

RÈGLEMENT



Pièce n°4-1



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 07 FEVRIER 2012

COMMUNE de FANLAC

Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

A.	<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>5</u>
A.1	LE CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME	6
A.2	PRESENTATION ET CONTENU DU REGLEMENT	6
A.2.1	Champ d'application territorial du plan	6
A.2.2	La portée du règlement à l'égard d'autres législations.	6
A.2.3	Division du territoire en zone.	7
A.2.4	Adaptations mineures.....	9
B.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</u>	<u>10</u>
B.1	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
Article UAO	- Rappels	12
Article UA1	- Occupations et utilisations du sol interdites	12
Article UA2	- Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	12
Article UA3	- Accès et voirie	13
Article UA4	- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	13
Article UA5	- Superficie minimale des terrains constructibles	14
Article UA6	- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article UA7	- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
Article UA8	- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	15
Article UA9	- Emprise au sol des constructions	15
Article UA10	- Hauteur maximale des constructions	15
Article UA11	- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	16
Article UA12	- Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	19
Article UA13	- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.....	19
Article UA14	- Coefficient d'occupation des sols (c.o.s).....	19
B.2	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
Article UB0	- Rappels.....	21
Article UB1	- Occupations et utilisations du sol interdites	21
Article UB2	- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	21
Article UB3	- Accès et voirie	22
Article UB4	- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	22
Article UB5	- Superficie minimale des terrains constructibles	23

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ----	23
Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -----	23
Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété-----	24
Article UB9 - Emprise au sol des constructions -----	24
Article UB10 - Hauteur maximale des constructions -----	24
Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -----	24
Article UB12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement -----	26
Article UB13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations-----	26
Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (c.o.s)-----	26
B.3 ---- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	27
Article 1AU0 - Rappels -----	28
Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites-----	28
Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ----	28
Article 1AU3 - Accès et voirie-----	29
Article 1AU4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics -----	29
Article 1AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles-----	30
Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -	30
Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives-----	30
Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété-----	31
ARTICLE 1AU9 - Emprise au sol des constructions -----	31
Article 1AU10 - Hauteur maximale des constructions -----	31
Article 1 A U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords-----	31
Article 1AU12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement-----	33
Article 1AU13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations-----	33
Article 1AU14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) -----	33
B.4 ---- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ; ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION DU PLU	34
Article 2AU0 - Rappels -----	35
Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites-----	35
Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ----	35
Article 2AU3 - Accès et voirie-----	36
Article 2AU4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics -----	36
Article 2AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles-----	37
Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques --	37
Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives-----	38
Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété-----	38
Article 2AU9 - Emprise au sol des constructions -----	38
Article 2AU10 - Hauteur maximale des constructions -----	38

Article 2AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -----	38
Article 2AU12 - Obligations en matière de réalisations d'aires de stationnement -----	39
Article 2AU13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations-----	39
Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) -----	39
B.5 ---- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
Article A0 - Rappels : -----	41
Article A1- Occupations et utilisations du sol interdites -----	41
Article A2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières -----	41
Article A3 - Accès et voirie -----	42
Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics-----	42
Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles -----	43
Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -----	43
Article A7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -----	43
Article A8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété-----	44
Article A9.- Emprise au sol des constructions -----	44
Article A10- Hauteur maximale des constructions -----	44
Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -----	44
Article A12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement-----	45
Article A13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations-----	45
Article A14- Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)-----	45
B.6 ---- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N1.....	46
Article N1- 0 / Rappels:-----	47
Article N1- 1 / Occupations et utilisations du sol interdites -----	47
Article N1-2 / Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières -----	47
Article N1-3 / Accès et voirie -----	48
Article N1-4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics -----	48
Article N1-5 / Superficie minimale des terrains constructibles -----	49
Article N1-6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ---	49
Article N1-7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -----	49
Article N1-8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété-----	50
Article N1-9 / Emprise au sol des constructions -----	50
Article N1-10- Hauteur maximale des constructions -----	50
Article N1-11 / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords-----	51
Article N1-12 / Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement -----	52
Article N1-13 / Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations-----	52
Article N1-14 / Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) -----	52

B.7 ---- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N2.....	53
Article N2-O / Rappels :	54
Article N2-1 / Occupations et utilisations du sol interdites	54
Article N2-2 / Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	54
Article N2-3 / Accès et Voirie	55
Article N2-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	55
Article N2-5 / Superficie minimale des terrains constructibles	56
Article N2-6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ---	56
Article N2-7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	57
Article N2-8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	57
Article N2-9 / Emprise au sol des constructions	57
Article N2-10 / Hauteur maximale des constructions	57
Article N2-11 / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	58
Article N2-12 / Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	60
Article N2-13 / Obligations en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	60
Article N2-14 / Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)	60

