

FANLAC



# PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Fanlac 1<sup>ère</sup> Modification



Rapport de présentation

# FANLAC

## Table des matières

Structure compétente pour porter la procédure .....	3
Objet de la modification .....	3
Choix de la procédure .....	3
Projet de la modification : .....	4
1) Modifications relatives aux extensions et annexes en zones naturelles et agricoles .....	4
2) Modifications relatives à l'identification des bâtiments pouvant changer de destination .....	5
Rappel du projet communal .....	6
Rappel sur les zones naturelles et agricoles délimitées au zonage du PLU .....	10
Objet des modifications réglementaires portant sur les zones naturelles et agricoles .....	15

# FANLAC

## ➤ Structure compétente pour porter la procédure :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fanlac a été prescrit par délibération communale en date du 03 juin 2008 et approuvé en date du 07 février 2012.

Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

La commune de Fanlac était située initialement sur l'ancien territoire de la communauté de communes de la Vallée de la Vézère. La communauté de communes Terre de Cro-Magnon, compétente sur son territoire en matière de planification en urbanisme, et la communauté de communes de la Vallée de la Vézère ont été fusionnées par arrêté préfectoral n°2013344-0008 du 30 mai 2013 portant création de la communauté de communes de la Vallée de l'Homme.

La communauté de communes de la Vallée de l'Homme est à présent l'établissement public compétent pour porter la modification n°1 du PLU de Fanlac. Elle a donc lancé la procédure de modification par arrêté en date du 22 septembre 2017.

## ➤ Objet de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

- 1) La mise en conformité des PLU avec les lois récentes concernant les nouvelles possibilités de construction en zones naturelles et agricoles (extensions et annexes des constructions d'habitation existantes) ;
- 2) L'identification des bâtiments pouvant changer de destination ;

## ➤ Choix de la procédure

Les modifications envisagées ne nécessitent pas une révision du Plan Local d'Urbanisme. En effet, elles n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

A l'inverse, elles conduisent à devoir modifier le règlement des zones naturelles et agricoles, ce qui va entraîner une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction dans ces zones-là.

Ainsi, la procédure à mettre en œuvre est bien celle de la modification de droit commun (article L 153-41 du Code de l'Urbanisme).

# FANLAC

Le projet de modification sera donc soumis à enquête publique. A l'issue de l'enquête, le projet sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI. La modification du Plan Local d'Urbanisme deviendra exécutoire dans les conditions définies aux articles L 153-23 à 26 du Code de l'Urbanisme.

## ➤ Projet de modification

### 1) Modifications relatives aux extensions et annexes en zones naturelles et agricoles

Depuis la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, les extensions des constructions existantes et leurs annexes n'étaient plus possibles en zone naturelle (N) ou agricole (A).

La loi LAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 a réintroduit la possibilité de faire des extensions mais pas des annexes (garage, abri de jardin, piscine ...).

Enfin, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 août 2015 a autorisé les extensions des constructions d'habitation existantes, comme les annexes, en zone N ou A, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutefois, comme le précise l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme devra encadrer ces aménagements en spécifiant des règles de hauteur, d'implantation, d'emprise au sol et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Or, actuellement, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de telles dispositions. De ce fait, les demandes d'autorisations d'urbanisme ayant pour objet une extension d'une construction existante ou la réalisation d'annexes ne peuvent être accordées.

Or, ces projets sont essentiels pour le développement du territoire.

Le projet de modification prévoit donc de compléter les dispositions réglementaires du PLU afin de permettre l'évolution du bâti dans les zones naturelles et agricoles.

# FANLAC

## 2) Modifications relatives à l'identification des bâtiments pouvant changer de destination

Dans le PLU en vigueur, deux bâtiments situés en zone agricole avaient fait l'objet d'une identification pour changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

### LA BLAUGIE

**Identification** ; Éléments bâtis agricoles

**Type** ; Architecture rurale traditionnelle

**Localisation** ; La Blaugie à proximité d'un siège d'exploitation agricole- Parcelle AM41p

Ce bâtiment d'exploitation est construit avec des matériaux locaux prélevés probablement au sein même de la propriété. Une petite annexe (une remise) complète harmonieusement le bâtiment principal. Ces constructions sont représentatives d'une époque révolue et donnent du charme au lieu.



