

Chapitre 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définitions

Code de l'Urbanisme

Référence Article R123-10

● Coefficient d'occupation du sol (COS)

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^o de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. »

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,04 on peut construire jusqu'à 1 000 m² x 0,04 = 40 m² SHON.

● Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Référence Article R 112-2

● Surface hors œuvre brute (SHOB)

La **SHOB** ou des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et des cloisons.

- y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses ;

- non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

● **Surface hors d'œuvre nette (SHON)**

De la surface hors œuvre brute (SHOB), il convient de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),
- surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée,
- surfaces affectées à l'usage de cave dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération,
- surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
- déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.
- déduction d'une surface forfaitaire de 5m² 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.

Il existe une certaine jurisprudence relative à la notion de locaux aménageables ou non notamment en ce qui concerne les caves. A ce sujet, un arrêt du 18 mai 2004 rendu par la cour administrative d'appel de Paris a tranché. Cet arrêt a motivé une réponse ministérielle ainsi qu'une réponse parue au bulletin officiel du droit de l'urbanisme de mai 2005. Ces réponses indiquent clairement que les critères de consistance et d'affectation des locaux ne doivent pas être confondus.

Conclusion : la surface affectée à la cave est bien à déduire de la SHOB dès lors qu'elle est dépourvue d'ouvertures sur l'extérieur autres que celles nécessaires à son aération.

La SHON doit être inférieure ou égale à la superficie du terrain multipliée par le coefficient d'occupation des sols (COS).

Article 1.1 – Champ d'application territorial du plan

Article 1.1.1 Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chaumont sur Tharonne.

Article 1.1.2 Dispositions définies par le règlement

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes (Article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme) :

- **Article 1** Les occupations ou utilisations du sol interdites ;
- **Article 2** Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- **Article 3** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- **Article 4** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- **Article 5** La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- **Article 6** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **Article 7** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **Article 8** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **Article 9** Emprise au sol ;
- **Article 10** La hauteur maximale des constructions ;
- **Article 11** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R. 123-11;
- **Article 12** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- **Article 13** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations, d'espaces boisés classés ;
- **Article 14** Coefficient d'occupation du sol (COS).

Article 1.2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 1.2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune les prescriptions définies par ce code dans les articles suivants :

● Article R. 111.2 : 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ;

● Article R 111.3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

● Article R 111.4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a/ à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b/ à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

● Article R 111.14 : En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industrielles, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

- a/ La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité : voirie, distribution d'eau, évacuation des eaux, éclairage, réalisation d'aires de stationnement, espaces libres ou de plantations,
- b/ La contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution des travaux, d'apport de terrains ou de participation financière,
- c/ La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés,
- d/ La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

● Article R. 111.14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs destinations ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

● Article R. 111.15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions iraient à l'encontre d'actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme telles qu'elles résultent des directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale telles que définies dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

● 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.

Article 1.2.2 Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le Plan des servitudes annexé au dossier du P.L.U.

La servitude de passage de 6 mètres le long des cours d'eau situés sur la commune (article L.215.19 du Code de l'Environnement) devra être respectée dans toutes les zones non bâties, y compris les zones urbanisables.

Les alignements anciens des RD 35 et RD 922 sont supprimés.

Article 1.2.3 Lotissements déjà approuvés

Dans les lotissements de plus de 10 ans, dont le règlement spécifique est devenu caduque, seul s'applique le règlement du présent P.L.U. .

Article 1.3 - Division du territoire en zones

Article 1.3.1 Zonage et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Chaumont sur Tharonne est divisé en zones et secteurs tels que définis par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et l'article R.123-4 du Code de l'urbanisme :

● Article R 123-5 : 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.

● Article R 123-6 : 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.

Trois zones à urbaniser sont à considérer :

→ La zone I AU (les Bordes),

→ La zone II AU,

→ La zone III AU (destinée à implanter un établissement de type maison de soin médicalisée et/ou de retraite).

● Article R 123-7 : 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.

Le classement en zone agricole a pour objet de protéger les terrains d'une urbanisation et de constructions, qui gêneraient ou rendraient impossible leur exploitation. Ils sont donc par définition inconstructibles.

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres est la zone A.

● Article R 123-8 : 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 :

a) de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

b) de l'existence d'une exploitation forestière,

c) de leur caractère d'espaces naturels.

→ En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-1(13°) et L. 123-4.

- Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles ou forestières sont exclus des secteurs d'accueil des constructions.
- 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.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont les zones N.

Article 1.3.2 Les documents graphiques du règlement. (Article R 123-10)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

- Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :
 - Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 : peuvent être classés « les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations », « ce classement peut s'appliquer ...à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
 - Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
 - Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 - Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation;

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (article L. 123-1 7°, art. R. 123-11 h).
- Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.
 - Article R 123-12 : Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :
 - Dans les zones U
 - a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application de l'article L. 123-1 ;
 - b) Les secteurs délimités en application du « a » de l'article L. 123-2 de la loi SRU en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée;
 - c) Les emplacements réservés en application du « b » de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes;
 - Dans les zones N

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4;
 - Dans les zones U et AU

Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Article 1.3.3. Les Annexes

- Les annexes indiquent les périmètres reportés à titre d'information sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu (Article R. 123-13) :
 - 1 - Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
 - 2 - Les zones d'aménagement concerté ;
 - 3 - Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi no 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 - 4 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé;
 - 5 - Les zones délimitées en application du « e » de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
 - 6 - Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi no 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

- 7 - Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 10, 20 et 30 de l'article L. 126-1 du code rural ;
- 8 - Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1^{er} du code minier ;
- 9 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier;
- 10 - Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable;
- 11 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10;
- 12 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9;
- 13 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

● Les annexes comprennent à titre informatif également (Article R 123-14):

- 1 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier;
- 2 - La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.31 5-2-1 ;
- 3 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets;
- 4 - Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6;
- 5 - D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6 - Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L.581-14 du code de l'environnement;
- 7 - Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier;
- 8 - Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

Article 1.4 - Adaptations mineures

En application de l'Article L 123.1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure rendue nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions ne sont pas conformes au règlement

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 aménagements dont les dispositions sont conformes aux dites règles.

Article 1.6 – Ouvrages techniques d'utilité publique

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

Article 1.7 – Bâtiments sinistrés

Au cas où les dispositions du présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec densité au plus égale à celle avant sinistre.

Article 1.8 – Préemption urbaine

Le droit de préemption de la commune, en application des articles L 211-11 et R 211-11, est utilisé pour l'**ensemble des zones urbanisées et à urbaniser** de la commune.

Son application est soumise aux conditions définies à l'article L 211-5.