

FANLAC



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



Règlement écrit modifié

# FANLAC

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### 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~~
- **Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au PLU à condition que ce changement ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics ;**
- **Les annexes des constructions autorisées dans la zone, dans la limite de 3 par unité foncière (hors piscine), et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont admis à condition :**
  - **De ne pas nuire à l'activité agricole,**
  - **De ne pas réduire les surfaces nécessaires à l'activité agricole,**
  - **Que cela n'implique pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics ;**
- 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 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 ;

# FANLAC

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

Non réglementée

Les annexes devront être implantées à proximité de l'habitation, dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres.

## ARTICLE A9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc :

- L'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- Les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises, ... et en surplomb (balcons loggias courives) ;

L'emprise au sol totale des annexes ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 10- 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 d'un mètre, **sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage.**

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.

# FANLAC

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N1

### 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 **autres que ceux visés à l'article N1-2.**

### 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, **et les annexes, dans la limite de 3 par unité foncière (hors piscine) des constructions autorisées dans la zone, à condition :**
  - **De ne pas nuire à l'activité agricole ou forestière**
  - **De ne pas réduire les surfaces nécessaires à l'activité agricole**
  - **Que cela n'implique pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics ;**
- La reconstruction des bâtiments (sans changement de destination) dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle ;
- **Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au PLU à condition que ce changement ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics ;**
- 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 ;

# FANLAC

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

Non réglementé

Les annexes devront être implantées à proximité de l'habitation, dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres.

## ARTICLE N1-9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc :

- L'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- Les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises, ... et en surplomb (balcons loggias cursives).

### 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>.

### 3. Autres constructions

L'emprise au sol totale des annexes ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40m<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

# FANLAC

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, **sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage.**

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.

# FANLAC

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N2

### 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, **et les annexes, dans la limite de 3 par unité foncière (hors piscine) des constructions autorisées dans la zone, à condition :**
  - De ne pas nuire à l'activité agricole ou forestière
  - De ne pas réduire les surfaces nécessaires à l'activité agricole
  - Que cela n'implique pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics ;
- La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle ;
- **Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au PLU à condition que ce changement ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics ;**
- 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 ;

# FANLAC

- 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, **les changements de destinations** 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, **ainsi que les changements de destination**.
- 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), **ainsi que les changements de destination**.

## 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.~~

**Dans tous les secteurs, les annexes devront être implantées à proximité de l'habitation, dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres.**

## ARTICLE N2-9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, ce qui comprend donc :**

- **L'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris**
- **Les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons loggias coursives).**

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.~~

**L'emprise au sol totale des annexes ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal**

**L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée.**

# FANLAC

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40m<sup>2</sup>.

## 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 **sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage.**

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.