

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### RAPPEL DES LOIS FONDAMENTALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

“Art. L 110 du code de l'urbanisme - Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace”.

“Art. L 121.10 du code de l'urbanisme - Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques, et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat”.

### FONDEMENT JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.O.S.

Ce règlement est établi en application de l'article R123.16 du code de l'urbanisme et conformément aux dispositions de l'article R123.21 de ce même code.

Article R 123.21 (D. n. 77-736, 7 juillet 1977; D. n. 83-813, 9 septembre 1983; D. n. 86,-53, 10 janvier 1986; D. n. 92-966, 10 septembre 1992) - Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

# Dispositions générales

1° A cette fin, il doit:

a) Déterminer l'affectation dominante des sols par zones selon les catégories prévues à l'article R 123.18 en précisant l'usage principal qui peut en être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières, telles que l'ouverture ou l'extension d'établissements industriels, l'exploitation de carrières, les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, les défrichements, coupes et abattages d'arbres ainsi que les divers modes d'occupation du sol qui font l'objet d'une réglementation;

b) Édicter, en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions.

2° Le règlement peut, en outre:

a) Édicter les prescriptions relatives à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains;

b) Édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur;

c) Édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs;

d) Fixer les cas dans lesquels la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles compris à l'intérieur d'une zone définie à l'article R 123-18 (11-6°) peut être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales;

e) Fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone et les conditions dans lesquelles ces coefficients peuvent être éventuellement dépassés en application des articles L 123-1 et L 332-1.

f) Fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter;

g) Édicter les prescriptions relatives aux équipements et aménagements qui peuvent être autorisés dans les zones qui sont et peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques.

3° Pour les zones dans lesquelles s'applique le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L 123-2, le règlement fixe les modalités de ce transfert et notamment la superficie minimale du terrain au profit duquel le transfert est effectué, ainsi que la densité minimale de construction

exigée pour que le droit de construire puisse être reconnu sur ce même terrain.

Pour les secteurs prévus par l'article R 123-18 (1-3°) pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des disciplines spéciales, les prescriptions architecturales figurent sur ce plan de masse.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe la forme de présentation du règlement du plan d'occupation des sols.

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Apt.

## ARTICLE 2 PORTÉES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles du plan d'occupation des sols approuvé par délibération du conseil municipal du 20 décembre 1987, 29 juin 1992 (révision partielle) et modifié par délibération du conseil municipal du 13 décembre 1996.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe s'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols.

S'y ajoutent également les articles R111.2, R111.3, R111.3.2, R111.4, R111.14, R111.14.2, R111.15 et R111.21 du code de l'urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent document.

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois parties:

Titre I Dispositions générales

Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III Dispositions applicables aux zones naturelles

# Dispositions générales

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer:

- lecture des dispositions générales,
- repérage du terrain concerné sur le plan de zonage,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain.

D'autre part, le plan des servitudes d'utilité publique et la liste des emplacements réservés peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain.

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont:

- la zone UA qui comprend le centre-ville historique et les hameaux
- la zone UB qui comprend la périphérie du centre-ville et les zones d'équipements publics principaux
- la zone UC qui comprend les quartiers résidentiels les plus proches de l'agglomération.
- la zone UE qui comprend les activités industrielles, commerciales et artisanales généralement situées à l'ouest de la commune

3.2- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont:

- la zone 1NA d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat majoritaire. Située à proximité immédiate de la ville, elle nécessite d'être organisée et équipée.
- la zone 2NA d'urbanisation future à vocation d'activité et d'équipements, elle nécessite d'être organisée et équipée.
- la zone 3NA d'urbanisation future à vocation de loisirs et d'activités d'accueil touristiques située autour du Plan d'eau de la Riaille et au quartier de Bosque, elle nécessite d'être organisée et équipée.
- la zone 4NA, à règlement strict, d'urbanisation future à vocation d'équipements publics liés à l'accueil, l'accès et à la desserte de la ville, correspondant aux emprises des installations et bâtiments de la SNCF.
- la zone NB à vocation d'habitat où l'urbanisation existe déjà, généralement, sous forme d'habitat individuel isolé à faible densité.

f) la zone NC à vocation agricole où la protection du patrimoine est la règle, même si l'extension des occupations actuelles est permise.

g) la zone ND qui comporte des zones à protéger pour leur richesses naturelles, et des zones de nuisances comme les risques d'inondation, d'incendie, etc.

