et ravins.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

De plus, dans le secteur Nd

- toutes constructions nouvelles et extensions, sauf celles autorisées sous conditions dans l'article N2

Dispositions spécifiques aux secteurs Np, sont interdites toutes constructions et utilisations du sol dans l'attente de l'arrêté préfectoral de création des périmètres. Quand il sera pris, le document d'urbanisme fera l'objet d'une mise à jour.

ARTICLE N 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.

Article L.145-3-1 du Code de l'Urbanisme à propos des chalets d'alpage : « *Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la Commission Départementale des Sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la*

reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (extrait de la loi du 9 février 1994).

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. »

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un sinistre, ne peuvent faire l'objet de reconstruction que si le permis de construire est demandé dans l'année suivant le sinistre, sans changement de destination.

Les constructions nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public sont autorisées.

Les carrières sont autorisées sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpages ou bâtiments d'estive, ainsi que leur extension limitée lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière et soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable, et sous réserve de l'instauration de la servitude administrative prévue à l'article L. 145-3-1 du Code de l'Urbanisme.

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 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 nonobstant les règles applicables à la zone.

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

Dans le secteur Nc

La réhabilitation et la mise en valeur des constructions existantes dans leur volume.

Dans le secteur Nd

Par dérogation au principe de non-constructibilité, et après délimitation des zones à risque destructif (par érosion, ou rupture de digue ou autre) par une étude spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé dans les risques d'inondations, et à l'initiative de la commune, les travaux suivants pourront être autorisés hors de la zone à risque destructif : les aménagements ou extension des constructions existantes sous réserve de :

- Réduire ou de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés,
- Réduire ou de ne pas augmenter les risques pour les constructions voisines.

Dans le secteur Nem

Sont autorisés tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques notamment par le prélèvement de matériaux.

Dans le secteur Nu

Sont autorisés tous travaux et aménagements sans changement de destination, limités prioritairement aux volumes existants.

Les extensions sont autorisées à condition :

- que le volume du bâti existant soit utilisé totalement
- qu'elles n'excèdent pas 20% de l'emprise au sol pour les bâtiments existants,
- une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU,
- qu'elles ne créent pas de nouvelles unités d'habitation
- qu'elles ne créent pas plus de 50m² de Surface de Plancher.

ARTICLE N 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 N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

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, quand il existe.

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 pétitionnaire 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 N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE N 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) pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour 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 N 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 prospects 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 N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

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.

En Nu, la hauteur du bâtiment principal existant ne doit pas être dépassée.

ARTICLE N 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 N 12 - Stationnement

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

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classes

Non réglementé.

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

Sans objet.

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.