### LA MAISON DES VIGNES

**Identification** ; Éléments bâtis agricoles

**Type** ; Architecture rurale traditionnelle

**Localisation** ; La Maison des Vignes - Parcelle AM 71p

Il s'agit d'un bâtiment agricole aux caractéristiques architecturales traditionnelles accompagné d'une petite annexe. L'implantation du bâti et sa forme générale participent à la qualité du site.



# FANLAC

Désormais, le changement de destination est possible dans les zones agricoles mais aussi naturelles ou forestières, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutefois, il ne sera possible de le demander que pour les bâtiments qui auront été au préalable désignés.

Il faut préciser que cette identification n'entraîne pas automatiquement le changement de destination du bâti. En effet, ce changement ne sera validé qu'au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, après avis conforme soit de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) lorsque le bâtiment se situe en zone agricole, soit de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lorsque le bâtiment se situe en zone naturelle.

Les bâtiments ont été répertoriés en fonction d'un certain nombre de critères.

Ainsi, ont été pris en considération la localisation et l'environnement de ces bâtiments, en veillant à ne pas impacter des zones à protéger en raison de leur intérêt faunistique et floristique (zones Natura 2000, zones humides connues ...).

Un des autres critères tient au bon état général du bâti (pas de bâtiment en ruine, conservation de la charpente pour les séchoirs...). De même, n'ont pas été retenus les bâtiments ne présentant pas les caractéristiques suffisantes pour devenir un bâtiment habitable (hangar agricole ouvert, bâtiment de trop grande ou petite superficie...).

Il s'agit essentiellement d'anciennes granges qui sont aujourd'hui désaffectées et qui n'ont plus de vocation agricole (cessation d'activités).

Néanmoins, dans certains cas, il peut s'agir de bâtiments au sein d'une exploitation active. Il s'agit alors de permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité en leur permettant de développer une activité d'agro-tourisme.

Enfin, concernant les réseaux (eau potable, électricité) et la voirie, la commune a indiqué que les parcelles des bâtiments répertoriés sont déjà desservies, et que pour celles où ce n'est pas le cas, elle s'engage à réaliser les travaux d'extension nécessaires.

# FANLAC

## ➤ Rappel du projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour des grands axes suivants :

1. Favoriser le développement des tissus existants en respectant l'identité architecturale de la commune :
  - a. Permettre le développement et l'aménagement du centre-bourg,
  - b. Maîtriser l'urbanisation en s'orientant vers le « Pôle Cantonal » Montignacois.
  
2. Favoriser le développement des filières économiques identifiées sur notre territoire :
  - a. Soutenir l'activité agricole,
  - b. Dynamiser le tissu économique local.
  
3. Préserver l'environnement et les paysages :
  - a. Protéger l'environnement et les paysages,
  - b. Intégrer les préoccupations environnementales dans les aménagements urbains,
  - c. Promouvoir le patrimoine communal.

Rappel du PADD en matière de protection des espaces naturels et agricoles :



## 3. Préserver l'environnement et les paysages

Résultante d'une histoire, d'une géologie, d'un climat, d'un terroir, le patrimoine naturel de la commune de Fanlac est exceptionnel. Le réseau hydrographique (le Thonac, le Gué, le Passadour), intégré au bassin versant de la Vézère, structure fortement le territoire communal. Les roches calcaires peu à peu érodées dévoilent un relief marqué où à des pentes fortement boisées succèdent des lignes de crête encore cultivées. Des points de vue somptueux se démarquent de ces lignes de crête (Le Chazal, L'Orsinie, La Croix du Couderc notamment) qui permettent de percevoir clairement le paysage communal.

L'agriculture bien ancrée sur la commune permet de maintenir l'ouverture des paysages et la diversité des perceptions (pas de reboisement, peu de jachère).

Le développement de la commune doit prendre en compte le respect des grands équilibres naturels et les objectifs de développement durable qui visent notamment à préserver et valoriser le patrimoine naturel, économiser les ressources et assurer une diversité de l'occupation des sols. Fanlac veut s'inscrire dans une logique de développement modéré et harmonieux qui intègre l'armature des éléments naturels du territoire, la qualité des terroirs et les paysages.

3 grandes orientations ont ainsi été dégagées ;

### *i. Protéger l'environnement et les paysages*

Les territoires naturels concernés qui constituent un véritable patrimoine biologique commun doivent être identifiés et préservés comme supports indispensables à la conservation des espaces remarquables, de l'activité agricole, de la qualité de vie et du paysage de la commune. Il s'agit plus particulièrement ;

- ✦ Les espaces naturels remarquables (les espaces boisés du Sud Ouest de la commune)
- ✦ Les espaces agricoles
- ✦ Les continuums paysagers (les vallées secondaires de la vallée de la Vézère)
- ✦ Les panoramas et points de vue remarquables (Le Chazal, L'Orsinie, La Croix du Couderc)

# FANLAC



	Espaces agricoles		Boisement intéressant
	Les vallées		Panorama



# FANLAC

## ➤ Rappel sur les zones naturelles et agricoles délimitées au zonage du PLU

Le rapport de présentation distingue plusieurs zones N.



**N** Les zones naturelles N concernent une grande partie du territoire communal. Ces espaces remarquables et sensibles participent à la reconnaissance et à l'identité territoriale de Fanlac. Aussi, la conservation et le maintien de ces secteurs constituent un enjeu fort.

Les zones N1 et N2 possèdent un caractère strict de protection des espaces naturels et forestiers. Si la constructibilité est fortement encadrée en zone N1 (seule la restauration et l'extension des constructions existantes sont autorisées), les zones N2 peuvent recevoir de nouvelles constructions. Ainsi, en secteur N2 des constructions à usage agricole peuvent être autorisées. De même en secteur N2h des constructions nouvelles à vocation d'habitation peuvent être acceptées sous conditions.

# FANLAC

- La zone N1

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.

- La zone N2

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. Toutefois, les constructions à usage agricole peuvent être autorisées dans cette zone.

On retrouve trois secteurs spécifiques.

Le zonage N2h permet d'édifier de nouvelles constructions à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zonages N2h1 et N2h2 sont les classements qui concernent les espaces particulièrement sensibles d'un point de vue paysager et architectural nécessitant de fait des prescriptions strictes.

Ainsi, en zone N2h1, aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Seuls le changement de destination, la réhabilitation et l'extension des éléments bâtis existants sont autorisés. En zone N2h2, secteur marqué par la qualité des éléments bâti existant et par une localisation préférentielle, les règles édictées encadrent rigoureusement l'évolution de ceux-ci. Les nouvelles constructions sont proscrites, tout comme l'extension des constructions existantes. A contrario, la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée sous réserve de reprendre les volumes initiaux des constructions et de respecter les règles architecturales édictées en zone UA.

Les caractéristiques de la zone N sont rappelées ci-dessous :

## 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 de 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

# FANLAC

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

Le Rapport de présentation du PLU indique l'objet de la zone A.



**A** La zone agricole A est relativement importante sur la commune. Localisé principalement sur les lignes de crête en partie Ouest, cet espace agricole constitue une activité encore dynamique que la commune entend préserver.

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

Les zones à vocation agricole (A) sont strictement réservées à l'agriculture. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité ou de la conditionner afin de soutenir l'économie agricole. Par ailleurs, deux bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone A. Aussi, en accord avec l'ancien article L123-3-1 du code de l'urbanisme, le changement de destination de ces éléments est autorisé dans la mesure où ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les caractéristiques de la zone A sont rappelées ci- après :

## 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

# FANLAC

## ➤ Objet des modifications réglementaires portant sur les zones naturelles et agricoles délimitées au zonage du PLU

Les modifications réglementaires concernent les articles relatifs aux occupations et utilisations des sols interdites ou autorisées sous conditions (articles 1 et 2), à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8), à l'emprise au sol (article 9) et à la hauteur des constructions (article 10).

Ainsi, sont désormais autorisés les changements de destination pour les bâtiments identifiés au Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et de ne pas nécessiter le renforcement ou l'extension des réseaux et voies publiques.

De même pour les extensions et les annexes des constructions existantes à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et forestière, ni d'en réduire les surfaces ni d'impliquer de renforcement ou d'extension des réseaux et voies publiques.

Les conditions liées à l'emprise au sol pour les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes et à leur hauteur ont été précisées.

Pour les annexes, ont également été précisées les conditions d'implantation par rapport à l'habitation (rayon de 25 mètres pour les piscines et 20 mètres pour les autres annexes).