

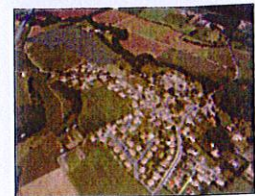
DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES
COMMUNE DE FRANCOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

*modèle - CC. HVS,
après 2 modifications simplifiées.
2017.*

P.O.S / P.L.U	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PUBLIÉ	APPROUVÉ
ÉLABORATION POS	Le	Le	Le	Le 28.03.2000
MODIFICATION POS				Le 26.09.2005
REVISION POS/ PLU	Le 06.02.2003	Le		Le
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉCISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR :		Le Maire		



P O N A N T
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

95 rue Toufaine
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urbu@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	p 2
Article 1 - Champs d'application territorial du plan	p 3
Article 2 - Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol	p 3
Article 3 - Division du territoire en zones	p 4
Article 4 - Adaptations mineures	p 5
Article 5 - Bâtiments sinistrés	p 5
Article 6 - Vestiges archéologiques et archéologie préventive	p 5
Article 7 - Zone inondable	p 5
Article 8 - Prescriptions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme	p 6
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 7
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ua	p 8
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ub	p 13
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Ue	p 18
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Ur	p 21
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 23
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AUh	p 24
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AUh	p 28
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 3AUh	p 29
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 2AUe	p 30
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 31
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A	p 33
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ap	p 36
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 37
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N	p 38
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Np	p 40
TITRE 6 - ANNEXES	p 43
Annexe 1 - Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol	p 44
Annexe 2 - Réglementation concernant le stationnement des caravanes, le caravanage et les habitations légères de loisirs	p 45
Annexe 3 - Réglementation concernant les Emplacements Réservés	p 46
Annexe 4 - Réglementation concernant les Espaces Boisés Classés	p 46
Annexe 5 - Réglementation des défrichements	p 47
Annexe 6 - Réglementation concernant les installations et travaux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable	p 48
Annexe 7 - Définition de la Surface Hors Oeuvre et du Coefficient d'Occupation du Sol	p 49
Annexe 8 - Zones à risque archéologique	p 50
Annexe 8 - Palette végétale	p 54

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de François, situé dans le département des Deux-Sèvres.

Article 2 - Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles L.111-1.1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouveau Urbains

2. Les articles L.111-9 ; L.111-10 ; L.421-4 du Code de l'Urbanisme :

Article L.111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 :

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Article L.421-4 :

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

3. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Article R.111-2 : Salubrité et sécurité publique :

Le projet ne 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.

Article R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique :

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.

Article R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement :

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.

Article R.111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve 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.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : «Liste des Servitudes d'Utilité Publique» et «Plan des Servitudes d'Utilité Publique».

4. Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;

Article L.142-1 :

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants ;

Article L.211-1 :

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Le périmètre du droit de préemption urbain est mentionné en annexe du présent PLU.

- des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Article L.421-3 :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de

commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article R.121-28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située 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 ;
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

5. L'autorisation préalable au titre de l'article L.421-17 :

Article L.421-17 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

6. Les règles spécifiques aux lotissements :

Article 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.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4.

Article L.442-14 :

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des

modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 sont opposables.

7. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'Eau» ;
- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'isolation acoustique des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement ;
- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions des articles L.414-1 à L.414-7 du code de l'environnement, et Décret d'application n° 2001-1216 et Décret d'application du 20 décembre 2001, relatifs à la gestion des sites Natura 2000.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en 11 zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles et des délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000e et 1/2000e.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

La zone Ua identifie les parties anciennes des villages de François, Le Breuil et Bonneuil ;

La zone Ub est une zone correspondant aux extensions urbaines récentes des trois villages ;

La zone Ue correspond à la zone d'activités économique de Fief de Baussais ;

La zone Ur recouvre les emprises liées à l'autoroute.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III ci-après :

La zone 1AUh correspond aux extensions futures de l'urbanisation, à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble ;

La zone 2AUh est une zone à urbaniser qui nécessitera une modification du PLU ; **la zone 3AUh** sera ouverte à l'urbanisation par une révision (simplifiée ou générale) du PLU ;

La zone 2AUe identifie la zone d'activités future (extension de la zone d'activités de Fief de Baussais).

