COMMUNE
DE SAINT-ANDRE-LE-PUY

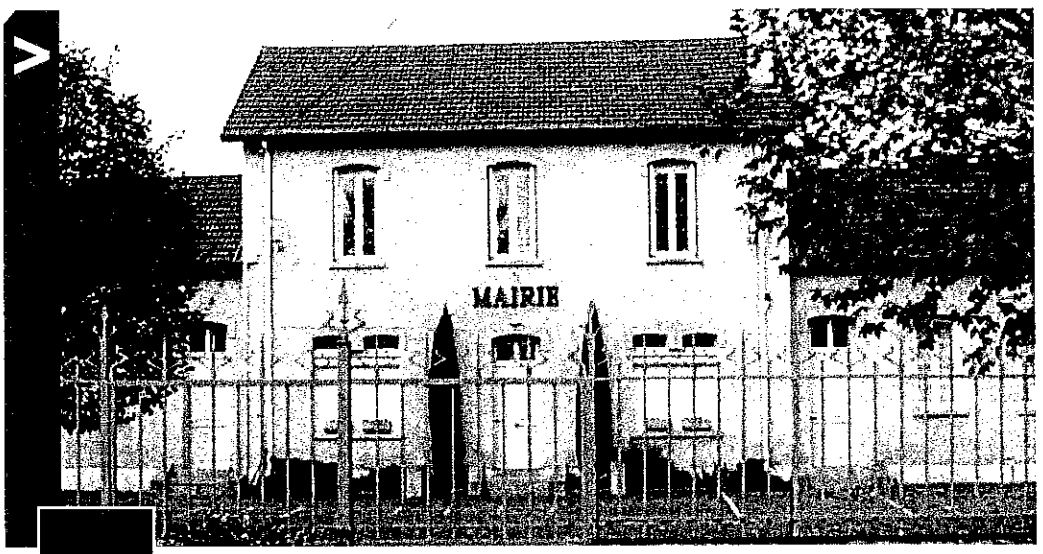
ST-ANDRE-LE-PUY
29 SEP. 2008
COURRIER REÇU

APPROBATION : 12 mai 2005
MODIFICATION : 10 juillet 2008

ST-ANDRE-LE-PUY
19 JUIL. 2008
COURRIER REÇU

REÇU LE
28 JUIL. 2008
SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBRISON

Plan Local d'urbanisme



4 Règlement

epures
l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES **2**
CHAPITRE I : 3
DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **11**
CHAPITRE II : 12
DISPOSITIONS applicables a la zone UA 12
CHAPITRE III : 17
DISPOSITIONS applicables a la zone UC 17
CHAPITRE IV : 23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 23

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **28**
CHAPITRE V : 29
DISPOSITIONS applicables a la zone AU 29
CHAPITRE VI : 32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc 32
CHAPITRE VII : 37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf 37
CHAPITRE VIII : 42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL 42

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **47**
CHAPITRE IX : 48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 48

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **54**
CHAPITRE X : 55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 55

ANNEXE : DEFINITIONS **61**

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de SAINT ANDRE LE PUY

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

* R 111.2, R.111.3.2 , R 111.4, R111.14.2, R 111.15 , R 111.21

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L 123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

C/ Prévalent sur les dispositions du P.L.U

* les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexe du P.L.U. (N° 7 B, 7 B1).
Protection de la ressource en eau potable :

L'ensemble de la commune est concernée par les périmètres de protection des ressources en eau du SIVAP. Il convient de se rapporter à l'arrêté préfectoral joint en annexe pour connaître les prescriptions particulières s'appliquant. Des sous secteurs indicés « p » correspondent aux périmètres de protection rapprochés et font l'objet de dispositions particulières figurant au règlement.

* sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

* la Loi du 27 septembre 1941, article 14, réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement ; toute découverte "de quelqu'ordre quelle soit" tels que structures, objets, monnaies, etc..., doit être immédiatement signalée à la Direction des Antiquités Historiques (23, rue Roger Radisson - 69005 LYON), ou à la Direction

des Antiquités Préhistoriques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture (Hôtel du Département). Les vestiges ne devront en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes.

* Le règlement sanitaire départemental

ARTICLE DG 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Définition du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est défini à l'article R 123.10 du Code de l'Urbanisme. "Le COS est le rapport exprimant le nombre de M^2 de planchers hors-oeuvre, susceptible d'être construit par M^2 de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol."

