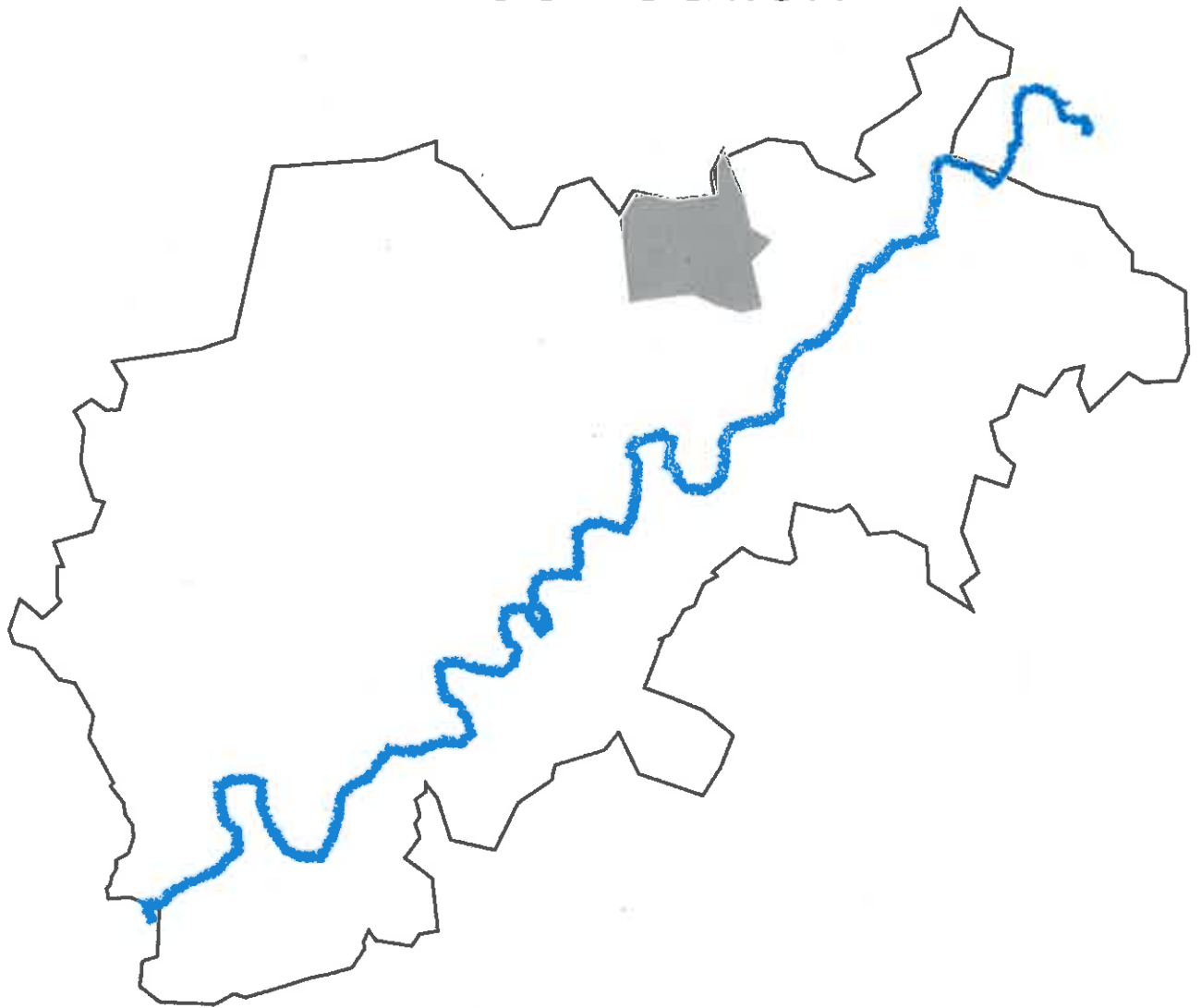


FANLAC



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



Règlement écrit actuel





---

## 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.

#### **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

