

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION A L'EGARD DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

I. LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU

En principe, Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne s'applique que sur le territoire des communes non couvertes par un PLU approuvé ou par tout document d'urbanisme en tenant lieu : anciens POS rendus publics, plans de sauvegarde et de mise en valeur. L'acte approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mettant fin à l'application du RNU, la réglementation générale s'efface devant la réglementation locale.

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Il s'agit des articles R. 111-2, R. 111-4, R 111-15 et, dans certaines conditions, l'article R. 111-21.¹

R. 111-2² : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

II – PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

¹ Droit de l'Aménagement, Dalloz

² Les articles du Code de l'Urbanisme sont issus du site de legifrance : ww.legifrance.gouv.fr

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement.
Néanmoins, comme le stipule l'Art L.442-11, « *lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.* »
- « *Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives du droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.* » (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III– SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

1 – Art L.442-9 : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.(...) »

2 – Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indice U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

1) Les zones urbaines

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de BERTANGLES comporte une zone urbaine :

La zone U correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle apparaît selon les secteurs suivants :

- **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien, tandis que les quartiers d'extension se positionnent en U avec une urbanisation aérée et diversifiée.
- **Un secteur Uj** délimite les secteurs de jardins où les constructions à usage d'habitation seront interdites.
- **Un secteur Ue** abrite les équipements publics, à vocation sportive, ludique et de détente.

2) Les zones à urbaniser

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **La zone AU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone AUr** est une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **Un secteur AUrc** vient la compléter favorisant l'accueil d'îlots de 2 ou 3 constructions.

3) Les zones agricoles

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A. Equipées ou non, elles permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

Un **secteur As** caractérise la station d'épuration de la commune de VILLERS-BOCAGE.

4) Les zones naturelles

La zone N regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou bien en raison d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

Elle ceinture le village de BERTANGLES et caractérise les $\frac{3}{4}$ du territoire communal, notamment avec la présence de deux vallées sèches.

Elle comporte :

- **un secteur Nt** définissant le camping privé, contigu au château.
- **un secteur Nc** identifiant le château et son parc.
- **un secteur Ns** caractérisant la station d'épuration de la commune de BERTANGLES.

De plus, figurent au plan :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 2) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- 3) Les chemins piétonniers existants à protéger
- 4) Des cônes de vues à préserver

Les dispositions des zones urbaines sont développées au sein du titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV du présent règlement.

La vocation et les caractères de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre lui correspondant.

Chaque chapitre comporte une déclinaison en trois sections et quatorze articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, de plantations

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R 123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé de l'indice de la zone où il s'applique.

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont « *rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes* » (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

L'adaptation n'est donc légale qu'à la double condition qu'elle soit indispensable pour que le projet puisse être autorisé et qu'elle soit justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus par l'article L.123-1.

Les prescriptions de l'article 1 et 2, relatives à la nature de l'occupation du sol, n'entrent pas dans le champ d'application de cette procédure.

ARTICLE IV – PERMIS DE DEMOLIR

Les articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme définissent les dispositions spécifiques à l'élaboration ou non du permis de démolir. Le conseil municipal peut décider d'instituer ledit permis soit sur la totalité de la commune ou soit en partie.

ARTICLE V – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE VI – RAPPEL DES TEXTES

- Clôtures

Les dispositions de l'article R.421-12 s'appliquent :

«Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- *b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- *c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- *d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »*

- Vestiges archéologiques :

1 – Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire, l'art , l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

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.

- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non aux habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.