

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

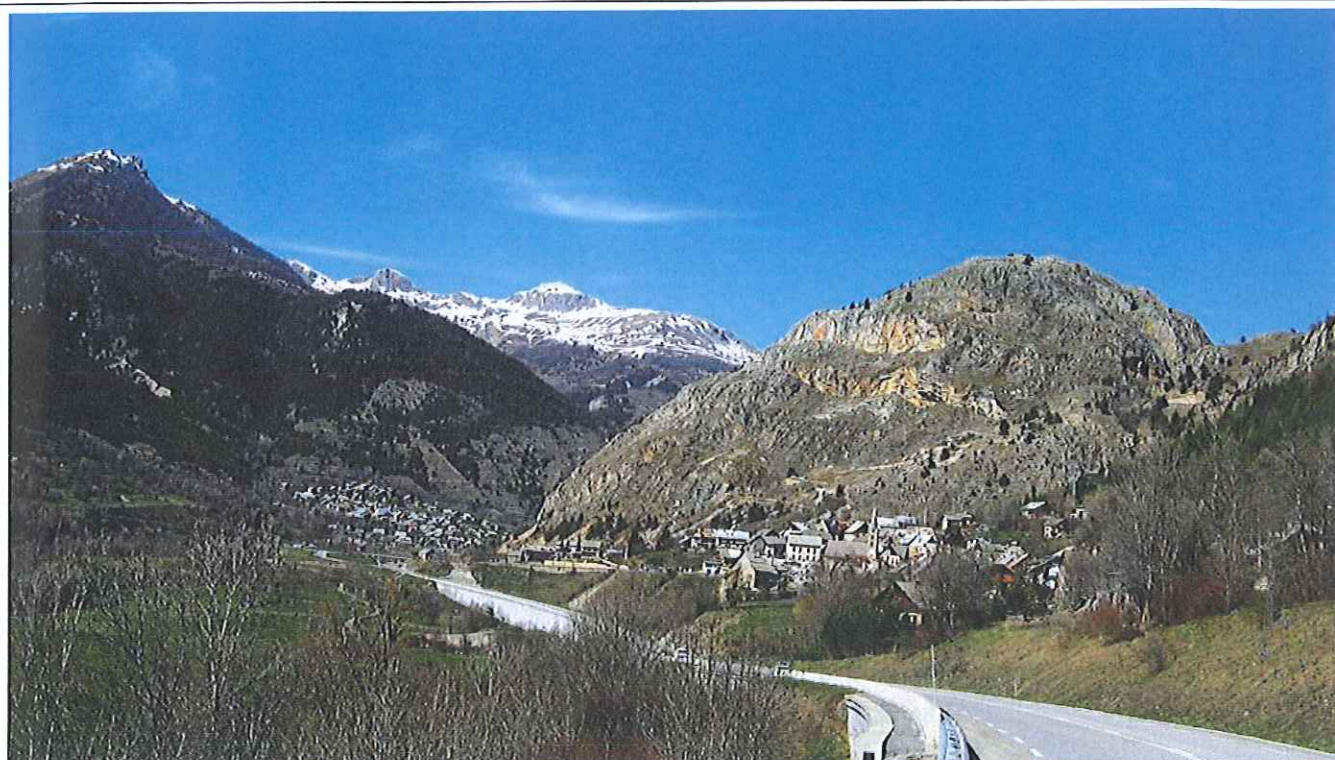
**COMMUNE DE SAINT-MARTIN DE QUEYRIERES
(05120)**

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

Serge 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 Ue

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 « e » délimite le secteur d'implantation d'équipements publics des Meyres.

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

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Toutes constructions autres que celles autorisées en article 2.

ARTICLE Ue 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 constructions et aménagements à usage collectif destinés aux activités scolaires et para scolaires.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient rendues nécessaires pour l'exercice des activités ci-dessus et dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher (gardiennage, surveillance).

ARTICLE Ue 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 Ue 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 Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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.

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 10 mètres de l'axe des chemins départementaux avec un minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Les caractéristiques des lieux peuvent conduire à adopter un recul différent : dans ce cas, les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance compatible avec les besoins de la circulation et du déneigement.

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

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE Ue 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 Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur

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

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.

ARTICLE Ue 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.

ARTICLE Ue 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé

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

Non réglementé

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.

