

# **TITRE 1**

## **DISPOSITION GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-21 du code de l'urbanisme.

Le présent TITRE 1 est composé de deux parties :

Le sous-titre 1, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

Le sous-titre 2, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

# **SOUS TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES**

## **ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA ROCHE SUR FORON. Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## **ARTICLE DG 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Selon l'article R 123.11 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.

a) **LES ZONES URBAINES** dites « zones U » sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) **LES ZONES A URBANISER** dites « zones AU » sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes 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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement 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.

c) **LES ZONES AGRICOLES** dites « zones A » sont des zones, équipées 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 ne recevant pas du public et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cela vise les ouvrages techniques dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment).

d) **LES ZONES NATURELLES** dites « zones N » sont des zones, équipées 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.

## **ARTICLE DG 3 -ADAPTATIONS MINEURES**

Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme

“Les règles et servitudes définies par le 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'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE DG 4 -RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

La reconstruction en toute zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les deux ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf l'article 11.

## **SOUS TITRE 2**

### **DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES**

#### **ARTICLE DG 5- DEFINITIONS DE BASE**

**ALIGNEMENT** : l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

**ANNEXES** : Ce sont des locaux secondaires sans usage d'habitation constituant des dépendances réservées à l'usage exclusif des occupants d'un logement. Leur hauteur utile est au moins égale à 1.80m.

Sont considérés par exemple comme annexes : Les caves, celliers, remises, ateliers, chaufferies, garages, séchoirs, balcons, loggias, vérandas.

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes sauf si elles sont couvertes par une structure dont la hauteur est supérieure à 1.80m.

Les bâtiments d'accompagnement d'une piscine, pool house, local techniques sont considérés comme annexes dès lors qu'ils atteignent une hauteur supérieure à 1.80m utile.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)** : le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction. L'emprise au sol est déterminée par la projection verticale des bâtiments au sol en dehors :

- des débords de toiture inférieurs à 0.80 m,
- des sous sols,
- des parties enterrées de la construction ayant une hauteur au plus égal à 0.60 mètre à compter du sol naturel,
- des saillies traditionnelles,
- des éléments architecturaux.

Dans le calcul du C.E.S. sont comprises les constructions annexes.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)** : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits sur le terrain.

**C.O.S. RESIDUEL** : Il définit sur un terrain où il y a déjà une construction, le droit d'ériger une construction additionnelle. Si sur un terrain de 500m<sup>2</sup>, il y a déjà une maison de 160m<sup>2</sup> (S.H.O.N.) et que le C.O.S est de 0.4 on peut y construire 40m<sup>2</sup> (S.H.O.N.), si le PLU le permet.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

Voir l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ESPACES VERTS**

La notion d'espaces verts regroupe les espaces plantés ou semés à des fins paysagères, ainsi que les espaces enherbés.

#### **HAUTEUR MAXIMALE** :

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement. Cette mesure est réalisée par rapport au faîtage de la toiture.

Les ouvrages techniques tels que cheminées de ventilation, tours de séchage du Service Incendie, cages d'ascenseur etc..., ne sont pas assujettis aux limites de hauteur maximale.

La largeur de la voie et le respect d'un prospect peuvent également contraindre la hauteur du bâtiment.

#### **ILOT** :

L'îlot est un ensemble foncier bâti ou non limité par des voies (ou autres limites visibles) découpant la zone en plusieurs morceaux indépendants.

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET ENTRE LES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, «garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions». Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

**MAISON INDIVIDUELLE :** L'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation précise qu'un immeuble comportant au plus deux logements destinés au même maître de l'ouvrage est une maison individuelle.

## OUVRAGES TECHNIQUES :

Sont considérés comme ouvrages techniques des locaux non habitables et n'accueillant pas de public, ou des équipements nécessités par des fonctions techniques tels que stations de traitement d'eau, châteaux d'eau, transformateurs électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de pompes etc....

**SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (S.H.O.B.):** la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction mesurée à l'extérieur des murs.

**SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.):** La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre 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 plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**TENEMENT :** Un tènement est défini comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

## ARTICLE DG 6 - ACCES ET VOIRIE

### ACCES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Les accès et l'implantation des portails doivent être adaptés à l'opération et à la pente naturelle du terrain de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Aucun accès riverain ne pourra être créé le long de la RD 1203 compte tenu de son statut de déviation d'agglomération (article L 152-2 du Code de la voirie routière).

Afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des Routes Départementales, il convient de rappeler que la règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département est la suivante :

18 mètres de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

### VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

## ARTICLE DG 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre des risques de retour d'eau polluée par dispositif agréé.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche,
- Ou dans le réseau E.P communal.
- Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

Dans les secteurs de forte densité, une étude hydraulique approfondie est recommandée afin de justifier que les dispositions de rétention/infiltration sont en adéquation avec les collecteurs existants.

En l'absence d'exutoire (absence ou insuffisance du collecteur E.P communal, fossé ou ruisseau), les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention/infiltration des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du projet selon l'avis des services techniques et les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales. Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

## **ARTICLE DG 8 CAS PARTICULIER DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DANS LA CONSTRUCTION**

### **Définition :**

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies dans l'article 11 ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Sont dans ce cas concernés les projets qui de par leur conception et par la mise en œuvre des matériaux qui les composent présentent une réelle création architecturale ou innovante.