A. Dispositions générales

A.1 LE CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Il est délimité conformément aux articles L123-1 à L123-4 du code de l'urbanisme. Le pouvoir d'édicter des règles d'urbanisme ne peut aller au-delà de cette habilitation. Aussi ;

- La règle d'urbanisme ne peut pas aller à l'encontre du droit d'exécuter des travaux confortatifs sur des constructions existantes ou du droit de clore.
- Le règlement ne peut pas imposer des règles de constructions.
- Le règlement ne peut aller à l'encontre de certains principes et droits fondamentaux tels que le droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité.
- La règle d'urbanisme est attachée au terrain et non à la personne.
- La règle d'urbanisme est une règle de fond qui tend à interdire ou à limiter les Occupations et Utilisations du Sol (O.U.S), que celles-ci soient sanctionnées ou non par un régime d'autorisation ou de déclaration (art L 160-1).
- Le règlement ne peut pas créer ou modifier les conditions d'instruction ou de délivrance des autorisations.
- Les règles peuvent être différenciées selon la destination des constructions (dans le respect de 9 catégories de constructions édictées à l'art R 123-9, alinéa 14).
- Le règlement peut prévoir des dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.2 PRESENTATION ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L 123-4 et R123-4 à R123-14 du code de l'urbanisme.

A.2.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fanlac.

A.2.2 LA PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS.

1. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.
2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
- ÷ Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - ÷ Les dispositions de l'article L 111-14 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - ÷ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier. Dans le cadre d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement. (*articles L 311-1 à L 311-5 - Version en vigueur avec terme du 14 juillet 2010 au 01 juillet 2012*)
 - ÷ Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
 - ÷ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
 - ÷ Conformément à l'article L322-3 du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ».
 - ÷ Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

A.2.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.

1. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre B, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- LES ZONES URBAINES

- ÷ **UA** **Zone urbaine dense recouvrant le centre ancien**

Elle comprend 1 secteur spécifique :

***UAt** ; secteur spécifiquement affecté aux équipements, aménagements, installations et constructions liées à la promotion du patrimoine historique et/ou culturel

- ÷ **UB** **Zone urbaine de densité moyenne recouvrant un ensemble bâti typique**

- LES ZONES A URBANISER

- ÷ **1AU** **Zone à urbaniser**, ouverte selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement (par quartier ou par secteur) et au règlement (écrit et graphique).

- ÷ **2AU** **Zone à urbaniser après modification ou révision du PLU.**

Elle comprend 1 secteur spécifique :

***2Auy** ; secteur spécifiquement affecté au développement, à court ou moyen terme, des activités économiques

- LA ZONE AGRICOLE A

- LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- ÷ **N1** **Zone naturelle et forestière sensible**

- ÷ **N2** **Zone naturelle et forestière**

Elle comprend 3 secteurs spécifiques :

***N2h** : secteurs où des constructions peuvent être autorisées sous conditions (article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa)

***N2h1** : secteur correspondant à une zone sensible, soumis aux règles suivantes;

- construction nouvelle interdite

***N2h2** : secteurs présentant chacun une forte identité architecturale et urbaine, et des perspectives spectaculaires et lointaines. Ils sont soumis aux règles suivantes

- construction nouvelle interdite
- extension des constructions existantes proscrites
- règles architecturales identiques au secteur UA

2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3. Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4. Les éléments (article L123-1 7^{eme} alinéa) (paysage, quartiers, monuments...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

A.2.4 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

B. Dispositions applicables à chaque zone

B.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies. Cette zone s'étend sur le centre ancien historique de Fanlac et présente une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter. Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des activités et du tissu bâti existant.

Des zones archéologiques sensibles sont recensées et font l'objet de prescriptions archéologiques conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine.

Division de la zone en secteurs ;

Il est distingué :

- **deux secteurs UA_t** dans lequel, seuls les équipements, aménagements, installations et constructions liées à la promotion du patrimoine historique ou culturel sont autorisées.

Par ailleurs, cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel marquant le territoire de Fanlac.