### 3.3 - Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts, est annexée au plan d'occupation des sols.

Des espaces boisés classés (EBC) à conserver/à créer ont été délimités afin de protéger certaines perspectives paysagères, et protéger certains ensembles boisés (comme les ripisylves par exemple).

## ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5 RAPPEL DE CERTAINES NOTIONS

### 1. Surfaces hors oeuvre brute (SHOB).

(cf circulaire du 12 novembre 1990 et articles L 112.7 et R 112.2 du code de l'urbanisme).

On l'obtient en additionnant les surfaces de chaque niveau, y compris les combles et les sous-sol (aménageables ou non), l'épaisseur des murs et des cloisons.

Ne sont pas comprises les terrasses en rez-de-chaussée.

### 2. Surface hors oeuvre nette (SHON)

(cf circulaire du 12 novembre 1990 et articles L 112.7 et R 112.2 du code de l'urbanisme).

Ne comprend que les parties aménageables.

Sont à déduire:

- les parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m,
- les combles non aménageables,

## Dispositions générales

- les sous-sol enterrés (en partie ou en totalité) d'une hauteur inférieure à 1.80 m
- les sous-sol d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave ou à la chaufferie,
- les balcons, loggias et surfaces non closes,
- les bâtiments affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serres,
- un forfait de 5 % des surfaces à l'habitation pour l'isolation thermique et acoustique,
- 5 m<sup>2</sup> par logement, dans le cas d'une réhabilitation, pour les surfaces affectées à l'amélioration de l'hygiène, à la fermeture des balcons, loggias et terrasses.

### 3 - Les emplacements réservés (cf article L 123.9)

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le POS pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Ils ouvrent droit à l'expropriation pour le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

En retour, le propriétaire peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

### 4 - Le coefficient d'occupation des sols:

Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf article R 123.22 du code de l'urbanisme).

ex: terrain de 1.000 m<sup>2</sup>- COS: 0.20 - SHON maximum autorisée: 200 m<sup>2</sup>.

### ARTICLES DITS "D'ORDRE PUBLIC" RESTANT APPLICABLES DANS LES TERRITOIRES DOTES D'UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Article R 111.2 (D. n. 76-276 - 29 mars 1976)

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 à la sécurité publique**.

Article R 111.3 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 - D. n. 77-555, 7 juillet 1977 - D. n. 81-534, 12 mai 1981 - D. n. 82-584, 29 juin 1982 - D. n. 86-984, 19 août 1986)

La construction sur des terrains exposés à un **risque tel que: inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche**, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59.701 du 06 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal.

Article R 111.3.2 (D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

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 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 - D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

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 à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les **caractéristiques de ces voies** rendent difficiles 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 usagers de voies publiques ou pour celle 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 tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

c) 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 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 - D. n. 77-755, 7 juillet 1977 - D. n. 86-517, 14 mars 1986)

L'autorité compétente exige, en tant que de besoin:

a) la réalisation et le **financement des équipements** propres à l'opération définis à l'article L 332.15;

## Dispositions générales

b) les **participations** visées aux articles L 332.6.1 (2°) et L 332.9;

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 (D. n. 77-1141, 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er 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, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.

Article R 111.15 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 - D. n. 77-755, 7 juillet 1977 - 12 mai 1981 - D. n. 83-812, 9 septembre 1983 - D. n. 86-984, 19 août 1986)

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 contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Article R 111.21 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 - D. n. 77-755, 7 juillet 1977)

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 L. 421-3 ( L.n 76-1285, 31 déc. 1976; L. n 77-2, 3 janv. 1977; L. n 86-13, 6 janv. 1986; L. n 91-663, 13 juill. 1991; **L. n 92-3, 3 janv. 1992**).

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, **leur assainissement**, et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre du Code de la construction et de l'habitation.

(...)