Pour connaître le droit de construire, il convient en tenant compte des paragraphes précédents, de connaître :

* la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande de permis de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées part les articles R 332.15 et R 332.16 du Code de l'Urbanisme (c'est à dire : cession gratuite en vue de l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques dans la limite maximum de 10 % de la superficie du terrain ; cession du même ordre pour le compte des organismes de distribution publique d'électricité et de gaz, dans la limite des 10% de superficie du terrain).

* La superficie hors-oeuvre nette, c'est à dire selon l'article R 112.2 :
" la surface de planchers hors-oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction.
La surface de planchers hors-oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

-a) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal industriel ou commercial ;
-b) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée ;
-c) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments ou des portes de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
-d) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.
-e) Dans les maisons individuelles, une déduction forfaitaire de 5 % est pratiquée sur la surface nette au titre de l'isolation de la construction.

définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)
Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

ARTICLE DG 4 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE

- Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme

- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration articles L 422.1, L 422.2 et R 422.2 et suivants
- Clôtures article L 441.2
- Installations et travaux divers articles R 442.1 et R 442.14.

- Le long des RD N°101 et16 les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire au titre du Code de la Voirie Routière. Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. **S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une voirie parallèle ou adjacente, ou bien le regroupement des accès en des points spécialement aménagés.**

ARTICLE DG 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS.
Les plans comportent aussi les terrains classés par ce POS comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, de même que les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

A/ LES ZONES URBAINES dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

* ZONE UA
Cette zone correspond aux parties denses du bourg.

* ZONE UC
Cette zone comprend les extensions récentes du bourg
Un sous secteur Ucp correspond aux périmètres rapprochés des puits d'alimentation en eau potable du SIVAP.

* ZONE UF
Réservée principalement aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations

B / LES ZONES D'URBANISATION FUTURE. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

* ZONES AU
Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future.
Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'à l'occasion, soit d'une modification ou d'une révision du Plan d'Occupation des Sols.

* ZONES AUc
Il s'agit de zones actuellement non ou insuffisamment équipées destinées à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensemble de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée, ainsi qu'un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone doivent être établis avant toute utilisation de celle-ci.

* ZONES AUf
Secteur non équipé, réservé pour les activités.

* ZONES AUL
Secteur réservé aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs etc....

C/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE. Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

* ZONES A :
En raison notamment de la valeur agricole des terres. L'autorisation de construire est liée à l'exercice de l'activité économique correspondante.
Un sous secteur Ap correspond aux périmètres rapprochés des puits d'alimentation en eau potable du SIVAP.

D/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts et les possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclues de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle correspond à la zone N
Un sous secteur Np correspond aux périmètres rapprochés des puits d'alimentation en eau potable du SIVAP.

E/ LES ESPACES BOISES A CONSERVER

* Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur le plan de zonage.

F/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

* Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur le plan de zonage. sont énumérés dans le document 5 A.

ARTICLE DG 6 : ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :
"les règles de servitudes définies par un Plan d'Occupation des sols 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, ou le caractère des constructions avoisinantes."
Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, et 14 du règlement de chaque zone.

B/ Lorsqu'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.

ARTICLE DG 7: LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Conformément aux articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m2 et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que si ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

ARTICLE DG 8 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 6, 10, 10-1, 12, 100 et 101, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière.

Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m

Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux.

- Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération

	MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
CATEGORIE	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
RD 16 catégodie 4	15 m	15 m

Ces marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

- Recul des constructions :

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

- Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimension suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).
Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra

pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales. Les extensions en contre bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales. Les extensions en contre bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

- Constructions en contre bas de la route

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

ARTICLE DG 9 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINITRE

La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés n'est possible que dans la mesure où elle respecte le règlement du P.L.U, toutefois pour des raisons de sécurité(élargissement de voie par ex) un retrait pourra être exigé.

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol à concurrence de la surface de plancher existante avant sinistre n'est pas assortie de contre-partie financière à condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre (article L 332.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE DG 10 : Rappel des articles R 421-2 et R 111.21.1 du code de l'urbanisme:

article R 421-2:
Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.
Les pièces 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes :

a) Etre situées dans une zone urbaine d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune ;

b) Etre situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain ;

c) Etre exemptées du recours à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article L. 421-2.

article R 111.21-2 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.
Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).