Risque retrait-gonflement des argiles, dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques)

Ce phénomène provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE UAO - RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- τ l'ouverture et l'exploitation de carrières
- τ les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- τ les constructions et installations destinées à l'industrie
- τ les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- τ les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- τ les terrains de stationnement de caravanes
- τ les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- τ l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés
- τ les entrepôts commerciaux
- τ les éoliennes de plus de six mètres de haut
- τ les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface cumulée supérieure à dix mètres carrés
- τ les piscines hors sol, excepté les modèles à ossature bois de couleur foncé d'une hauteur maximale de 1.30m
- τ les ouvrages de soutènement en élévation d'une hauteur de plus d'1m et les dispositifs de couverture et de protection en élévation sont exclus.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1 notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter ;

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur

Dans le secteur UA1, seuls sont autorisés les équipements, aménagements, installations et constructions liées à la promotion du patrimoine historique et/ou culturel.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Dispositions générales.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois un retrait est admis ;

- . Lorsque la continuité de l'aspect de la rue est assurée par un mur plein dont la hauteur maximum est fixée à l'article UA.11.
- . Lorsque l'extension d'une construction non implantée à l'alignement est édifiée dans le prolongement de celle-ci.
- . Lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments existants implantés en retrait, afin de ne pas rompre l'unité de l'ensemble bâti.

2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une *profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait*. Pour assurer cette

continuité, la construction peut être reliée par une liaison architecturale (clôture maçonnée, annexes dont les caractéristiques sont fixées à l'article UA 11).

Au-delà de la profondeur de 15 m visée ci-dessus, les constructions édifiées en second rang ;

À moins que la construction ne soit implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction avec la limite séparative qui en est le plus proche ne devra pas être inférieure à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

2. Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées :

- lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front de rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.
- pour les constructions réalisées selon un retrait identique aux constructions existantes sur les parcelles contiguës.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage pour les constructions et installations.

Toutefois, pour les constructions situées sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction.

En cas de construction entre deux bâtiments principaux avoisinants qui donnent sur la rue, la construction ne peut être ni plus haute que le bâtiment voisin le plus élevé, ni moins haute que le bâtiment voisin le moins élevé. Une tolérance de 2 mètres est admise sans toutefois conduire à dépasser la limite maximum fixée au paragraphe 1.

Ces règles ne s'appliquent pas ;

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux aménagements et extensions des constructions existantes d'une hauteur supérieure aux limites énoncées, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci.
- Aux constructions en limite séparative qui viendraient s'appuyer sur un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci après, restent applicables en dehors des zones figurant à l'alinéa b) de cet article:

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 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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

- Toitures

Conserver ou restituer les volumes d'origine à forte pente majoritairement composées de petites tuiles plates, vieilles. Les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice devront être conservés, avec le remplacement à l'identique des matériaux défectueux.

D'une manière générale, préserver, restaurer, les couvertures en lauze. Des dispositions différentes peuvent toutefois être prises, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (uniquement aux abords de ou des édifices protégés au titre des monuments historiques ou en site naturel protégé, étudié au cas par cas), lorsque la toiture initiale du bâtiment concerné est en lauze.

Les antennes et les paraboles devront être dissimulées, de façon à ce qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public. Les panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés à condition qu'ils soient non-visibles du domaine public et que leur surface soit limitée. Ils seront posés au sol, sur un appentis ou sur un bâtiment annexe. Les panneaux photovoltaïques sur la toiture du corps principal sont à proscrire.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades (utilisation de tonalités foncées ; ocre-blond, brun pour crépi ou joints éventuels). Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

De plus, tout dispositif technique de type climatiseurs ou encore ceux nécessaires aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité ne devront pas présenter de saillie par rapport au plan de façade et ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des façades concernées sur rue du bâtiment ou de la clôture et seront dissimulés derrière une porte bois chaulée ou un dispositif de claustras bois.

- Ouvertures et fermetures

Conserver et restaurer les baies existantes sauf dans le cas d'un retour antérieur attesté. Les modifications de façade seront déterminées en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

D'une manière générale, selon la typologie architecturale, les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale, excepté pour les ouvertures existantes ayant des dimensions différentes. Les lucarnes à fronton ou à la capucine et châssis de toit sont autorisées et leur nombre devra être proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les menuiseries seront exclusivement en bois peint ou laquées sombre avec volets battants en bois sans écharpes. Les volets roulants, les menuiseries plastiques sont exclus. Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

- Piscine

Les piscines hors sol et les ouvrages de soutènement en élévation d'une hauteur de plus d'1m, et les dispositifs de couverture et de protection en élévation sont à exclure. Donner au bassin et à ses abords (margelles, plages, locaux associés) une implantation, une dimension et une proportion en harmonie avec l'environnement. Le bassin aura une forme géométrique simple.