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après :

La zone A identifie des espaces nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation.

La zone Ap identifie les secteurs agricoles protégés pour leur intérêt paysager (cônes de vue).

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

La zone N identifie les espaces naturels, et le **secteur Nx**, les équipements publics situés au nord du Breuil ;

La zone Nf identifie les secteurs d'équipements culturels, de loisirs et touristiques ;

La zone Np protègent les espaces présentant un intérêt écologique particulier.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

La zone Inondable ;

Des emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

Des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme (haies, patrimoine bâti) ;

Des espaces à planter.

Article 4 - Adaptations mineures

* Article L.123-1 :

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 et le caractère des constructions avoisinantes.

* Les adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 3 à 13 inclus, des titres II à IV du présent règlement.

* L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

* 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 5 - Bâtiments sinistrés

* Est autorisée, dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est situé.

Toutefois, sans les secteurs soumis au risque d'inondation, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par l'action des eaux est interdite.

* Toutefois, le permis de construire devra intervenir dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et avoir pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination et sous réserve des prescriptions particulières applicables en zone inondable.

Article 6 - Vestiges archéologiques et archéologie préventive

* Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme (cf. article 2-3° du présent chapitre)

* En application de l'article 1er du décret n°86.192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

* En vertu du titre III de la loi du 27 septembre 1941, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles, soit auprès de la direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 «protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle».

* La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à «la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique».

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

* Conformément au titre II du livre V du Code du Patrimoine, «les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de sauvegarde par l'étude scientifique.»

Article 7 - Prescriptions particulières en zone inondable

* La zone inondable est reportée sur les documents graphiques, d'après l'atlas cartographique des zones inondables de la Sèvre Niortaise, du Chambon et du Musson-Marcusson.

* Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur, afin d'assurer la protection des personnes et des biens.

Article 8 - Prescriptions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

* Sont identifiés :

- des éléments de patrimoine bâti et petit patrimoine :
- les lavoirs
- les puits et fontaines
- le pont de Vilaine
- le Moulin de l'Ilot
- des bâtiments remarquables (logis de Vaudeleigne, église de François)
- le pigeonnier du Fief
- les murs en pierres
- les cimetières protestants
- des éléments de patrimoine végétal : les haies et alignements d'arbres

* *Prescriptions applicables aux éléments de patrimoine bâti et petit patrimoine :*

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

- Lavoirs, puits, fontaines, pont :

Le comblement des lavoirs, puits et fontaines est interdit.

La reconstruction se fera à l'identique.

- Bâtiments (moulin, bâtiments remarquables, pigeonnier) :

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, etc.

- Cimetières protestants :

Les éléments protégés sont les murs de clôture, la végétation (haies, arbres de haute tige..), les monuments funéraires, les pierres tombales et les autres éléments qui en sont l'accessoire (croix..).

L'emprise du terrain dédié au cimetière est inconstructible.

La reconstruction se fera à l'identique en respectant l'implantation de la végétation et les essences préexistantes.

Les monuments funéraires, les pierres tombales et les autres éléments qui en sont l'accessoire (croix..) sont maintenus en place. Cependant, leur enlèvement peut être autorisé dans l'hypothèse d'une exhumation et si ces éléments suivent le corps du défunt.

- Murs :

La reconstruction du mur devra être faite dans le but de maintenir le même aspect visuel. La création d'ouverture pourra être autorisée pour permettre un accès à la parcelle.

* *Prescriptions applicables au patrimoine végétal (haies et alignements d'arbre, espaces boisés) :*

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

Les haies et alignements d'arbres doivent être conservés ; leur entretien doit être assuré.

- Haies :

Lors d'un aménagement, si une haie doit être arrachée, elle sera replantée à proximité et sur une longueur au moins égale à celle arrachée. La haie nouvelle sera constituée de végétaux d'essences locales variées. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux.

- Espace boisé :

Lors d'un aménagement, l'arrachage d'arbres est admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux.