

# Plan Local d'Urbanisme

Communauté de communes  
des Bastides en  
Haut-Agenais Périgord

**MONFLANQUIN**

Élaboration

**ZONAGE**

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé

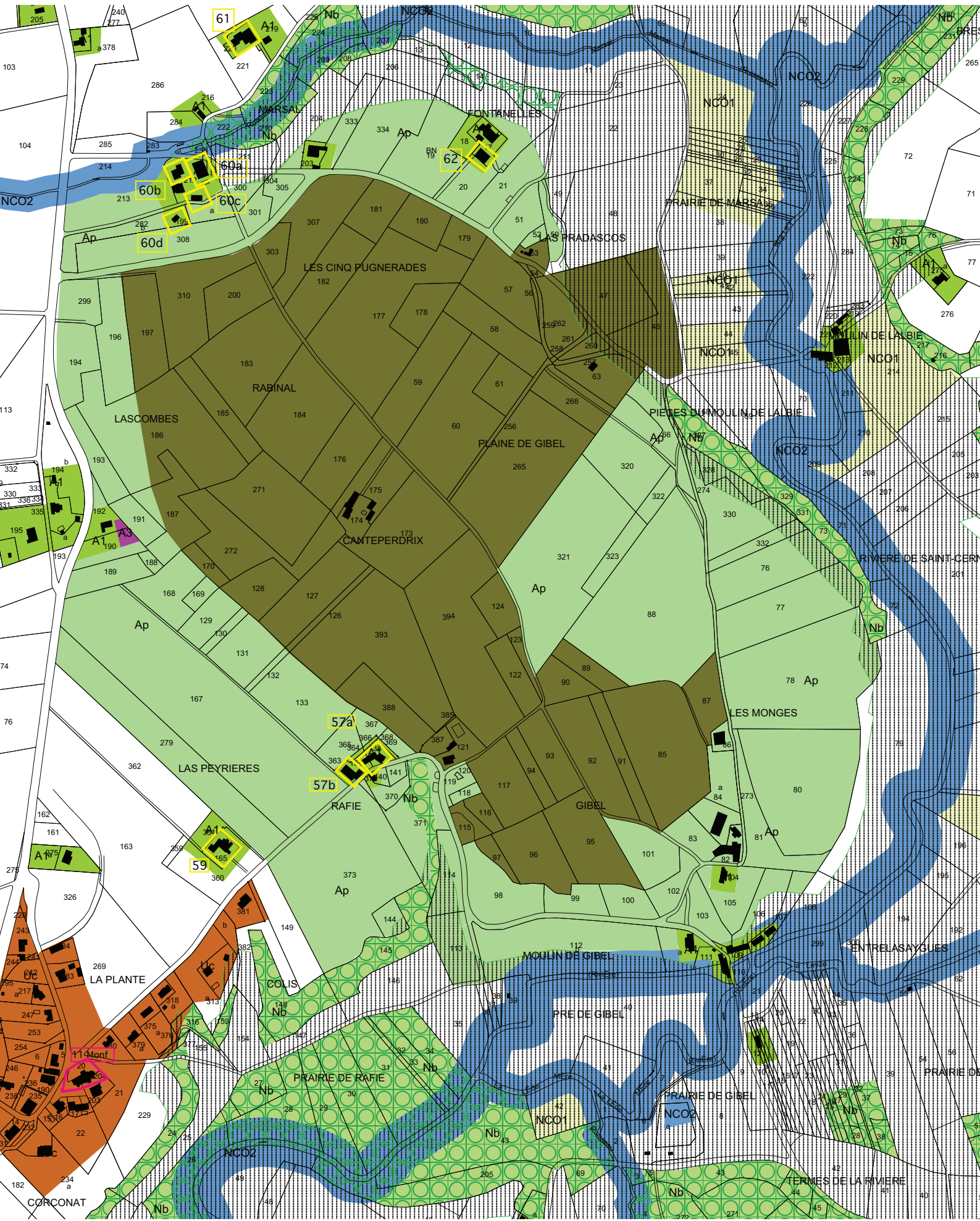
**4-1d**

# Légende

	<b>Ua</b>	Bourg historique dense à développer
	<b>Ub</b>	Faubourg à densifier
	<b>Uc</b>	Hameau à densifier
	<b>UL</b>	Zone dédiée aux activités de loisirs
	<b>UX</b>	Zone dédiée aux activités artisanales
	<b>AU</b>	Zone dédiée aux nouveaux quartiers à développer
	<b>AU0</b>	Zone dédiée aux nouveaux quartiers à développer dans le futur (procédure d'évolution du PLU)
	<b>AUX0</b>	Zone dédiée aux nouveaux quartiers d'activité à développer dans le futur (procédure d'évolution du PLU)
	<b>AUX</b>	Zone dédiée aux nouveaux quartiers à développer dédié à l'activité
	<b>AUL</b>	Zone dédiée à l'urbanisation futurs des activités de loisirs
	<b>A</b>	Zone dédiée à l'espace agricole
	<b>A1</b>	Zone agricole bati ou l'extension mesurée, le changement d'affectation, la construction d'annexes à l'habitat sont autorisés
	<b>A2</b>	Zone agricole bati ou l'extension mesurée, le changement d'affectation, la construction d'annexes à l'habitat sont autorisés ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole
	<b>A3</b>	Zone agricole bati ou l'extension et la construction dédiée à l'activité existante est autorisée
	<b>Ap</b>	Zone agricole dédiée au point de vue
	<b>Nc</b>	Zone agricole dédiée à la carrière (l'albié)
	<b>NL</b>	Zone naturelle dédiée aux activités de loisirs

## Trame verte et bleue

	<b>Nb</b>	Zone de boisement
	<b>Nco1</b>	Zone naturelle et agricole
	<b>Nco2</b>	Zone naturelle liée à la présence de ruisseaux
		Présence de ZNIEFF type 1 et 2
		EBC
	<b>1Can</b>	Repérage au titre du L123-1-5 III 2°
	<b>5b Sav</b>	Repérage au titre du L123-1-5 II 6°
	<b>1B</b>	Emplacements réservés
	<b>1Cas</b>	



# Plan Local d'Urbanisme

## Communauté de communes des Bastides en Haut Agenais Périgord

### Élaboration

## REGLEMENT

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé

4-2

## SOMMAIRE

<b><u>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b> .....	p 3
Dispositions applicables à la zone Ua.....	p 4
Dispositions applicables à la zone Ub .....	p 11
Dispositions applicables à la zone Uc.....	p 17
Dispositions applicables à la zone Ux.....	p 23
Dispositions applicables à la zone UL .....	p 28
<b><u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b> .....	p 32
Dispositions applicables à la zone AU,.....	p 33
Dispositions applicables à la zone AUx .....	p 38
Dispositions applicables à la zone AUL.....	p 44
Dispositions applicables à la zone AU0 .....	p 52
Dispositions applicables à la zone AUX0.....	p 54
<b><u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b> .....	p 56
Dispositions applicables à la zone A.....	p 57
Dispositions applicables à la zone A1.....	p 62
Dispositions applicables à la zone A2.....	p 68
Dispositions applicables à la zone A3.....	p 72
Dispositions applicables à la zone Ap .....	p 77
<b><u>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b> .....	p 79
Dispositions applicables à la zone NL .....	p 80
Dispositions applicables à la zone Nb .....	p 84
Dispositions applicables à la zone Nc.....	p 86
Dispositions applicables à la zone NCO1 .....	p 90
Dispositions applicables à la zone NCO2 .....	p 92

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements et travaux faisant l'objet d'un permis d'aménager, d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 : Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire intercommunal.

### **ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire intercommunal, les articles :

- R. 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,
- R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »,
- R. 111-15 du Code de l'Urbanisme : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »,
- R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **ARTICLE 3 : Division du territoire en zones**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ux et UL),
- des zones à urbaniser (AU, AUX, AUL , AU0 et AUX0 )
- des zones agricoles (A, A1, A2, A3, Ap),
- et des zones naturelles et forestières (NL, Nb, Nc, NCO1, NCO2).

**Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et l'ensemble de ses secteurs.**

#### **ARTICLE 4 : Risque naturel d'inondation**

Dans les secteurs concernés par le risque naturel d'inondation (cf. document graphique), toutes les constructions ou installations sont interdites.

#### **ARTICLE 5 : Risque technologique lié au transport de gaz naturel ou de pétrole**

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée sur le document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance des communes concernées. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En conséquence, il conviendra d'examiner au cas par cas la compatibilité entre la présence de conduite et les différents projets (pour lesquels TIGF doit impérativement être consulté) ; en cas d'incompatibilité, il y aura lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

TIGF devra être consulté d'une manière générale pour toute modification envisagée pour l'occupation des sols en termes de Plan Local d'Urbanisme comme de tous projets d'urbanisme (certificats d'urbanisme, permis de construire et d'aménager) aux alentours des ouvrages repérés.

##### **☞ Effet de la servitude (en termes de limitations au droit d'utiliser le sol)**

###### **1. Obligations passives**

Obligation pour le propriétaire de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit au passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

###### **2. Droits résiduels du propriétaire**

Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant. Ces constructions devront respecter les règles d'implantation (servitude non aedificandi de 4 à 10 mètres) applicables aux bâtiments pouvant être construits à proximité de canalisations de transport de gaz naturel.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux à proximité des conduites de transport (terrassements, fouilles, forages, enfoncements, ...) leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions de la législation en vigueur. En application des textes, les déclarations devront être adressées à l'exploitant.

#### **ARTICLE 6 – Adaptations mineures**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 16 des règlements de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et dûment justifiées par l'un des motifs prévu à l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, ...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 7 – Exceptions aux règles édictées par le présent règlement**

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
2. Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements publics techniques tels que poste de refoulement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs, etc..., excepté l'article 11 des zones.

## **ARTICLE 8 – Permis de démolir**

En application de l'article R 421-28 , le permis de démolir est exigé :

- dans les zones Ua, Ub, Uc, A1, A2, A3 du PLUI
- Dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé

## **ARTICLE 9 – Reconstruction des bâtiments**

En application de l'article L 111-3 la reconstruction à l'identique d'une construction détruit ou démolie depuis moins de 10 ans sous réserve qu'il soit régulièrement édifié.

De même la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristique.

## **ARTICLE 9 – Edification de clôture**

Les clôtures seront précédées d'une déclaration préalable en application de l'article 4 421-12 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 10 – L'aspect extérieur des constructions**

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire , tout les travaux modifiants l'aspect extérieur des façades seront soumis à déclaration préalable en application des articles R. 421-14 à R. 421-16.



**IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITION APPLICABLE EN ZONE Nc**

### **ARTICLE Nc - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Tout est interdit à l'exception :

- de l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- de l'extension ou de la réalisation des constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité extractive.
- des dispositifs de production d'énergies renouvelables.
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Nc - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de plan de prévention des risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **ARTICLE Nc - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée, en toute sécurité routière.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m. Les impasses de plus de 20 mètres de long, même provisoires, se termineront par une raquette de retournement de dimensions adaptées au matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable, l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines, futures ou existantes.

#### **ARTICLE Nc - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### 1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2) Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public d'assainissement sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

##### 3) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devront être les plus faibles possibles, au regard des contraintes d'usage, pour se prémunir des éventuels impacts de l'écoulement des eaux.

La récupération et le stockage temporaire des eaux pluviales issues de la parcelle avant leur rejet dans l'exutoire présent seront obligatoires, les moyens pour y parvenir étant à l'initiative du pétitionnaire.

##### 4) Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

#### **ARTICLE Nc - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nc - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Le long de la RN21 un recul de 75 mètres par rapport à l'axe est imposé en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Pour les routes départementales le recul sera de 6 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Pour les routes départementales N°124, N°145, N°227, N°272, N°661, N°676

#### **ARTICLE Nc - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la limite séparative ou de la limite de l'emplacement réservé, ou à plus de deux mètres de ceux-ci.

Les dispositions précitées peuvent ne pas s'appliquer aux installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

#### **ARTICLE Nc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nc - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nc - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur sera mesurée sur la façade située du côté de l'espace public (quand il y en a deux, la voie la plus fréquentée sera considérée).

La hauteur des constructions ne sera jamais supérieure à 9 mètres, à l'exception des superstructures nécessaires à l'activité extractive.

#### **ARTICLE Nc - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour cela, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux seront choisis de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings ...) le seront sans délai.

L'implantation de chaque construction devra respecter la pente du terrain. Les terrassements liés à la construction et à ses accès devront être minimisés pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale. Les enrochements seront interdits.

Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures en limite de voie publique pourront être constituées au choix :

- d'un mur de pierres maçonné ou fait de petits éléments enduits
- d'une haie vive, composée préférentiellement d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat.
- d'une grille en panneaux rigides de couleur sombre.
- d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 m de hauteur surmonté de préférence d'une grille en ferronnerie, sinon d'un grillage simple de couleur sombre (vert, marron..), le tout pris ou pas dans une végétation arbustive d'essences champêtres.

Les haies mono-spécifiques de résineux et de lauriers sont interdites.

La clôture n'excédera pas 1,8 mètre de hauteur par rapport à l'espace public.

#### **ARTICLE Nc - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dispositions prévues à cet effet doivent correspondre aux besoins liés aux usages et activités attachés à chaque construction.

#### **ARTICLE Nc - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis impossibilité technique ou réglementaire.

Les essences seront choisies en fonction du projet. Les essences locales seront privilégiées. Dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux et de lauriers sont proscrites.

#### **ARTICLE Nc - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nc - 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nc - 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

Non réglementé.