Tout projet incompatible avec une bonne intégration ou susceptible de créer des nuisances au voisinage ou à l'environnement pourra être interdit. Les revêtements de bassins bleus ou blancs sont exclus. Le noir, le gris foncé, le vert, l'ocre... devront être utilisé préférentiellement. Les bâches de protection seront de couleur ocre ou vert foncé. Les abris de piscine en élévation sont à proscrire.

Les locaux associés devront s'intégrer avec les volumes existants et ne pas 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.

2. Dispositions applicables aux constructions neuves et leurs annexes

- Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les plans à angles obtus et les styles néo-régionalistes sont proscrits.

- Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront s'adapter au contexte architectural et paysager environnant.

Les maçonneries en matériaux naturels (pierre, enduit, bois) seront de type traditionnel (essences localement exploitées pour le bois notamment). L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings etc...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Toitures

Les toitures des volumes principaux affectés à l'habitation seront à forte pente et couvertes en petites tuiles plates en terre cuite. Les volumes à faible pente pourront être autorisés pour les extensions et autres annexes se greffant sur le volume principal. Les volumes secondaires à faible pente seront couvertes de tuiles canal de récupération ou de tuiles neuves patinées vieilles en surface.

Les panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés à conditions qu'ils soient non-visibles du domaine public et que leur surface soit limitée. Les panneaux photovoltaïques seront posés au sol, sur un appentis ou sur un bâtiment annexe. Les panneaux photovoltaïques sur la toiture du corps principal sont proscrits.

- Ouvertures

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale avec linteau, jambages et appuis en pierres de pays irrégulières. Les lucarnes à fronton ou à la capucine et châssis de toit sont autorisées et leur nombre devra être proportionné à l'échelle du versant de toit.

Les baies vitrées répondant aux usages actuels sont autorisées dans la mesure où elles participent à la composition architecturale du bâtiment créé. Les menuiseries seront exclusivement en bois peint avec volets battants en bois sans écharpes. Les volets roulants, les menuiseries plastiques sont à exclure. Les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Les portes d'entrée en bois peint et de garage en bois ou métal laqué seront sans carreaux ni hublots. Les ouvertures à l'étage et balcons des pièces principales de jour devront être au moins à 4.5 mètres des limites séparatives à moins qu'une annexe ou un mur d'au moins 2,50m soit implanté en limite.

- Clôtures et portail

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent, à savoir principalement murs réalisés en moellons de réemploi rejointoyés et couronnement en pierre de pays. Les clôtures et portails plastiques sont interdits.

La hauteur des clôtures devra obligatoirement être supérieure ou égale à 1.20 mètres. Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

- Piscine

Donner au bassin et à ses abords (margelles, plages, locaux associés) une implantation, une dimension et une proportion en harmonie avec l'environnement. Le bassin aura une forme géométrique simple.

Tout projet incompatible avec une bonne intégration ou susceptible de créer des nuisances au voisinage ou à l'environnement pourra être interdit. Les revêtements de bassins bleus ou blancs sont exclus. Le noir, le gris foncé, le vert, l'ocre... devront être utilisé préférentiellement: Les bâches de protection seront de couleur ocre ou vert foncé.

Les locaux associés devront s'intégrer avec les volumes existants et ne pas 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 UA12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA


B.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique

Il s'agit d'une zone actuellement urbanisée et équipée, extérieure au centre. Elle correspond à l'urbanisation villageoise, en hameaux pour lesquels l'architecture et le cadre de vie sont à préserver et conforter.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du code l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel marquant le territoire de Fanlac.

 **Risque retrait-gonflement des argiles, dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques)**

Ce phénomène provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE UB0 - RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-12 du code l'urbanisme.
2. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage ou du patrimoine identifié sur les documents graphiques du PLU, en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- τ l'ouverture et l'exploitation de carrières
- τ les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- τ les constructions et installations destinées à l'industrie
- τ les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- τ les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- τ les stationnements de caravanes
- τ les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- τ l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés
- τ les entrepôts commerciaux
- τ les éoliennes de plus de six mètres de haut
- τ les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface cumulée supérieure à dix mètres carrés

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises à condition de respecter ;

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité

foncière. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions édifiées sur des parcelles en bordure de voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pourront :
 - soit être implantées à l'alignement
 - soit être implantées à 4 m minimum de l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de cohérence architecturale, conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - pour respecter l'alignement général des façades existantes le long d'une voie
 - le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan masse;
2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 7 mètres au faitage pour les constructions et installations.

Toutefois, pour les constructions situées sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas ;

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux aménagements et extensions des constructions existantes d'une hauteur supérieure aux limites énoncées, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celles-ci.
- Aux constructions en limite séparative qui viendraient s'appuyer sur un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Cependant, la hauteur du nouveau bâtiment ne peut pas dépasser celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci après, restent applicables en dehors des zones figurant à l'alinéa b) de cet article:

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 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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Murs extérieurs

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings etc...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les maçonneries en matériaux naturels (pierre, bois) seront de type traditionnel (essences localement exploitées pour le bois notamment). Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront être conformes à celles existantes dans l'environnement proche en évitant les teintes trop claires.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de:

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%

L'ensemble de la construction neuve aura une proportion limitée à faible pente. La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- Ouvertures

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges avec des volets battants en bois peint. Les baies vitrées répondant aux usages actuels sont autorisées et disposeront de volets roulants de teinte sombre. Les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante. Les teintes claires sont interdites (le blanc notamment).

- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- Clôtures

Clôtures sur voies (publiques ou privées)

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Elles seront constituées soit d'un grillage ou d'un barreaudage avec éventuellement un muret de soubassement, soit d'un mur plein enduit.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique... sont interdits.

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles devront être doublées d'une haie vive d'essences locales. Les haies de thuyas ou les haies mono-spécifiques de laurrières sont proscrites.

- L'implantation sur un terrain en pente

Les modifications du terrain naturel éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 0.80m.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé

B.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique:

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chacun des secteurs de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

Cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel marquant le territoire de Fanlac.

- ✚ Risque retrait-gonflement des argiles, dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques)**

Ce phénomène provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE 1AU0 - RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- τ l'ouverture et l'exploitation de carrières
- τ les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- τ les constructions et installations destinées à l'industrie
- τ les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- τ les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- τ les terrains de stationnement de caravanes
- τ les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- τ l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés
- τ les entrepôts commerciaux

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1UA1 notamment à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux sont admises sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagements, de quartiers ou de secteurs, et le règlement, écrit et graphique ;

- Les constructions et installations au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et le règlement .
- Les constructions et installations lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.
- Les installations nécessaires à la production d'énergies (photovoltaïques ; éoliennes ; ...) à condition qu'elles soient uniquement nécessaires aux constructions situées et autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Tout ou partie des constructions et ouvrages envisagés devront, par leur implantation et leur architecture contribuer à délimiter, définir, rendre lisible et qualifier l'espace public limitrophe. Aussi, au moins une partie des constructions (habitation ou annexe) devra être implantée à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou compte tenu de la configuration du terrain, les constructions pourront être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant un retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 7 mètres au faitage pour les constructions et installations.

Toutefois, pour les constructions situées sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci après, restent applicables en dehors des zones figurant à l'alinéa b) de cet article:

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 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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Murs extérieurs

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings etc...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les maçonneries en matériaux naturels (pierre, bois) seront de type traditionnel (essences localement exploitées pour le bois notamment). Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront être conformes à celles existantes dans l'environnement proche en évitant les teintes trop claires.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de:

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%

L'ensemble de la construction neuve aura une proportion limitée à faible pente. La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- Ouvertures

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges avec des volets battants en bois peint. Les baies vitrées répondant aux usages actuels sont autorisées et disposeront de volets roulants de teinte sombre. Les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante. Les teintes claires sont interdites (le blanc notamment).

- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- Clôtures

Clôtures sur voies (publiques ou privées)

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Elles seront constituées soit d'un grillage ou d'un barreaudage avec éventuellement un muret de soubassement, soit d'un mur plein enduit.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement. Les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique... sont interdits.

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres. Elles devront être doublées d'une haie vive d'essences locales. Les haies de thuyas ou les haies mono-spécifiques de laurrières sont proscrites.

- L'implantation sur un terrain en pente

Les modifications du terrain naturel éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 0.80m.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations et les haies devront être constituées, de préférence, de végétaux d'essences locales telles que noisetiers, châtaigniers, aubépine, chênes... mais en aucun cas de thuya. Les haies hautes et opaques seront à éviter. Les espaces libres à planter respecteront les principes de l'aménagement d'ensemble prévus dans l'orientation d'aménagement. Il conviendra de privilégier les aménagements ayant un caractère rural. L'utilisation du bois et de la pierre devra notamment être mise à l'honneur.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé

B.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ; ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION DU PLU

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique

La zone 2AU recouvre des secteurs peu ou pas urbanisés et insuffisamment équipés qui ont vocation, à terme, à accueillir de nouvelles entités urbaines dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Ces extensions urbaines pourront accueillir de l'habitat mais également des activités économiques (secteur 2AUy) et des équipements.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à leur desserte suivant leur capacité potentielle d'accueil et **par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.**

Dans l'attente, la constructibilité de ces secteurs est extrêmement limitée. Il convient cependant de permettre le maintien des occupations existantes.


Division de la zone en secteurs ;

Il est distingué :

- **deux secteurs 2AUy** destiné à l'accueil d'activités économiques et qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'occupations et d'utilisations du sol.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel marquant le territoire de Fanlac.

 **Risque retrait-gonflement des argiles, dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques)**

Ce phénomène provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE 2AU0 - RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage ou du patrimoine identifié sur les documents graphiques du PLU, en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article 2AU2, ainsi que les changements de destination.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagement, de quartiers ou de secteurs, et le règlement écrit et graphique peuvent être autorisés en zone 2AU;

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La restauration ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations précitées ou existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions et installations précitées, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.
- Les installations nécessaires à la production d'énergies (photovoltaïques ; éoliennes ; ...) à condition que les énergies produites soient uniquement nécessaires aux constructions situées et autorisées dans la zone.
- L'entretien et la restauration des éléments à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

En zone 2AUy, seules les occupations et utilisations du sol désignés ci-après sont autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce, artisanat, industrie ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone

- Les constructions et installations à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- Les installations et constructions liées aux installations classées correspondant à l'activité économique précitée.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- Une seule habitation par établissement peut être autorisée
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les pylônes pour l'émission - réception des signaux radio-électriques
- Les installations nécessaires à la production d'énergies (photovoltaïques ; éoliennes...) à condition que les énergies produites soient uniquement nécessaires aux constructions situées et autorisées dans la zone.
- Les clôtures

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions édifiées sur des parcelles en bordure de voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pourront :

- soit être implantées à l'alignement
- soit être implantées à 4 m minimum de l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de cohérence architecturale, conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan masse;

2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 7 mètres au faitage pour les constructions et installations.

Toutefois, pour les constructions situées sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-21 du code de l'urbanisme prévoit que « 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 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 2AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

B.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique:

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Des zones archéologiques sensibles sont recensées et font l'objet de prescriptions archéologiques conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine. De même, des bâtiments agricoles remarquables à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel marquant le territoire de Fanlac.

✚ Risque retrait-gonflement des argiles, dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques)

Ce phénomène provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE A0 - RAPPELS :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, sauf s'il s'agit de clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article A.2, ainsi que les changements de destination autres que ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- . Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole
- . les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- . le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés dans les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme
- . la restauration ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole
- . Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole), et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- . Les annexes des constructions autorisées dans la zone.
- . Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- . L'entretien et la restauration des éléments à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme
- . Les pylônes pour émission-réception des signaux radio-électriques
- . Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles pour la production d'énergies (photovoltaïque, éoliens...) à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à l'activité agricole située dans la zone
- . Les démolitions

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2. Assainissement :

2.1. *Eaux usées*

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

2.2. *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte de cette prescription lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :
 - les extensions lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
 - les annexes, dans ce cas la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.
 - les bâtiments agricoles s'il ne s'agit pas d'installations classées. Dans ce cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.
 - Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus

ARTICLE A8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE-

Non réglementée

ARTICLE A9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres au faitage. Toutefois, dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur autorisée ne pourra excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

Dans le cas de construction située sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci après, restent applicables en dehors des zones figurant à l'alinéa b) de cet article:

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 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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Constructions à usage d'activité agricole

Bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux seront autant que possible de qualité et naturels. Les façades auront un aspect homogène et seront de tonalités sombres. Les bardages bois seront d'essences locales.

Dans le cas d'utilisation de bardages ou de couvertures métalliques ceux-ci seront également de teinte sombre afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2. Constructions à usage d'habitations

- Bâtiments

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les bâtiments doivent s'intégrer dans l'environnement et s'harmoniser avec les bâtiments ruraux situés à proximité de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Les antennes et les paraboles devront, dans la mesure du possible, être dissimulées, de façon à limiter leur impact visuel.

- L'implantation sur un terrain en pente

Les modifications du terrain naturel éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 0.80m.

- Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures resteront discrètes.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

ARTICLE A14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

B.6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N1

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique:

Cette zone naturelle et forestière sensible comprend les terrains, équipés 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.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. De même, plusieurs zones archéologiques sensibles sont recensées et font l'objet de prescriptions archéologiques conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine.

Par ailleurs, cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel marquant le territoire de Fanlac.

✚ Risque retrait-gonflement des argiles, dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques)

Ce phénomène provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE N1- 0 / RAPPELS:

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, sauf s'il s'agit de clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage ou du patrimoine identifié sur les documents graphiques du PLU, en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE N1- 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément, à l'article N1-2, ainsi que les changements de destinations.

ARTICLE N1-2 / OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- . Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- . La restauration, l'extension des constructions existantes.
- . Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- . La reconstruction des bâtiments (sans changement de destination) dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle
- . L'entretien et la restauration des éléments à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- . Les observatoires de la faune, et les palombières à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 5 m².
- . Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- . Les pylônes pour l'émission - réception de signaux radioélectriques.
- . Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles pour la production d'énergies (photovoltaïques, éoliennes,...) à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires aux constructions existantes ou autorisées dans la zone. La hauteur des éoliennes ne devra pas

dépasser six mètres. La surface cumulée des panneaux photovoltaïques au sol ne devra pas dépasser 10 mètres carré par unité foncière.

- . Les démolitions.
- . Les clôtures nécessitées par les constructions et installations existants ou autorisés ci-dessus

ARTICLE N1-3 / ACCES ET VOIRIE

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE N1-4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

2.2. Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située en droit de l'unité foncière. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N1-5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie ; pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N1-6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- τ lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- τ si la situation des lieux, notamment les bâtiments existants, les rend souhaitables pour la bonne intégration des constructions dans l'environnement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

ARTICLE N1-7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. :

- les extensions lorsqu'il s'agit de prolonger le bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus
- les annexes, dans ce cas la hauteur de construction édifiée sur la limite séparative ne doivent pas excéder 3,50 mètres.

2 – les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE N1-8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N1-9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

2. Pour les observatoires de la faune et les palombières:

Leur emprise au sol doit être inférieure ou égale à 5 m².

ARTICLE N1-10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au trottoir. Toutefois, pour les constructions situées sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Règles

1. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

2. Pour l'extension des constructions existantes et pour la restauration de constructions existantes:

La hauteur de l'extension ne doit pas excéder de plus d'un mètre celle du bâtiment existant.

La hauteur après restauration ne doit pas excéder de plus d'un mètre celle du bâtiment initial, sans pouvoir excéder 7 mètres.

3. Pour les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau, avec une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

4. Pour les observatoires de la faune et les palombières:

La hauteur ne doit pas dépasser 2,50 mètres.

ARTICLE N1-11/ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci après, restent applicables en dehors des zones figurant à l'alinéa b) de cet article:

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 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.

Prescriptions particulières

1. Constructions à usage d'habitations & bâtiments annexes

- Murs extérieurs

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings etc...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les maçonneries en matériaux naturels (pierre, bois) seront de type traditionnel (essences localement exploitées pour le bois notamment). Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront s'adapter au contexte architectural et paysager environnant. La teinte des enduits devra être conforme à celles existantes dans l'environnement proche en évitant les teintes trop claires.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de:

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%

L'ensemble de la construction neuve aura une proportion limitée à faible pente. La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges et disposeront de volets battants en bois peint. Pour les baies vitrées, les volets roulants seront de teinte sombre. La teinte blanche est proscrite.

- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- L'implantation sur un terrain en pente

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les modifications du terrain naturel en déblai remblais seront limitées à 0.80m.

2. Observation de la faune et palombières

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les matériaux seront autant que possible de qualité et naturels (bois, pierre).

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu, tôle ondulée
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

ARTICLE N1-12 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N1-13 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N1-14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet

B.7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N2

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique:

Cette zone naturelle et forestière comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions à usage agricole peuvent être autorisées dans cette zone.

Division de la zone en secteurs :

Elle comprend 3 types spécifiques de secteurs :

- ✎ **N2h** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions (art. R. 123-8 du code de l'urbanisme);
- ✎ **N2h1** : secteurs correspondant à une zone sensible, soumis aux règles suivantes ;
 - . *Construction nouvelle interdite*
- ✎ **N2h2** : secteurs présentant une forte identité architecturale et urbaine, et des perspectives spectaculaires et lointaines. Ils sont soumis aux règles suivantes ;
 - . *Construction nouvelle interdite*
 - . *Extension des constructions existantes interdites*
 - . *Règles architecturales identiques au secteur UA »*

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel marquant le territoire de Fanlac.

