



## DISPOSITIONS GENERALES, ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.9 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 au territoire de la commune de SAINT-PRIEST-EN-JAREZ

### 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** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- \* **R.111.3.2.** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- \* **R 111.4** : refus pour desserte insuffisante.
- \***R111.14.2** : délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- \* **R 111.15** : directives nationales d'aménagement.
- R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan local d'urbanisme :

Les articles L 111.9, L 111.10, L 123.6 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 123.6).
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).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

#### C/ Prévalent sur les dispositions du PLU

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 annexes du PLU. (N° 5a et 5b).

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

Les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 86-1920 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et sur le plan des servitudes. Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C Rhône-Alpes) sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers), prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n) 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plan d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire

#### D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan local d'urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du Certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

#### E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le précablage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

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

#### a) Définition du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est défini à l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme. "le COS est le rapport exprimant le nombre de M2 de planchers hors-oeuvre, susceptible d'être construit par M2 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."

#### b) application du Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

De la sorte, et selon les prescriptions de l'article L 111.5 : "il ne peut plus être construit sur toute ou partie d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte-tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division..."

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 par 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 R112.2 :

" 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-sol 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-oeuvres, 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.

#### c) 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 art : L 441.2
- Installations et travaux divers articles R 442.1 et R 442.14.

## **ARTICLE DG 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Selon l'article R 123.18 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 (défini à l'article DG 3).

A/ LES ZONES URBAINES sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- \* ZONE UA : cette zone correspond au bourg.
  - \* ZONE UB : cette zone correspond au crêt.
  - \* ZONE UC<sub>a</sub> : cette zone comprend les extensions récentes du bourg, elle est moyennement ou peu dense.
  - \* ZONES UC<sub>b</sub> et UC<sub>b1</sub> : ces zones correspondent aux zones pavillonnaires
  - \* ZONE UF : cette zone correspond à la zone industrielle.
  - \* ZONE UG : cette zone correspond à de l'habitat, activité, commerces et services
  - \* ZONE UJ : cette zone est réservée pour les équipements sportifs, scolaires et activités tertiaires,
- ...

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 prévue 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.

- \* ZONE AU<sub>a</sub> : zone réservée à l'habitat.
- \* ZONE AU<sub>f</sub> : secteur non équipé, réservé pour les activités
- \* ZONE AU<sub>L</sub> : secteur non équipé, réservé pour les activités ludiques,.....

C/ 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 exclus 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.

\* ZONE N : Zone naturelle.

#### D/ LES ESPACES BOISES A CONSERVER

\* Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur le plan 3 A

E/ LE TRACE ET LES CARACTERISTIQUES DES VOIES de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers et pistes cyclables.

\* voir document graphique intitulé : Plan de zonage 3A

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 3 A et sont énumérés dans le document 5 A.

Conformément à la loi SRU, (art L123.2 du CU) la commune a affecté un terrain pour réaliser des logements sociaux.

### **ARTICLE DG 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEPASSEMENT DE COS**

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

CHAPITRE I : "les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme 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 au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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 RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

#### A/Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

#### B/Zones naturelles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

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

Le long des routes départementales n° 11, 11-1 et 15, 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

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
11.1	RIL	3	15 m	15 m

- 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 dimensions 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 futur 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).

De plus, l'article 3 et l'article 6 des différentes zones concernées doivent faire référence à ce nouvel article des dispositions générales du règlement. Les autres observations concernant les routes départementales qui ont été inscrites dans le projet de règlement sont à supprimer.

Enfin, les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le Département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

## **ARTICLE DG 9 : RAPPEL DES ARTICLES R421-2 ET R111.21.1 DU CODE DE L'URBANISME**

### article R 421-2 (extrait en partie)

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 situé 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 situé 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 exempté du recours à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article L. 421-2.

article R 111.21 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).