Risque retrait-gonflement des argiles, dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques)

Ce phénomène provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE N2-O / RAPPELS :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, sauf s'il s'agit de clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage ou du patrimoine identifié sur les documents graphiques du PLU, en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE N2-1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article N2 -2, ainsi que les constructions nouvelles dans les secteurs N2h1 et N2h2.

En dehors des secteurs N2h, N2h1 et N2h2, les changements de destination sont interdits.

ARTICLE N2-2 / OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- . Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- . La restauration, l'extension des constructions existantes.
- . La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.
- . Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- . Les constructions, extensions de constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'ils ne relèvent pas du régime de déclaration ou d'autorisation des installations classées pour l'environnement.
- . Les constructions, extensions de constructions et installations destinées à l'exploitation forestière.
- . L'entretien et la restauration des éléments à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- . Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- . Les pylônes pour l'émission - réception de signaux radioélectriques.
- . Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles pour la production d'énergies (photovoltaïques, éoliennes...) à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires aux constructions existantes ou autorisées dans la zone. La hauteur des éoliennes ne devra pas

dépasser six mètres. La surface cumulée des panneaux photovoltaïques au sol ne devra pas dépasser dix mètre carré par unité foncière.

- . Les démolitions.
- . Les clôtures nécessitées par les constructions et installations existants ou autorisés ci-dessus
- . Dans les secteurs N2h, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R123-8 du code l'urbanisme.
- . Dans les secteurs N2h1, seuls sont autorisés la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- . Dans les secteurs N2h2, seuls sont autorisés la restauration et l'aménagement des constructions existantes dans leur volume initial, sous réserve de respecter les règles architecturales édictées en secteur UA (§UA11).

ARTICLE N2-3 / ACCES ET VOIRIE

1. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE N2-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

2.2. Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située en droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain

ARTICLE N2-5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie ; pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N2-6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- τ lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- τ si la situation des lieux, notamment les bâtiments existants, les rend souhaitables pour la bonne intégration des constructions dans l'environnement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

ARTICLE N2-7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :
- les extensions lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
 - les annexes, dans ce cas la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.
 - Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- 2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles ci dessus.

ARTICLE N2-8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur N2h, la distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N2-9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 15% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N2-10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au trottoir. Toutefois, pour les constructions situées sur des terrains en surplomb par rapport à la voie, la hauteur sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'axe de la voie au droit du terrain à bâtir et non plus à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Règles

1. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation en zone N2h

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes, paratonnerres...) sont exemptés de la règle de hauteur. Il en va de même pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif

2. Pour les constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure

Non réglementée.

3. Pour l'extension des constructions existantes et pour la restauration de constructions existantes:

La hauteur de l'extension ne doit pas excéder de plus d'un mètre celle du bâtiment existant.

La hauteur après restauration ne doit pas excéder de plus de un mètre celle du bâtiment initial, sans pouvoir excéder 7 mètres.

4. Pour les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau, avec une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

ARTICLE N2-11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci après, restent applicables en dehors des zones figurant à l'alinéa b) de cet article:

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 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.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Constructions à usage d'activité agricole

- Bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux seront autant que possible de qualité et naturels. Les façades auront un aspect homogène et seront de tonalités sombres. Les bardages bois seront d'essences locales.

Dans le cas d'utilisation de bardages ou de couvertures métalliques ceux-ci seront également de teinte sombre afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

- L'implantation sur un terrain en pente

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les modifications du terrain naturel en déblai remblais seront limitées à 0.80m.

2. Constructions à usage d'habitations, excepté pour le secteur N2h2

- Murs extérieurs

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings etc...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les maçonneries en matériaux naturels (pierre, bois) seront de type traditionnel (essences localement exploitées pour le bois notamment). Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront s'adapter au contexte architectural et paysager environnant. La teinte des enduits devra être conforme à celles existantes dans l'environnement proche en évitant les teintes claires.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de:

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%

L'ensemble de la construction neuve aura une proportion limitée à faible pente. La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges et disposeront de volets battants en bois peint. Pour les baies vitrées, les volets roulants seront de teinte sombre. La teinte blanche est à proscrire.

- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- Implantation sur un terrain en pente

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les modifications du terrain naturel en déblai remblais seront limitées à 0.80m.

3. En zone N2h2, les constructions devront respecter les règles architecturales édictées pour le secteur UA (Article UA11).

ARTICLE N2-12 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N2-13 / OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESAPCES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N2-14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet