

COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN

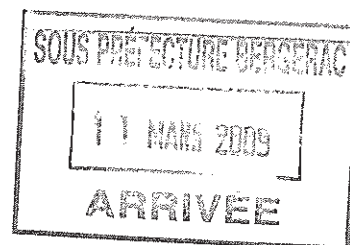
---

# **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

## **REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération en date du 24 février 2009

Le Maire :



P.L.U.	PRESCRIT	P.A.D.D. débat	PROJET ARRETE	APPROUVE
REVISION	8 Juillet 2003	06 décembre 2005	27 décembre 2007	24 février 2009

# SOMMAIRE

---

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	p. 3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p. 7
<u>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u> .....	p. 8
<u>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u> .....	p. 16
<u>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</u> .....	p. 25
<u>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</u> .....	p. 34
<u>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT</u> .....	p. 42
<u>CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY</u> .....	p. 49
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 56
<u>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU</u> .....	p. 57
<u>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU</u> .....	p. 66
<u>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIIAU</u> ...	p. 74
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 79
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u> .....	p. 80
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	p. 89
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u> .....	p. 90
ANNEXES	p. 100



---

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du BUISSON DE CADOUIN

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3) Rappel de l'article 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.

4) Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours des travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction du site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
- Les dispositions et procédures administratives prévues par le code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

5) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste et plan des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.



### **ARTICLE 3 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DECLARATION OU AUTORISATION**

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

#### **- Les zones urbaines :**

<i>UA</i>	<i>Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens</i>
<i>UB</i>	<i>Zone urbaine de première extension du centre ancien, dense</i>
<i>UC</i>	<i>Zone d'extension urbaine / Réseau d'assainissement collectif</i>
<i>UD</i>	<i>Zone urbaine peu dense / Dispositifs d'assainissement autonome</i>
<i>UT</i>	<i>Zone urbaine affectée au tourisme</i>
<i>UY</i>	<i>Zone urbaine affectée aux activités à vocation artisanale, de services, de commerces et de transformation y compris agricole.</i>

#### **- Les zones à urbaniser :**

<b>I AU</b>	Zone à urbaniser essentiellement à usage principal d'habitat, ouverte selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement et au règlement (écrit et graphique).
<b>II AU</b>	Zone à urbaniser à usage principal d'activités, ouverte selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement et au règlement (écrit et graphique).
<b>III AU</b>	Zone à urbaniser à long terme («zone fermée», à ouvrir par modification ou révision)

- **La zone agricole A**

- **La zone naturelle et forestière N :**

Elle comprend 3 secteurs :

- un secteur Nl réservé aux activités de loisirs extérieurs.
- un secteur Nn à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eu égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique.
- Un secteur Nh d'îlots bâtis ne devant avoir qu'un développement restreint

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

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

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

#### **UA**

### **ZONE URBAINE ANCIENNE ET DENSE**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre les centres anciens des bourgs du Buisson et de Cadouin.  
Elle se caractérise par un bâti traditionnel très dense, en ordre continu ou semi continu et une desserte par l'assainissement collectif.



## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- L'ouverture de carrières.
- Les constructions à usage agricole et sylvicole.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les décharges
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement permanent d'une caravane sur unité foncière non bâtie
- Le stationnement collectif et permanent des caravanes
- Les Habitations Légères de Loisirs
- Les entrepôts, dépôts
- Les constructions à usages industriels

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

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »...

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour les alentours.
- les constructions à usage d'artisanat ou usage technique sous réserve de présenter un caractère de service lié aux besoins courants des ménages ou du service public ( services techniques municipaux, dépôt de gaz, garage automobile, boulangerie...)
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir
- Les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.) ou aux fouilles archéologiques



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

#### **1) Voirie**

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques satisfont aux règles de desserte de la défense contre les incendies, de la sécurité routière, de la protection civile, de l'accessibilité aux véhicules d'entretien. Les accès et voiries doivent être aménagées pour correspondre à leur destination. En particulier, la chaussée devra être empierrée ou revêtue sur une largeur au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc.).

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

En cas d'impossibilité d'accès aux voies communale ou départementale, la sortie pourra se faire sur un chemin rural s'il est aménagé et s'il répond à l'article n°R 111-4 du code de l'urbanisme.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **Eau / Défense incendie:**

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 du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur

**Assainissement :**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines dans le réseau public d'assainissement, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, soit dans le réseau collecteur s'il existe et est suffisant, soit par un dispositif adapté à l'opération selon la législation en vigueur et avec l'accord de l'autorité administrative.

**Electricité - Téléphone :**

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 du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Dans les opérations d'aménagements tous les réseaux seront obligatoirement enterrés. En cas d'impossibilité technique, les réseaux pourront être aériens sous réserve de leur compatibilité avec le réseau environnant immédiat.

**ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

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

1) Les constructions doivent être implantées à la limite des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2) Des implantations en retrait de l'alignement peuvent être toutefois autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité, notamment dans le cas d'angles entre deux voies ou de courbes : un recul de 5 m
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- Pour poursuivre des alignements de façades existants ou pour permettre le prolongement d'une construction existante en bon état : recul possible à l'alignement de l'existant
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre : recul à l'identique possible

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

#### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.



## 2) Règle

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 6 ml à l'égout du toit sauf pour permettre un prolongement d'alignement en hauteur entre bâtiments rapprochés.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics, les logements sociaux ainsi que les bâtiments à usage d'activité.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### 1) Dispositions générales

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

#### 2) Constructions nouvelles

##### Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

##### Implantation, sens des faîtes

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

##### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

##### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics, industriels et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif.

**ARTICLE UA 12 – DETERMINATION DU NOMBRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementée

**ARTICLE UA 13 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts et agrémentés d'essences de haut jet feuillues lorsque l'espace le permet. La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, prunier, noyer,), Platane, Marronnier, Frêne.

Espaces publics, aires de stationnement

La conservation du patrimoine arboré existant, son confortement par renouvellement ou complément seront recherchés au maximum.

Les aires de stationnement doivent être arborées à raison de 1 arbre pour 8 places



### Espaces verts - Arbres de haut jet

Les compositions doivent favoriser les fruitiers et arbres feuillus de haut jet associés éventuellement à des conifères à port élancés tels que les Pins, le Cèdre de l'Atlas, le Pin parasol et les feuillus mentionnés dans les arbres d'alignements.

En bordure des ruisseaux, les espèces dominantes devront être les Tilleuls (à petite feuille), les Frênes (élevé), le Merisier, et l'Aulne. L'utilisation d'exotique doit être modérée, en association avec la palette végétale recommandée.

Les haies mono spécifiques d'Olivier de Bohême (*Eleagnus* sp.), de Laurier Palme (*Prunus laurocerasus*) sont déconseillées.

Les haies ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en façade de l'espace public et elles devront privilégier un effet de filtre non opaque sur la façade.

Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDES			
NOM LATIN	NOM USUEL	NOM LATIN	NOM USUEL
Amélanchier	Amélanchier	Berberis sp	Ep. Vinette
Acer campestre	Erable	Buxus	Buis
Crataegus sp.	Aubépine	Camelia sp	Camelia
Berberis	Ep. Vinette	Choysa ternata	Oranger du Mexique
Carpinus sp.	Charme	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Cydonia sp	Cognassier	Cytisus	Cytise
Cornus sp.	Cornouiller	Daphné	Bois gentil
Corylus sp.	Noisetier	Feijoa sp.	Feijoa
Euonymus europaeus	Fusain	Hippophae rhamnoides	Argousier
Ficus sp.	Figuier	Hypericum sp	Millepertuis
Hydrangea sp.	Hortensia	Ilex aquifolium	Houx
Ribes sp.	Groseillier	Nerium oleander	Laurier rose
Salix sp.	Saule	Rhododendron	Rhododendron
Sambucus sp.	Sureau	Olearia traversii	Olearia
Spirea sp.	Spirée	Viburnum sp	Viorne
Syringa sp.	Lila	Viburnum tinus	Laurier tin
Viburnum sp.	Viorne	Azalées persistantes	Azalée
Ligustrum sp."	Troène	Mespilus germanica	Néflier
Laburnum sp.	Cytise	Pyrus sp.	Poirier
Laurus nobilis	Laurier noble	Rhamnus sp.	Nerprun
Prunus spinosa	Epine noire	Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Abélia sp.	Abélia		
Berberis sp	Ep. Vinette		
Buxus	Buis		
Camelia sp	Camelia		
Choysa ternata	Oranger du Mexique		
Cotoneaster sp.	Cotoneaster		
Cytisus	Cytise		
Daphné	Bois gentil		
Feijoa sp.	Feijoa		
Néflier	Mespilus germanica		

### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

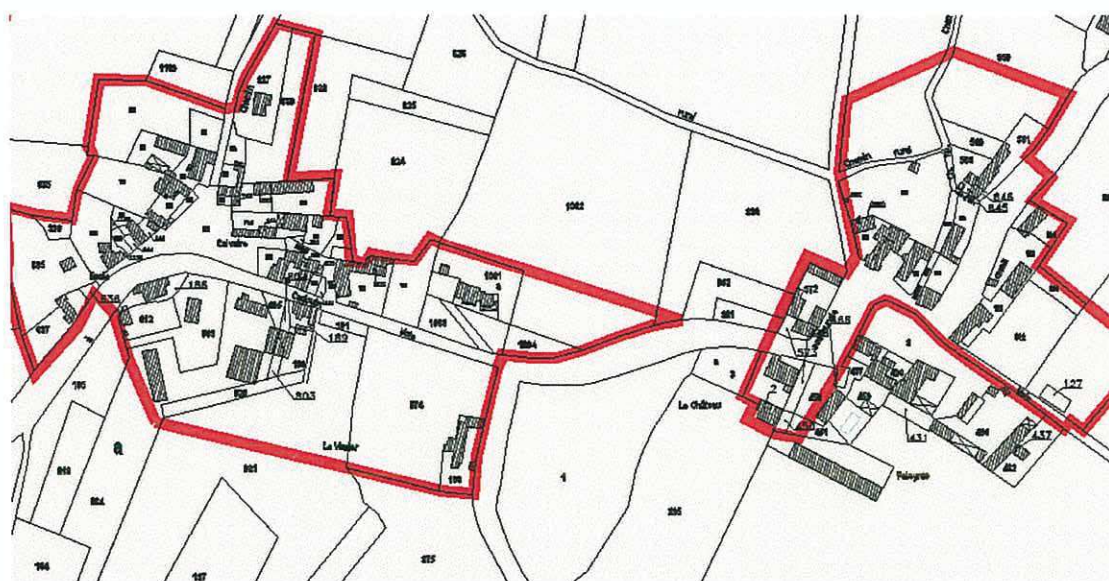
## UB

## ZONE D'HABITAT ANCIEN

### Caractère de la zone

Cette zone recouvre essentiellement les hameaux ruraux « remarquables » de Paleyrac, Cabans, Cussac, Caumont, Gavernat, Le Maine, Eglise, Peyral, Lacoste, Brunet, Le Roussel et du Buisson.

Elle se caractérise par une forme urbaine dense (bâti aligné sur voie formant ancrage urbain traditionnel, jardins sur les arrières).



Hameaux de Paleyrac



## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- L'ouverture de carrières.
- Les constructions à usage agricole et sylvicole.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les décharges
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement permanent d'une caravane sur unité foncière non bâtie
- Le stationnement collectif et permanent des caravanes
- Les Habitations Légères de Loisirs
- Les entrepôts, dépôts
- Les constructions à usages industriels

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour les alentours
- Les constructions à usage d'artisanat ou usage technique sous réserve de présenter un caractère de service lié aux besoins courants des ménages ou du service public ( services techniques municipaux, dépôt de gaz, garage automobile, boulangerie...)
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir
- Les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...), ou aux fouilles archéologiques

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

#### **1) Voirie**

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée ou revêtue sur une largeur au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc.).

#### **2) Accès**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée. En cas d'impossibilité d'accès aux voies communale ou départementale, la sortie pourra se faire sur un chemin rural s'il est aménagé et s'il répond à l'article n°R 111-4 du code de l'urbanisme.

**3)** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **Alimentation en eau - Défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur

#### **Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.



## **Assainissement**

### Terrains desservis par l'Assainissement Collectif

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines dans le réseau public d'assainissement, au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

### Terrains non desservis par l'Assainissement Collectif :

Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs d'assainissement non collectif, conformément aux textes en vigueur.

### Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit le raccordement ultérieur du secteur au réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoires peut être autorisée, sous le contrôle du SPANC, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

## **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

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

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4 doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conseillé par le SPANC, en fonction de la nature du sol et de la configuration du terrain (ou conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisé). Cf UB4

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

1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

2 - Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état : recul possible en continuité de l'existant

- pour poursuivre des alignements de façades existants ou pour permettre le prolongement d'une construction existante en bon état : recul possible en continuité de l'existant

- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment d'habitation : recul à l'identique possible

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2) Règle**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 6 ml à l'égout du toit. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### **Adaptation au terrain et à son environnement**

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

Implantation, sens des façades

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics, industriels et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif.

## **ARTICLE UB 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (y compris garage et auvent).
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- 3) Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

## **ARTICLE UB 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts et agrémentés d'essences de haut jet feuillues lorsque l'espace le permet. La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, prunier, noyer,), Platane, Marronnier, Frêne.

### **Espaces publics, aires de stationnement**

La conservation du patrimoine arboré existant, son confortement par renouvellement ou complément seront recherchés au maximum.

Les aires de stationnement doivent être arborées à raison de 1 arbre pour 8 places

### **Espaces verts - Arbres de haut jet**

Les compositions doivent favoriser les fruitiers et arbres feuillus de haut jet associés éventuellement à des conifères à port élancés tels que les Pins, le Cèdre de l'Atlas, le Pin parasol et les feuillus mentionnés dans les arbres d'alignements.

En bordure des ruisseaux, les espèces dominantes devront être les Tilleuls (à petite feuille), les Frênes (élevé), le Merisier, et l'Aulne. L'utilisation d'exotique doit être modérée, en association avec la palette végétale recommandée.

Les haies mono spécifiques d'Olivier de Bohême (*Eleagnus* sp.), de Laurier Palme (*Prunus laurocerasus*) sont déconseillées.

Les haies ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en façade de l'espace public et elles devront privilégier un effet de filtre non opaque sur la façade.



## Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDES			
NOM LATIN	NOM USUEL	NOM LATIN	NOM USUEL
Amélanchier	Amélanchier	Berberis sp	Ep. Vinette
Acer campestre	Erable	Buxus	Buis
Crataegus sp.	Aubépine	Camelia sp	Camelia
Berberis	Ep. Vinette	Choysa ternata	Oranger du Mexique
Carpinus sp.	Charme	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Cydonia sp	Cognassier	Cytisus	Cytise
Cornus sp.	Cornouiller	Daphné	Bois gentil
Corylus sp.	Noisetier	Feijoa sp.	Feijoa
Euonymus europaeus	Fusain	Hippophae rhamnoides	Argousier
Ficus sp.	Figuier	Hypericum sp	Millepertuis
Hydrangea sp.	Hortensia	Ilex aquifolium	Houx
Ribes sp.	Groseillier	Nerium oleander	Laurier rose
Salix sp.	Saule	Rhododendron	Rhododendron
Sambucus sp.	Sureau	Olearia traversii	Olearia
Spirea sp.	Spirée	Viburnum sp	Viorne
Syringa sp.	Lila	Viburnum tinus	Laurier tin
Viburnum sp.	Viorne	Azalées persistantes	Azalée
Ligustrum sp."	Troène	Mespilus germanica	Néflier
Laburnum sp.	Cytise	Pyrus sp.	Poirier
Laurus nobilis	Laurier noble	Rhamnus sp.	Nerprun
Prunus spinosa	Epine noire	Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Abélia sp.	Abélia		
Berberis sp	Ep. Vinette		
Buxus	Buis		
Camelia sp	Camelia		
Choysa ternata	Oranger du Mexique		
Cotoneaster sp.	Cotoneaster		
Cytisus	Cytise		
Daphné	Bois gentil		
Feijoa sp.	Feijoa		
Néflier	Mespilus germanica		

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,30 en zone d'assainissement non collectif et à 0,5 en zone d'assainissement collectif.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

#### **UC**

### **ZONE URBAINE RECENTE DE LA PERIPHERIE DES BOURGS**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat à dominance pavillonnaire de densité moyenne de la périphérie des bourgs du Buisson et de Cadouin.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de carrières.
- Les constructions à usage agricole et sylvicole.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les décharges
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement permanent d'une caravane sur unité foncière non bâtie
- Le stationnement collectif et permanent des caravanes
- Les Habitations Légères de Loisirs
- Les entrepôts, dépôts
- Les constructions à usages industriels

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- les bâtiments à usage d'activité sous réserve d'être implantés sur la même unité foncière qu'une habitation existante
- Les équipements nécessaires aux activités ferroviaires.
- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ou aux fouilles archéologiques



## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1) Voirie**

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques satisfont aux règles de desserte de la défense contre les incendies, de la sécurité routière, de la protection civile, de l'accessibilité aux véhicules d'entretien. Les accès et voiries doivent être aménagées pour correspondre à leur destination.

En particulier, la chaussée devra être empierrée ou revêtue sur une largeur au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc.).

Toute opération d'ensemble doit assurer la continuité des liaisons entre les différents espaces environnants.

### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée. En cas d'impossibilité d'accès aux voies communale ou départementale, la sortie pourra se faire sur un chemin rural s'il est aménagé et s'il répond à l'article n°R 111-4 du code de l'urbanisme.

**3)** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **Eau / Défense incendie:**

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 du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur

## **Assainissement :**

### Terrains desservis par l'Assainissement Collectif

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines dans le réseau public d'assainissement, au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

### Terrains non desservis par l'Assainissement Collectif :

Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs d'assainissement non collectif, conformément aux textes en vigueur.

### Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit le raccordement ultérieur du secteur au réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoires peut être autorisée, sous le contrôle du SPANC, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

## **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

## **Electricité - Téléphone :**

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 du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Dans les opérations d'aménagements tous les réseaux seront obligatoirement enterrés. En cas d'impossibilité technique, les réseaux pourront être aériens sous réserve de leur compatibilité avec le réseau environnant immédiat.



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

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4 doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conseillé par le SPANC, en fonction de la nature du sol et de la configuration du terrain (ou conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisé).

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

1) Les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2) Des implantations différentes peuvent être toutefois autorisées ou imposées, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres de l'alignement.
- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiées en retrait de l'alignement : recul possible en continuité de l'existant
- Pour poursuivre des alignements de façades existants sur la parcelle ou sur les parcelles voisines : recul possible en continuité de l'existant
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre : recul à l'identique possible

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) Application de l'article L 111 1 4 en bordure de la RD 25 de la limite d'agglomération à la limite de la commune de Siorac, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale à l'exception de la dérogation sur la zone UC au niveau de Bellerive, portant le recul à 35 m en rive gauche et à 20 m en rive droite, dans le sens Le Buisson-Siorac, à partir de l'axe de la RD 25

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la route départementale concernée en tenant compte des problèmes de sécurité. Tout nouveau projet devra faire l'objet d'une autorisation de voirie.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ainsi que pour les bâtiments publics, les logements sociaux ainsi que les bâtiments à usage d'activité.



## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci .

#### Implantation, sens des faîtages

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings...) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

#### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics, industriels et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif

**ARTICLE UC 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé quand cela est possible :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (y compris garage et auvent).

2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3) Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

**ARTICLE UC 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts et agrémentés d'essences de haut jet feuillues lorsque l'espace le permet. La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, prunier, noyer,), Platane, Marronnier, Frêne.

Espaces publics, aire de stationnement

La conservation du patrimoine arboré existant, son confortement par renouvellement ou complément seront recherchés au maximum.

Les aires de stationnement doivent être arborées à raison, au minimum, de 1 arbre pour 8 places.



### Espaces verts - Arbres de haut jet

Les compositions doivent favoriser les fruitiers et arbres feuillus de haut jet associés éventuellement à des conifères à port élançés tels que les Pins, le Cèdre de l'Atlas, le Pin parasol et les feuillus mentionnés dans les arbres d'alignements.

En bordure des ruisseaux, les espèces dominantes devront être les Tilleuls (à petite feuille), les Frênes (élevé), le Merisier, et l'Aulne. L'utilisation d'exotique doit être modérée, en association avec la palette végétale recommandée. Les haies mono spécifiques d'Olivier de Bohême (*Eleagnus* sp.), de Laurier Palme (*Prunus laurocerasus*) sont déconseillées. Les haies ne devront pas dépasser 1,50 en façade de l'espace public et elle devront privilégier un effet de filtre non opaque sur la façade.

### Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDES			
NOM LATIN	NOM USUEL	NOM LATIN	NOM USUEL
Amélanchier	Amélanchier	Berberis sp	Ep. Vinette
Acer campestre	Erable	Buxus	Buis
Crataegus sp.	Aubépine	Camelia sp	Camelia
Berberis	Ep. Vinette	Choysa ternata	Oranger du Mexique
Carpinus sp.	Charme	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Cydonia sp	Cognassier	Cytisus	Cytise
Cornus sp.	Cornouiller	Daphné	Bois gentil
Corylus sp.	Noisetier	Feijoa sp.	Feijoa
Euonymus europaeus	Fusain	Hippophae rhamnoides	Argousier
Ficus sp.	Figuier	Hypericum sp	Millepertuis
Hydrangea sp.	Hortensia	Ilex aquifolium	Houx
Ribes sp.	Groseillier	Nerium oleander	Laurier rose
Salix sp.	Saule	Rhododendron	Rhododendron
Sambucus sp.	Sureau	Olearia traversii	Olearia
Spirea sp.	Spirée	Viburnum sp	Viorne
Syringa sp.	Lila	Viburnum tinus	Laurier tin
Viburnum sp.	Viorne	Azalées persistantes	Azalée
Ligustrum sp."	Troène	Mespilus germanica	Néflier
Laburnum sp.	Cytise	Pyrus sp.	Poirier
Laurus nobilis	Laurier noble	Rhamnus sp.	Nerprun
Prunus spinosa	Epine noire	Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Abélia sp.	Abélia		
Berberis sp	Ep. Vinette		
Buxus	Buis		
Camelia sp	Camelia		
Choysa ternata	Oranger du Mexique		
Cotoneaster sp.	Cotoneaster		
Cytisus	Cytise		
Daphné	Bois gentil		
Feijoa sp.	Feijoa		
Néflier	Mespilus germanica		

### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,60.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **CHAPITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

## **UD**

# **ZONE D'HABITAT DIFFUS**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus du territoire communal caractérisé par une très faible densité, des espaces libres importants et une gestion de l'assainissement par des dispositifs autonomes.



## **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les décharges et les dépôts de véhicules
- L'ouverture de carrières.
- L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement permanent de caravanes.
- Les constructions à usage agricole, à l'exception de celles à usage de rangement telles que remises, granges, abris.
- Les dépôts de véhicules usagés, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement permanent d'une caravane sur unité foncière non bâtie
- Le stationnement collectif et permanent des caravanes
- Les Habitations Légères de Loisirs
- Les entrepôts, dépôts
- Les constructions à usages industriels
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...) ou aux fouilles archéologiques

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Voirie**

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies et accès dont les caractéristiques satisfont aux règles de desserte de la défense contre les incendies, de la sécurité routière, de la protection civile, de l'accessibilité aux véhicules d'entretien. Les accès et voiries doivent être aménagées pour correspondre à leur destination.

En particulier, la chaussée devra être empierrée ou revêtue sur une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc.).

Toute opération d'ensemble doit assurer la continuité des liaisons entre les différents espaces environnants.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée. En cas d'impossibilité d'accès aux voies communale ou départementale, la sortie pourra se faire sur un chemin rural s'il est aménagé et s'il répond à l'article n°R 111-4 du code de l'urbanisme.

**3)** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **Eau / Défense incendie:**

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 du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.



**Assainissement :**

Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines dans des dispositifs d'assainissement non collectif, conformément aux textes en vigueur .

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

**Electricité - Téléphone :**

Dans les opérations d'aménagements tous les réseaux seront obligatoirement enterrés. En cas d'impossibilité technique, les réseaux pourront être aériens sous réserve de leur compatibilité avec le réseau environnant immédiat.

« 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 du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. »

**ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome conformément aux disposition de l'article UD 4 doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conseillée par le SPANC, en fonction de la nature du sol et de la configuration du terrain (ou conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisé).

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

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance pourra être réduite de moitié.

2) Des implantations en retrait de l'alignement peuvent être toutefois autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiées en retrait de l'alignement : recul possible en continuité de l'existant
- Pour poursuivre des alignements de façades existants sur la parcelle ou sur les parcelles voisines : recul possible en continuité de l'existant
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, ou de reconstruction après sinistre : recul à l'identique possible

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

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

1) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux ni aux reconstructions après sinistre.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

#### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.



## 2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.

En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1) Dispositions générales

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### 2) Constructions nouvelles

#### Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### Implantation, sens des faîtages

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

#### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics, industriels et annexes.

#### Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes.

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

#### Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis. Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **3) Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

### **4) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif.

## **ARTICLE UD 12 - DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé quand cela est possible :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- 3) Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

## **ARTICLE UD 13 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts et agrémentés d'essences de haut jet feuillues lorsque l'espace le permet.



La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, prunier, noyer,), Platane, Marronnier, Frêne.

#### Espaces publics, aires de stationnement

La conservation du patrimoine arboré existant, son confortement par renouvellement ou complément seront recherchés au maximum.

Les aires de stationnement doivent être arborées, à raison, au minimum, de 1 arbre pour 8 places.

#### Espaces verts - Arbres de haut jet

Les compositions doivent favoriser les fruitiers et arbres feuillus de haut jet associés éventuellement à des conifères à port élancés tels que les Pins, le Cèdre de l'Atlas, le Pin parasol et les feuillus mentionnés dans les arbres d'alignements.

En bordure des ruisseaux, les espèces dominantes devront être les Tilleuls (à petite feuille), les Frênes (élevé), le Merisier, et l'Aulne.

L'utilisation d'exotique doit être modérée, en association avec la palette végétale recommandée.

Les haies mono spécifiques d'Olivier de Bohême (*Eleagnus* sp.), de Laurier Palme (*Prunus laurocerasus*) sont déconseillées.

Les haies ne devront pas dépasser 1,50 en façade de l'espace public et elle devront privilégier un effet de filtre non opaque sur la façade.

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0.20

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

#### **UT**

#### **ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES DE TOURISME**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux secteurs d'activités de tourisme liés notamment aux campings.

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations liés à l'usage touristique.

Il existe des zones UT1, UT2, UT3 et UT4.



## **ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UT 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de carrières.
- Les constructions à usage agricole et sylvicole
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules usagés, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage artisanal
- Les décharges
- Les entrepôts, dépôts
- Les constructions à usages industriels
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques

## **ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...), ou aux fouilles archéologiques
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour le gardiennage ou la gestion des établissements,
- les locaux d'activité ou de service directement liés aux besoins de l'exploitation du centre d'hébergement de plein air
- les habitations légères de loisirs sous réserve de s'inscrire dans un projet d'aménagement global à l'échelle du terrain à aménager

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

#### **1) Voirie**

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques satisfont aux règles de desserte de la défense contre les incendies, de la sécurité routière, de la protection civile, de l'accessibilité aux véhicules d'entretien. Les accès et voiries doivent être aménagés pour correspondre à leur destination.

Le revêtement des voies privées devra privilégier des matériaux filtrants.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

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 et fera l'objet d'une autorisation de voirie préalable par le gestionnaire

**3)** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UT 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.



### 3) Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être soit raccordée au réseau public d'assainissement existant soit équipée des dispositifs d'assainissement non collectifs installés conformément aux textes en vigueur.

Tout déversement d'eau usée autre que domestique dans le réseau public est interdit sauf à être préalablement autorisée dans le cadre d'une convention.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

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

Tout projet ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UT 4 doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante permettant le bon fonctionnement du dit dispositif, conseillée par le SPANC, en fonction de la nature du sol et de la configuration du terrain (ou conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisé).

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

En dehors des parties urbanisées de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD n°25, et 51<sup>E</sup> classées à grande circulation. ( sauf dérogation portée au plan en zone UT1 )

**Cette interdiction ne s'applique pas :**

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à » l'extension de constructions existantes.

L'implantation sera de 10 mètres au moins de l'axe des autres voies.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

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

### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **1) Constructions nouvelles**

#### **Adaptation au terrain et à son environnement**

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.



Implantation, sens des façades

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**2) Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**ARTICLE UT 12 - DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement doivent privilégier des matériaux perméables.

## **ARTICLE UT 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Tout projet doit tenir compte des végétaux en présence et s'attacher à les conserver au maximum ou à les remplacer.

### **Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

### **Plantations**

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les voies principales seront également accompagnées de plantations d'arbres d'alignement de type Frêne, Tilleul, Chêne, Platane, fruitiers divers. Les conifères devront être utilisés avec parcimonie pour des effets de silhouette et de couleur ; il sera privilégié des arbres aux ports élancés (pin, cèdre...)

### **Les haies**

Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier.

En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

La gamme végétale devra privilégier les essences suivantes :

<i>ARBUSTES RECOMMANDES</i>			
<i>Nom latin</i>	<i>Nom usuel</i>	<i>Nom latin</i>	<i>Nom usuel</i>
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp.	Ep. Vinette
Cydonia sp.	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
Néflier	Mespilus germanica	Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp.	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp.	Viorne

## **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à :

- 0,02 pour les zones UT1 ;
- 0,05, pour les zones UT2 et UT3 ;
- 0,03 pour la zone UT4.





## **CHAPITRE VI**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

## **UY**

# **ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES**

### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux secteurs d'activités existants de la zone d'activité du Buisson de Cadouin.

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

## **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- L'ouverture de carrières.
- L'ouverture de terrains de camping
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UY 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- les hôtels
- Les constructions liées à l'activité touristique
- Le stationnement de caravanes ou de mobil homes à usage d'habitation

## **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ainsi qu'au logement occasionnel des personnes travaillant dans ces établissements. Pour toute nouvelle implantation d'activité, ces constructions devront être intégrées au bâtiment d'activité et ne devront pas dépasser 35 m2 de S.H.O.N.
- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...) ou aux fouilles archéologiques



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

#### **1) Voirie**

La desserte de la zone doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

#### **2) Accès**

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- 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 et devront faire l'objet d'une permission de voirie préalable. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

### 3) Assainissement

#### - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être soit raccordée au réseau public d'assainissement existant soit équipée des dispositifs d'assainissement non collectifs installés conformément aux textes en vigueur.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans le réseau d'assainissement. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

#### - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

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

Non règlementée

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies. Dans le cas d'une extension de bâtiment, cette distance pourra être réduite.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres sauf pour certains ouvrages techniques (silo, cheminées...)

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux ou pour les ouvrages techniques de production d'énergie.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages et faire l'objet d'un aménagement paysager.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

## 2) Prescriptions particulières

### Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

### Toitures

Les toitures présentant une pente apparente seront du même matériau que la façade si celle-ci est réalisée en acier

### Habitations

Les locaux à usage d'habitation autorisés dans la zone devront s'harmoniser avec le bâtiment d'activité qui lui est lié.

### Clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures, en façade le long des voies départementales seront constituées d'une grille en treillis soudé sur poteaux métalliques.

## **ARTICLE UY 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UY 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

### Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement seront être aménagés en espaces verts.



## Plantations

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places.

Les voies principales seront également accompagnées de plantations d'arbres d'alignement de type Frêne, Tilleul, Chêne, Platane.

## Haies

Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier.

En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

La gamme végétale devra privilégier les essences suivantes :

ARBUSTES RECOMMANDES			
<i>Nom latin</i>	<i>Nom usuel</i>	<i>Nom latin</i>	<i>Nom usuel</i>
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
Néflier	Mespilus germanica	Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne

## ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

---

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **AUX ZONES A URBANISER**





# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

### **IAU**

## **ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITAT**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'habitat.

On distingue les sous secteurs IAUC et IAUD relatifs aux extensions situées aux abords respectivement des zones UC et UD, IAUT4 relatif à l'extension de la zone touristique de Cadouin.

Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

## **ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol n'ayant pas un lien avec l'habitat et les services de proximité liés à l'habitat
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement permanent de caravanes en dehors des terrains de camping
- Les constructions à usage agricole, à l'exception de celles à usage de rangement telles que remises, abris....
- Les dépôts de véhicules usagés
- Le stationnement permanent d'une caravane sur unité foncière non bâtie
- Les entrepôts, dépôts
- Les décharges, les dépôts de véhicules
- Les constructions à usages industriels
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques

## **ARTICLE IAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

**Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement, de quartier ou de secteur et les règlements écrit et graphique, peuvent être autorisés :**

- les constructions, installations et aménagements, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et le règlement
- les constructions, installations et aménagements, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...) ou aux fouilles archéologiques



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

#### **1) Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations et constructions autorisées dans la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles ou ensembles d'immeubles. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- Les voies de desserte doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc.).

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- 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.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE IAU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

« Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres. »

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

« 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 du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. »

### 3) Assainissement

- Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines soit au réseau public d'assainissement existant au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, soit selon un dispositif d'assainissement non collectif installé conformément aux textes en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

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

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article IAU 4 doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conseillée par le SPANC, en fonction de la nature du sol et de la configuration du terrain (ou conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisé).

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

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance sera réduite de moitié.

2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD n°25 et de la 51<sup>E</sup> classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- .Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- .Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- .Aux bâtiments agricoles,
- .Aux réseaux d'intérêt public,
- .À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

#### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### Implantation, sens des façades

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

#### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics, industriels et annexes.

#### Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.



Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif

**ARTICLE IAU 12 - DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, y compris garage et auvent. Pour des projets immobiliers concernant un ensemble de logements, le nombre de places de stationnement pourra être imposé.

2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3) Les constructions ou établissements non prévue ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

**ARTICLE IAU 13 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront aménagés en espaces verts et agrémentés d'essences de haut jet feuillues lorsque l'espace le permet.

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet empruntés au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, prunier, noyer,), Platane, Marronnier, Frêne.

L'utilisation de conifères de haut jet doit être limité à des sujets isolés à effet de silhouette ; les exotiques seront utilisés associés à la végétation feuillue caduque. Il est conseillé de conserver la composition et l'agencement végétal qui accompagnent les façades des édifices et qui soulignent leur symétrie.

Arbres d'alignement des voies

Les essences à privilégier, selon l'environnement immédiat sont les feuillus caduques à port haut et étalé type Platanes, Tilleuls, Marronniers, Chênes (pédonculé) Frênes, Erable plane, champêtre ou sycomore, Robiniers... Les arbres à port colonnaire sont à proscrire (Peupliers, Cyprès méditerranéen...).

Espaces publics, aires de stationnement

La conservation du patrimoine arboré existant, son confortement par renouvellement ou complément seront recherchés au maximum.

Les aires de stationnement doivent être arborées.

Les essences à privilégier sont les feuillus caduques ou persistants indiqués dans les espaces verts.

Espaces verts - Arbres de haut jet

Les compositions doivent favoriser les fruitiers et arbres feuillus de haut jet associés éventuellement à des conifères isolés à port élancés tels que les Pins, le Cèdre de l'Atlas, le Pin parasol et les feuillus mentionnés dans les arbres d'alignements.

En bordure des ruisseaux, les espèces dominantes devront être les Tilleuls (à petite feuille), les Frênes (élevé), le Merisier, et l'Aulne.

L'utilisation d'exotiques doit être modérée, non exclusive et toujours en association avec la palette végétale recommandée.

Les haies composées uniquement de conifères sont interdites.

Les haies mono spécifiques d'Olivier de Bohême (*Eleagnus* sp.), de Laurier Palme (*Prunus laurocerasus*) sont déconseillées.

Les haies ne devront pas dépasser 1,50 en façade de l'espace public et elle devront privilégier un effet de filtre non opaque sur la façade.

Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDES			
NOM LATIN	NOM USUEL	NOM LATIN	NOM USUEL
Amélanchier	Amélanchier	Berberis sp	Ep. Vinette
Acer campestre	Erable	Buxus	Buis
Crataegus sp.	Aubépine	Camelia sp	Camelia
Berberis	Ep. Vinette	Choysa ternata	Oranger du Mexique
Carpinus sp.	Charme	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Cydonia sp	Cognassier	Cytisus	Cytise
Cornus sp.	Cornouiller	Daphné	Bois gentil
Corylus sp.	Noisetier	Feijoa sp.	Feijoa
Euonymus europaeus	Fusain	Hippophae rhamnoides	Argousier
Ficus sp.	Figuier	Hypericum sp	Millepertuis
Hydrangea sp.	Hortensia	Ilex aquifolium	Houx
Ribes sp.	Groseillier	Nerium oleander	Laurier rose
Salix sp.	Saule	Rhododendron	Rhododendron
Sambucus sp.	Sureau	Olearia traversii	Olearia
Spirea sp.	Spirée	Viburnum sp	Viorne
Syringa sp.	Lila	Viburnum tinus	Laurier tin
Viburnum sp.	Viorne	Azalées persistantes	Azalée
Ligustrum sp."	Troène	Mespilus germanica	Néflier
Laburnum sp.	Cytise	Pyrus sp.	Poirier
Laurus nobilis	Laurier noble	Rhamnus sp.	Nerprun
Prunus spinosa	Epine noire	Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Abélia sp.	Abélia		
Néflier	Mespilus germanica		



ARBUSTES RECOMMANDES	
NOM LATIN	NOM USUEL
Berberis sp	Ep. Vinette
Buxus	Buis
Camelia sp	Camelia
Choysa ternata	Oranger du Mexique
Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Néflier	Mespilus germanica
Cytisus	Cytise
Daphné	Bois gentil
Feijoa sp.	Feijoa

#### **ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à :

- 0.60 en IAUC,
- 0,20 en IAUD,
- 0,03 en IAUT4

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **CHAPITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

## **II AU**

# **ZONE A URBANISER A USAGE D'ACTIVITES**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'activités en complément de la zone UY du Buisson.

Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.



## **ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- L'ouverture de carrières.
- L'ouverture de terrains de camping
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article IIAU 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- le stationnement de caravanes ou de mobil homes à usage d'habitation

## **ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

**Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement, de quartier ou de secteur et les règlements écrit et graphique, peuvent être autorisés :**

- Les équipements collectifs,
- Les équipements publics,
- Les locaux à usage d'activité, d'industrie, de commerce de service, de bureau et leur bâtiments annexes
- Les activités d'accueil assimilables au logement –hôtel-et leurs annexes sous réserve de la compatibilité avec les risques industriels existants
- Les constructions à usage d'habitation intégrées dans le volume d'un bâtiment d'activité et destinées au logement des personnes dont la présence \* est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, ainsi qu'au logement occasionnel des personnes travaillant dans ces établissements. Pour toute nouvelle implantation d'activité, ces constructions devront être intégrées au bâtiment d'activité et ne devront pas dépasser 35 m2 de S.H.O.N.
- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...) ou aux fouilles archéologiques.



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

#### **1) Voirie**

La desserte de la zone doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

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. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie de liaison,
- voie de desserte.

**3)** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE IIAU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

"Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres."

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.



## 2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

« 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 du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. »

## 3) Assainissement

### - Eaux usées

**En secteur IIAU desservi par le réseau d'assainissement collectif**, les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

**En secteur IIAU non desservi par le réseau d'assainissement collectif**, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs installés conformément aux textes en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

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

En secteur IIAU non desservi par le réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article IIAU 4 doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante permettant le bon fonctionnement du dit dispositif, conseillée par le SPANC, en fonction de la nature du sol et de la configuration du terrain (ou conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisé).

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

En bordure du CD51E, côté zone d'activités, les constructions doivent respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au plan.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.



## 2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres sauf pour certains ouvrages techniques (silo, cheminées...)

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux ou pour les ouvrages techniques de production d'énergie.

## **ARTICLE IIAU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### 2) Prescriptions particulières

#### - Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

#### - Toitures

Les toitures présentant une pente apparente seront du même matériau que la façade si celle-ci est réalisée en acier

#### - Clôture

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures, en façade le long des voies départementales seront constituées d'une grille en treillis soudé sur poteau métallique de même couleur.

## **ARTICLE IIAU 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## **ARTICLE IIAU 13 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

### **- Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

### **- Plantations**

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places, au minimum. Les voies principales seront également bordées de plantations d'arbres d'alignement de type Frêne, Tilleul, Chêne, Platane.

### **- Haies**

Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »).

L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier.

En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.



La gamme végétale devra privilégier les essences suivantes :

<i>ARBUSTES RECOMMANDES</i>			
<i>Nom latin</i>	<i>Nom usuel</i>	<i>Nom latin</i>	<i>Nom usuel</i>
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
Néflier	Mespilus germanica	Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne

#### ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



## **CHAPITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

## **IIIAU**

# **ZONE A URBANISER A LONG TERME**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à long terme

Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.



### **ARTICLE IIIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article III AU 2 est **interdite**.

### **ARTICLE IIIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux)
- L'adaptation, la réfection ou l'extension, sans création de nouveaux logements, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...), ou aux fouilles archéologiques

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE IIIAU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Non règlementé.

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

Non règlementé

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de chemins ruraux, cette distance pourra être réduite de moitié.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1 - Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Non réglementée.

### **ARTICLE IIIAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

#### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **ARTICLE IIIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### **Adaptation au terrain et à son environnement**

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### **Implantation, sens des façades**

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### **Façades**

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

#### **Toitures**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics, industriels et annexes.

#### **Volume :**

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif

**5) Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Non réglementé

**ARTICLE IIIAU 12 - DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 IIIAU 13 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Non réglementé

**ARTICLE IIIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0.20

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



---

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **AUX ZONES AGRICOLES**



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

## **A**

### **ZONE AGRICOLE**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ils sont situés principalement autour des hameaux de Paleyrac, sur la plaine de la Dordogne, les coteaux de Cussac et sur les clairières de la Bessède de façon ponctuelle ainsi que sur les coteaux Nord du bourg du Buisson.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.



## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article A 2 est **interdite**.

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

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les installations, extensions, aménagements, constructions nécessaires à l'activité agricole, notamment à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient rattachées à un siège d'exploitation et qu'elles respectent une distance maximum de 150 mètres des bâtiments agricoles en activité
- Les campings dits « à la ferme », nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles, de leur proximité de bâtiments existants (150 m )
- Les restaurations et aménagements des constructions existantes dans le volume existant,
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- Les pylônes pour l'émission ou la réception de signaux électriques
- Les affouillements, les exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- Les fouilles archéologiques.
- Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les équipements nécessaires aux activités ferroviaires.

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

#### **1) Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée ou revêtue sur une largeur au moins égale à 4 mètres.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.



### 3) Assainissement

#### 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 sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc.) abandonné ou non, est interdit

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

### **ARTICLE A 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 non collectif conforme à la réglementation.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Sauf indication contraire portée au plan :

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales, à modifier ou à créer et à 20 m au moins de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas de chemins ruraux, cette distance pourra être réduite de moitié.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ou un alignement de façades : le recul existant peut-être maintenu

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) En bordure de la RD51E et de la RD 25, classées à grande circulation, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. (Application de l'article L 111 1 4)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la route départementale concernée.

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

1) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.

2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures, portail, moulins, restauration d'édifices existants à la date de la présente révision, ouvrages de pompage sous réserve de respecter l'article A2.

5) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'activité agricole ni aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.



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

### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2) Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine à condition de respecter les prescriptions de l'article 11.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### **Adaptation au terrain et à son environnement**

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### **Implantation, sens des faîtages**

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### **Façades**

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels.

### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de « canalites » imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

### Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

### **3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

### **4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

### **5) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif



## **ARTICLE A 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 A 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Platane, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, noyer, prunier), Châtaignier, Erable, Frêne, Tremble.

Les conifères de haut jet à port élané (Pin parasol, Cèdre notamment) seront utilisés de façon ponctuelle pour un effet de silhouette et d'accompagnement du bâti.

### **Les haies**

Les haies doivent s'inscrire dans la physionomie des lieux ; et rester libres ou vives, la taille éventuelle respectant le port naturel du végétal. Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier. En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

Les haies mono spécifiques de persistants (conifères ou feuillus) sont déconseillées.

### **Recommandations**

☐ Privilégier les haies multi variétés simulant une lisière naturelle, à port libre et agencement non strict, en bosquets associant des hauteurs différentes, voire des arbres de haut jet. La combinaison persistants/caduques par une implantation de bosquets en quinconce permet de créer des effets de lisière tout en gardant un certain rôle d'écran végétal souple.

☐ Privilégier des associations de végétaux en les agençant au hasard (éviter la juxtaposition espèce 1/espèce2/ espèce3 etc., et préférer espèce 1/espèce2/espèces2/espèce2/espèce 1/espèce3...) L'association, dans les haies, de végétaux aux hauteurs différentes (sous arbrisseaux, arbrisseaux et arbustes) conduit à un effet de strate simulant la physionomie des lisières. Les arbres à privilégier dans les haies sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Afin de donner une certaine souplesse, il sera souhaitable de varier le nombre et le rythme des végétaux, notamment en tenant compte des différents potentiels de développement de chacun des arbustes employés.

☐ Eviter les tailles « au carré » ; on privilégiera les tailles gardant un port naturel et libre à l'arbuste. La présence de caduques évite l'uniformisation des formes végétales, et notamment la tendance trop stricte de certains modes de conduite des persistants à forte croissance utilisés dans les haies.

ARBUSTES RECOMMANDES			
Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
		Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne

ASSOCIATIONS (EXEMPLES)	
Nom latin	Nom usuel
Ilex aquifolium	Houx
Viburnum sp	Viorne
Mespilus germanica	Néflier
Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Cornus	Cornouiller
Mespilus germanica	Néflier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Tilia cordata	Tilleul
Castanea	Châtaignier
Cornus	Cornouiller
Sorbus	Sorbier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Quercus robur	Chêne pédonculé
Populus tremula	Tremble
Ulmus	Orme

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



---

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES**

---

### **AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

## **N**

# **ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Nl réservé aux activités de loisirs extérieurs.
- Nn à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eu égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique.
- Nh d'îlots bâtis ne devant avoir qu'un développement restreint



## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est **interdite**.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :**

- La restauration, l'aménagement, le changement de destination, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur agrandissement. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol totale (existant + agrandissement) ne pourra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>
- les bâtiments annexes aux constructions et installations existantes autorisées dans la zone, tels que garages, remises, abris ainsi que les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et les constructions nouvelles, nécessaires à la protection de la forêt à l'exclusion des constructions à usage d'habitation
- Les équipements légers et constructions légères d'emprise limitée à 100 m<sup>2</sup> (non liées à l'habitation ou à la restauration), liés à la fréquentation régulière du milieu naturel ou à sa mise en valeur, Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....

**- en dehors des secteurs NI, Nh et Nn :**

- les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'irrigation agricole, à la protection de la forêt (incendie), à l'implantation d'un ouvrage public collectif, à l'entretien du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques

- les affouillements, les exhaussements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction des matériaux et à leur traitement à l'exclusion des constructions d'habitations et sous réserve de respecter la législation relative à ces activités et de se situer à une distance d'au moins 300 m de toute habitation.

- les constructions ou installations à usage agricole, horticole ou apicole et d'emprise limitée à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve que leur implantation soit justifiée par la nature ou l'exigence de la production concernée : par exemple les bâtiments mobiles destinés à l'élevage de volailles en liberté, les bâtiments de stockage, les stations de pompage pour l'irrigation agricole.

- les pylônes pour l'émission ou la réception de signaux électriques sous réserve d'être implantés dans un contexte paysager limitant leur impact visuel.

- **en secteur NI**, les installations et constructions directement nécessaires aux loisirs d'extérieur.

- **en secteur Nn**, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu :

- les constructions, installations et équipements légers, liés à la fréquentation, l'étude ou l'entretien du milieu naturel, à l'exclusion de l'habitation et de points de restauration. Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....

- les affouillements et les exhaussements de sols liés à l'entretien, à la gestion du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques ainsi que la réalisation de pistes forestières et des aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur de zone

**- en secteur Nh :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- les constructions à usage commercial ou artisanal

- le changement de destination à usage d'habitation ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans le volume existant,



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

#### **1) Voirie**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense Incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

#### **3) Assainissement**

##### 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 sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE N 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 non collectif conforme à la réglementation.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Sauf indication contraire portée au plan,

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins l'axe des voies communales et des chemins ruraux existants, à modifier ou à créer et à 20 m au moins de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration d'un bâtiment existant, et de reconstruction après sinistre. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance pourra être réduite de moitié.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ou un alignement de façades : le recul existant peut-être maintenu

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Application de l'article L 111 1 4 en bordure de la RD 51<sup>E</sup> et de la RD 25 classées à grande circulation, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la route départementale concernée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres



Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- en cas de restauration d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

En secteur Nl, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,10

En secteur Nn, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,01

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

#### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres ou la hauteur du plus haut des bâtiments existants sur le terrain à la date de la présente révision.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### Implantation, sens des façades

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings...) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels

#### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.



Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

**5) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, la partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètres en façade de l'espace public ou collectif.

**ARTICLE N 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 N 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum des végétaux en présence ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Platane, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, noyer, prunier), Châtaignier, Erable, Frêne, Tremble.

## Haies

Les haies doivent s'inscrire dans la physionomie des lieux ; et rester libres ou vives, la taille éventuelle respectant le port naturel du végétal. Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier. En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

## Recommandations

❑ Privilégier les haies multi variétés simulant une lisière naturelle, à port libre et agencement non strict, en bosquets associant des hauteurs différentes, voire des arbres de haut jet. La combinaison persistants/caduques par une implantation de bosquets en quinconce permet de créer des effets de lisière tout en gardant un certain rôle d'écran végétal souple.

❑ Privilégier des associations de végétaux en les agençant au hasard (éviter la juxtaposition espèce 1/espèce2/ espèce3 etc., et préférer espèce 1/espèce2/espèces2/espèce2/espèce 1/espèce3...)

L'association, dans les haies, de végétaux aux hauteurs différentes (sous arbrisseaux, arbrisseaux et arbustes) conduit à un effet de strate simulant la physionomie des lisières. Les arbres à privilégier dans les haies sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Afin de donner une certaine souplesse, il sera souhaitable de varier le nombre et le rythme des végétaux, notamment en tenant compte des différents potentiels de développement de chacun des arbustes employés.

❑ Eviter les tailles « au carré » ; on privilégiera les tailles gardant un port naturel et libre à l'arbuste. La présence de caduques évite l'uniformisation des formes végétales, et notamment la tendance trop stricte de certains modes de conduite des persistants à forte croissance utilisés dans les haies.

### Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDES			
Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
		Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne



ASSOCIATIONS (EXEMPLES)	
Nom latin	Nom usuel
Ilex aquifolium	Houx
Viburnum sp	Viorne
Mespilus germanica	Néflier
Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Cornus	Cornouiller
Mespilus germanica	Néflier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Tilia cordata	Tilleul
Castanea	Châtaignier
Cornus	Cornouiller
Sorbus	Sorbier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Eonymus europaeus	Fusain d'Europe
Quercus robur	Chêne pédonculé
Populus tremula	Tremble
Ulmus	Orme

#### ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



## ANNEXES

### DEFINITIONS

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol (article R123-10 du Code de l'Urbanisme).

#### LES DIVISIONS FONCIERES - LES LOTISSEMENTS

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article R 315-1 du code de l'urbanisme toute division d'un îlot de propriété en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus du dit îlot de propriété.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface bâtie au sol exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette.

#### ESPACE BOISE CLASSE

Des terrains peuvent être classés comme espaces boisés à conserver ou à créer au sens de l'article L130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### ESPACE LIBRE et ESPACE BOISE STRUCTURANT

Dans les zones indiquées sur le document graphique « espace libre » ou « espace boisé structurant », aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées des voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrage public...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

#### LES HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



## **LES LIMITES DE PROPRIETE**

On appelle :

### **a) ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

### **b) LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement), y compris avec les espaces ouverts à la circulation publique et ne faisant pas partie du domaine public classé (espaces verts, pistes cyclables ou piétonnières, etc. ...).

## **LES MARGES DE RECULEMENT**

Des marges de reculement peuvent être imposées et elles restent inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies dans le règlement ou le document graphique.

## **LES MODES D'OCCUPATION DU SOL**

Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions, à destination de : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, équipements publics, services...
- les lotissements et groupes d'habitations
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les carrières
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et caravanage
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attractions, aire de jeux et de sports,
- aire de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations, les défrichements

## **LE TERRAIN - L'ÎLOT DE PROPRIETE**

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.



## COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### MODIFICATION n°1

Projet d'extension d'une carrière d'argile bentonique

#### 2. REGLEMENT DE LA ZONE N

Mai 2013



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

### **N**

## **ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Nl réservé aux activités de loisirs extérieurs.
- Nn à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eu égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique.
- Nh d'îlots bâtis ne devant avoir qu'un développement restreint

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est **interdite**.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Bélingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :**

- La restauration, l'aménagement, le changement de destination, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur agrandissement. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol totale (existant + agrandissement) ne pourra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>
- les bâtiments annexes aux constructions et installations existantes autorisées dans la zone, tels que garages, remises, abris ainsi que les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et les constructions nouvelles, nécessaires à la protection de la forêt à l'exclusion des constructions à usage d'habitation
- Les équipements légers et constructions légères d'emprise limitée à 100 m<sup>2</sup> (non liées à l'habitation ou à la restauration), liés à la fréquentation régulière du milieu naturel ou à sa mise en valeur, Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....



**- en dehors des secteurs Nl, Nh et Nn :**

- les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'irrigation agricole, à la protection de la forêt (incendie), à l'implantation d'un ouvrage public collectif, à l'entretien du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques

- les affouillements, les exhaussements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction des matériaux et à leur traitement à l'exclusion des constructions d'habitations et sous réserve de respecter la législation relative à ces activités et de se situer à une distance d'au moins 300 m de toute habitation.

- les constructions ou installations à usage agricole, horticole ou apicole et d'emprise limitée à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve que leur implantation soit justifiée par la nature ou l'exigence de la production concernée : par exemple les bâtiments mobiles destinés à l'élevage de volailles en liberté, les bâtiments de stockage, les stations de pompage pour l'irrigation agricole.

- les pylônes pour l'émission ou la réception de signaux électriques sous réserve d'être implantés dans un contexte paysager limitant leur impact visuel.

**- en secteur Nl**, les installations et constructions directement nécessaires aux loisirs d'extérieur.

**- en secteur Nn**, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu :

- les constructions, installations et équipements légers, liés à la fréquentation, l'étude ou l'entretien du milieu naturel, à l'exclusion de l'habitation et de points de restauration. Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....

- les affouillements et les exhaussements de sols liés à l'entretien, à la gestion du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques ainsi que la réalisation de pistes forestières et des aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur de zone

**- en secteur Nh :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- les constructions à usage commercial ou artisanal

- le changement de destination à usage d'habitation ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans le volume existant,

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

#### **1) Voirie**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense Incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

#### **3) Assainissement**

##### 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 sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.



### **ARTICLE N 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 non collectif conforme à la réglementation.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Sauf indication contraire portée au plan,

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux existants, à modifier ou à créer et à 20 m au moins de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration d'un bâtiment existant, et de reconstruction après sinistre. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance pourra être réduite de moitié.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ou un alignement de façades : le recul existant peut-être maintenu

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Application de l'article L 111 1 4 en bordure de la RD 51<sup>E</sup> et de la RD 25 classées à grande circulation, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la route départementale concernée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- en cas de restauration d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

En secteur Nl, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,10

En secteur Nn, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,01

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

##### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres ou la hauteur du plus haut des bâtiments existants sur le terrain à la date de la présente révision.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### Implantation, sens des façades

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels

#### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

**5) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, la partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètres en façade de l'espace public ou collectif.

**ARTICLE N 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 N 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum des végétaux en présence ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Platane, Fruitières (cognassier, pommier, poirier, cerisier, noyer, prunier), Châtaignier, Erable, Frêne, Tremble.



## Haies

Les haies doivent s'inscrire dans la physionomie des lieux ; et rester libres ou vives, la taille éventuelle respectant le port naturel du végétal. Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier. En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

## Recommandations

☐ Privilégier les haies multi variétés simulant une lisière naturelle, à port libre et agencement non strict, en bosquets associant des hauteurs différentes, voire des arbres de haut jet. La combinaison persistants/caduques par une implantation de bosquets en quinconce permet de créer des effets de lisière tout en gardant un certain rôle d'écran végétal souple.

☐ Privilégier des associations de végétaux en les agencant au hasard (éviter la juxtaposition espèce 1/espèce2/ espèce3 etc., et préférer espèce 1/espèce2/espèces2/espèce2/espèce 1/espèce3...)

L'association, dans les haies, de végétaux aux hauteurs différentes (sous arbrisseaux, arbrisseaux et arbustes) conduit à un effet de strate simulant la physionomie des lisières. Les arbres à privilégier dans les haies sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Afin de donner une certaine souplesse, il sera souhaitable de varier le nombre et le rythme des végétaux, notamment en tenant compte des différents potentiels de développement de chacun des arbustes employés.

☐ Eviter les tailles « au carré » ; on privilégiera les tailles gardant un port naturel et libre à l'arbuste. La présence de caduques évite l'uniformisation des formes végétales, et notamment la tendance trop stricte de certains modes de conduite des persistants à forte croissance utilisés dans les haies.

### Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDÉS			
Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
		Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne

ASSOCIATIONS (EXEMPLES)	
Nom latin	Nom usuel
Ilex aquifolium	Houx
Viburnum sp.	Viorne
Mespilus germanica	Néflier
Sorbus sp.	Sorbier/Cormier/Alisier
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp.	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Cornus	Cornouiller
Mespilus germanica	Néflier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp.	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Tilia cordata	Tilleul
Castanea	Châtaignier
Cornus	Cornouiller
Sorbus	Sorbier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Eonymus europaeus	Fusain d'Europe
Quercus robur	Chêne pédonculé
Populus tremula	Tremble
Ulmus	Orme

#### ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet







# COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION n°2

Projet d'aménagement d'un terrain pour  
la pratique de sport et loisirs motorisés

### 2. REGLEMENT DE LA ZONE N

Mai 2013



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

### **N**

## **ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- N1 réservé aux activités de loisirs extérieurs.
- Nn à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eu égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique.
- Nh d'îlots bâtis ne devant avoir qu'un développement restreint

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est **interdite**.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Bélingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :**

- La restauration, l'aménagement, le changement de destination, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur agrandissement. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol totale (existant + agrandissement) ne pourra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>
- les bâtiments annexes aux constructions et installations existantes autorisées dans la zone, tels que garages, remises, abris ainsi que les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et les constructions nouvelles, nécessaires à la protection de la forêt à l'exclusion des constructions à usage d'habitation
- Les équipements légers et constructions légères d'emprise limitée à 100 m<sup>2</sup> (non liées à l'habitation ou à la restauration), liés à la fréquentation régulière du milieu naturel ou à sa mise en valeur, Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....



**- en dehors des secteurs Nl, Nh et Nn :**

- les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'irrigation agricole, à la protection de la forêt (incendie), à l'implantation d'un ouvrage public collectif, à l'entretien du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques

- les affouillements, les exhaussements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction des matériaux et à leur traitement à l'exclusion des constructions d'habitations et sous réserve de respecter la législation relative à ces activités et de se situer à une distance d'au moins 300 m de toute habitation.

- les constructions ou installations à usage agricole, horticole ou apicole et d'emprise limitée à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve que leur implantation soit justifiée par la nature ou l'exigence de la production concernée : par exemple les bâtiments mobiles destinés à l'élevage de volailles en liberté, les bâtiments de stockage, les stations de pompage pour l'irrigation agricole.

- les pylônes pour l'émission ou la réception de signaux électriques sous réserve d'être implantés dans un contexte paysager limitant leur impact visuel.

**- en secteur Nl**, les installations et constructions directement nécessaires aux loisirs d'extérieur.

**- en secteur Nn**, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu :

- les constructions, installations et équipements légers, liés à la fréquentation, l'étude ou l'entretien du milieu naturel, à l'exclusion de l'habitation et de points de restauration. Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....

- les affouillements et les exhaussements de sols liés à l'entretien, à la gestion du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques ainsi que la réalisation de pistes forestières et des aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur de zone

**- en secteur Nh :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- les constructions à usage commercial ou artisanal

- le changement de destination à usage d'habitation ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans le volume existant,

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

#### **1) Voirie**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense Incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

#### **3) Assainissement**

##### 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 sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE N 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 non collectif conforme à la réglementation.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Sauf indication contraire portée au plan,

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux existants, à modifier ou à créer et à 20 m au moins de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration d'un bâtiment existant, et de reconstruction après sinistre. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance pourra être réduite de moitié.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ou un alignement de façades : le recul existant peut-être maintenu

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Application de l'article L 111 1 4 en bordure de la RD 51<sup>E</sup> et de la RD 25 classées à grande circulation, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la route départementale concernée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres



Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- en cas de restauration d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

En secteur Nl, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,10

En secteur Nn, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,01

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

##### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres ou la hauteur du plus haut des bâtiments existants sur le terrain à la date de la présente révision.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### **Adaptation au terrain et à son environnement**

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### **Implantation, sens des façades**

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### **Façades**

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels

#### **Toitures**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

**5) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, la partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètres en façade de l'espace public ou collectif.

**ARTICLE N 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 N 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum des végétaux en présence ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Platane, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, noyer, prunier), Châtaignier, Erable, Frêne, Tremble.





## Haies

Les haies doivent s'inscrire dans la physionomie des lieux ; et rester libres ou vives, la taille éventuelle respectant le port naturel du végétal. Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier. En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

## Recommandations

☐ Privilégier les haies multi variétés simulant une lisière naturelle, à port libre et agencement non strict, en bosquets associant des hauteurs différentes, voire des arbres de haut jet. La combinaison persistants/caduques par une implantation de bosquets en quinconce permet de créer des effets de lisière tout en gardant un certain rôle d'écran végétal souple.

☐ Privilégier des associations de végétaux en les agençant au hasard (éviter la juxtaposition espèce 1/espèce2/ espèce3 etc., et préférer espèce 1/espèce2/espèces2/espèce2/espèce 1/espèce3...)

L'association, dans les haies, de végétaux aux hauteurs différentes (sous arbrisseaux, arbrisseaux et arbustes) conduit à un effet de strate simulant la physionomie des lisières. Les arbres à privilégier dans les haies sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Afin de donner une certaine souplesse, il sera souhaitable de varier le nombre et le rythme des végétaux, notamment en tenant compte des différents potentiels de développement de chacun des arbustes employés.

☐ Eviter les tailles « au carré » ; on privilégiera les tailles gardant un port naturel et libre à l'arbuste. La présence de caduques évite l'uniformisation des formes végétales, et notamment la tendance trop stricte de certains modes de conduite des persistants à forte croissance utilisés dans les haies.

### Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDÉS			
Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
		Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne

ASSOCIATIONS (EXEMPLES)	
Nom latin	Nom usuel
Ilex aquifolium	Houx
Viburnum sp	Viorne
Mespilus germanica	Néflier
Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Cornus	Cornouiller
Mespilus germanica	Néflier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Tilia cordata	Tilleul
Castanea	Châtaignier
Cornus	Cornouiller
Sorbus	Sorbier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Eonymus europaeus	Fusain d'Europe
Quercus robur	Chêne pédonculé
Populus tremula	Tremble
Ulmus	Orme

#### ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

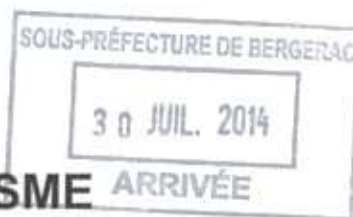
Sans objet







# COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION n°3

Projet d'extension de la zone d'activité lieu-dit « Ronel »

### 2. REGLEMENT DE LA ZONE UY

Mai 2013

## **CHAPITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

#### **UY**

### **ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux secteurs d'activités existants de la zone d'activité du Buisson de Cadouin.

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.



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

#### **1) Voirie**

La desserte de la zone doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

#### **2) Accès**

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- 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 et devront faire l'objet d'une permission de voirie préalable. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.



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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

#### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres sauf pour certains ouvrages techniques (silo, cheminées...)

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux ou pour les ouvrages techniques de production d'énergie.

### **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1) Dispositions générales**

Les constructions et clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages et faire l'objet d'un aménagement paysager.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Plantations

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places.

Les voies principales seront également accompagnées de plantations d'arbres d'alignement de type Frêne, Tilleul, Chêne, Platane.

Haies

Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier.

En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

La gamme végétale devra privilégier les essences suivantes :

ARBUSTES RECOMMANDÉS			
Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp.	Ep. Vinette
Cydonia sp.	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
Néflier	Mespilus germanica	Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp.	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp.	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp.	Viorne

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.







## **COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **MODIFICATION n°4**

**Extension de la zone Nh de « Péreyrols »**

#### **3. REGLEMENT DE LA ZONE N**

**Octobre 2013**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

### **N**

## **ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Nl réservé aux activités de loisirs extérieurs.
- Nn à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eu égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique.
- Nh d'îlots bâtis ne devant avoir qu'un développement restreint

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est **interdite**.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac (figurant dans la carte des contraintes), les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

PPRI : risque inondable institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

Les occupations et utilisations du sols suivantes **sont admises à condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- la restauration, l'aménagement, le changement de destination, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur agrandissement. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol totale (existant + agrandissement) ne pourra pas dépasser 200 m<sup>2</sup>
- les bâtiments annexes aux constructions et installations existantes autorisées dans la zone, tels que garages, remises, abris ainsi que les piscines.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- les installations et les constructions nouvelles, nécessaires à la protection de la forêt à l'exclusion des constructions à usage d'habitation
- les équipements légers et constructions légères d'emprise limitée à 100 m<sup>2</sup> (non liées à l'habitation ou à la restauration), liés à la fréquentation régulière du milieu naturel ou à sa mise en valeur, sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la



découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....

**- En dehors des secteurs Nl, Nh et Nn :**

- les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'irrigation agricole, à la protection de la forêt (incendie), à l'implantation d'un ouvrage public collectif, à l'entretien du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques

- les affouillements, les exhaussements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction des matériaux et à leur traitement à l'exclusion des constructions d'habitations et sous réserve de respecter la législation relative à ces activités et de se situer à une distance d'au moins 300 m de toute habitation.

- les constructions ou installations à usage agricole, horticole ou apicole et d'emprise limitée à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve que leur implantation soit justifiée par la nature ou l'exigence de la production concernée : par exemple les bâtiments mobiles destinés à l'élevage de volailles en liberté, les bâtiments de stockage, les stations de pompage pour l'irrigation agricole.

- Les pylônes pour l'émission ou la réception de signaux électriques sous réserve d'être implantés dans un contexte paysager limitant leur impact visuel.

**En secteur Nl**, les installations et constructions directement nécessaires aux loisirs d'extérieur.

**En secteur Nn**, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu :

- Les constructions, installations et équipements légers, liés à la fréquentation, l'étude ou l'entretien du milieu naturel, à l'exclusion de l'habitation et de points de restauration. Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....

- les affouillements et les exhaussements de sols liés à l'entretien, à la gestion du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques ainsi que la réalisation de pistes forestières et des aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur de zone

**En secteur Nh,**

- Les constructions à usage d'habitation et leur annexes,
- Les constructions à usage commercial ou artisanal
- Le changement de destination à usage d'habitation ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans le volume existant,

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

#### **1) Voirie**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense Incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

#### **3) Assainissement**

##### 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 sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE N 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 non collectif conforme à la réglementation.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Sauf indication contraire portée au plan,

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins l'axe des voies communales et des chemins ruraux existants, à modifier ou à créer et à 20 m au moins de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration d'un bâtiment existant, et de reconstruction après sinistre. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance pourra être réduite de moitié.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ou un alignement de façades : le recul existant peut-être maintenu

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Application de l'article L 111 1 4 en bordure de la RD 51<sup>E</sup> et de la RD 25 classées à grande circulation, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la route départementale concernée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres



Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau.

Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- en cas de restauration d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

En secteur Nl, l'emprise au sol **maximale** des constructions est de 0,10

En secteur Nn, l'emprise au sol **maximale** des constructions est de 0,01

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

##### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres ou la hauteur du plus haut des bâtiments existants sur le terrain à la date de la présente révision.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### **Adaptation au terrain et à son environnement**

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### **Implantation, sens des façades**

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### **Façades**

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels

#### **Toitures**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**3) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

**5) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, la partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètres en façade de l'espace public ou collectif.

**ARTICLE N 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 N 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum des végétaux en présence ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.



La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Platane, Fruitières (cognassier, pommier, poirier, cerisier, noyer, prunier), Châtaignier, Erable, Frêne, Tremble.

### Haies

Les haies doivent s'inscrire dans la physionomie des lieux ; et rester libres ou vives, la taille éventuelle respectant le port naturel du végétal. Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier. En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

### Recommandations

☐ Privilégier les haies multi variétés simulant une lisière naturelle, à port libre et agencement non strict, en bosquets associant des hauteurs différentes, voire des arbres de haut jet. La combinaison persistants/caduques par une implantation de bosquets en quinconce permet de créer des effets de lisière tout en gardant un certain rôle d'écran végétal souple.

☐ Privilégier des associations de végétaux en les agençant au hasard (éviter la juxtaposition espèce 1/espèce2/ espèce3 etc., et préférer espèce 1/espèce2/espèces2/espèce2/espèce 1/espèce3...)

L'association, dans les haies, de végétaux aux hauteurs différentes (sous arbrisseaux, arbrisseaux et arbustes) conduit à un effet de strate simulant la physionomie des lisières. Les arbres à privilégier dans les haies sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Afin de donner une certaine souplesse, il sera souhaitable de varier le nombre et le rythme des végétaux, notamment en tenant compte des différents potentiels de développement de chacun des arbustes employés.

☐ Eviter les tailles « au carré » ; on privilégiera les tailles gardant un port naturel et libre à l'arbuste. La présence de caduques évite l'uniformisation des formes végétales, et notamment la tendance trop stricte de certains modes de conduite des persistants à forte croissance utilisés dans les haies.

## Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDÉS			
Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Épine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
		Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne
ASSOCIATIONS (EXEMPLES)			
Nom latin		Nom usuel	
Ilex aquifolium Viburnum sp Mespilus germanica Sorbus sp Crataegus sp. Prunus spinosa Corylus sp Quercus robur Prunus avium		Houx Viorne Néflier Sorbier/Cormier/Alisier Aubépine Prunellier, épine noire Noisetier Chêne pédonculé Merisier	
Cornus Mespilus germanica Sambucus Crataegus sp. Prunus spinosa Corylus sp Quercus robur Prunus avium Tilia cordata Castanea		Cornouiller Néflier Sureau Aubépine Prunellier, épine noire Noisetier Chêne pédonculé Merisier Tilleul Châtaignier	
Cornus Sorbus Sambucus Crataegus sp. Prunus spinosa Euonymus europaeus Quercus robur Populus tremula Ulmus		Cornouiller Sorbier Sureau Aubépine Prunellier, épine noire Fusain d'Europe Chêne pédonculé Tremble Orme	

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet



# **COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **MODIFICATION n°7**

**Augmentation du coefficient d'occupation des sols  
de la zone IAUt4**

### **2. REGLEMENT DE LA ZONE IAU**

**Octobre 2013**



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

#### **IAU**

### **ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITAT**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'habitat.

On distingue les sous secteurs IAUC et IAUD relatifs aux extensions situées aux abords respectivement des zones UC et UD, IAUT4 relatif à l'extension de la zone touristique de Cadouin.

Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

## **ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol n'ayant pas un lien avec l'habitat et les services de proximité liés à l'habitat
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement permanent de caravanes en dehors des terrains de camping
- Les constructions à usage agricole, à l'exception de celles à usage de rangement telles que remises, abris....
- Le stationnement permanent d'une caravane sur unité foncière non bâtie
- Les entrepôts, dépôts, les constructions à usages industriels
- Les décharges, les dépôts de véhicules, les dépôts de véhicules usagés
- Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques

## **ARTICLE IAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac (figurant dans la carte des contraintes), les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

PPRI : risque inondable institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

**Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement, de quartier ou de secteur et les règlements écrit et graphique, peuvent être autorisés :**

- les constructions, installations et aménagements, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et le règlement
- les constructions, installations et aménagements, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone
- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées

dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc. ...) ou aux fouilles archéologiques

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

#### **1) Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations et constructions autorisées dans la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles ou ensembles d'immeubles. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- Les voies de desserte doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc.).

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- 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.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE IAU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1) Alimentation en eau/Défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

« Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres. »

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.



## 2) Electricité

« 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 du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. »

## 3) Assainissement

### - Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines soit au réseau public d'assainissement existant au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, soit selon un dispositif d'assainissement non collectif installé conformément aux textes en vigueur.

### - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

## ARTICLE IAU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article IAU 4 doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conseillée par le SPANC, en fonction de la nature du sol et de la configuration du terrain (ou conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisé).

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

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance sera réduite de moitié.

2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD n°25 et de la 51<sup>E</sup> classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- .Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- .Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- .Aux bâtiments agricoles,
- .Aux réseaux d'intérêt public,
- .À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

- 1- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

##### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

## 2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1) Dispositions générales

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### 2) Constructions nouvelles

#### Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### Implantation, sens des faîtages

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

#### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings...) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.



Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics, industriels et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

**3) Bâtiments annexes.**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade

**4) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif

**ARTICLE IAU 12 - DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, y compris garage et auvent. Pour des projets immobiliers concernant un ensemble de logements, le nombre de places de stationnement pourra être imposé.

2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3) Les constructions ou établissements non prévue ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

### **ARTICLE IAU 13 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement seront aménagés en espaces verts et agrémentés d'essences de haut jet feuillues lorsque l'espace le permet.

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, prunier, noyer,), Platane, Marronnier, Frêne.

L'utilisation de conifère de haut jet doit être limité à des sujets isolés à effet de silhouette ; les exotiques seront utilisés associés à la végétation feuillue caduque. Il est conseillé de conserver la composition et l'agencement végétal qui accompagnent les façades des édifices et qui soulignent leur symétrie.

#### **Arbres d'alignement des voies**

Les essences à privilégier, selon l'environnement immédiat sont les feuillus caduques à port haut et étalé type Platanes, Tilleuls, Marronniers, Chênes (pédunculé) Frênes, Erable plane, champêtre ou sycomore, Robiniers... Les arbres à port colonnaire sont à proscrire (Peupliers, Cyprès méditerranéen...).

#### **Espaces publics, aires de stationnement**

La conservation du patrimoine arboré existant, son confortement par renouvellement ou complément seront recherchés au maximum.  
Les aires de stationnement doivent être arborées.

Les essences à privilégier sont les feuillus caduques ou persistants indiqués dans les espaces verts.

#### **Espaces verts - Arbres de haut jet**

Les compositions doivent favoriser les fruitiers et arbres feuillus de haut jet associés éventuellement à des conifères isolés à port élancés tels que les Pins, le Cèdre de l'Atlas, le Pin parasol et les feuillus mentionnés dans les arbres d'alignements.  
En bordure des ruisseaux, les espèces dominantes devront être les Tilleuls (à petite feuille), les Frênes (élevé), le Merisier, et l'Aulne.

L'utilisation d'exotique doit être modérée, non exclusive et toujours en association avec la palette végétale recommandée.

Les haies composées uniquement de conifères sont interdites.

Les haies mono spécifiques d'Olivier de Bohême (*Eleagnus* sp.), de Laurier Palme (*Prunus laurocerasus*) sont déconseillées.

Les haies ne devront pas dépasser 1,50 en façade de l'espace public et elle devront privilégier un effet de filtre non opaque sur la façade.

#### Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDES			
NOM LATIN	NOM USUEL	NOM LATIN	NOM USUEL
<i>Amelanchier</i>	Amélanchier	<i>Berberis</i> sp	Ep. Vinette
<i>Acer campestre</i>	Erable	<i>Buxus</i>	Buis
<i>Crataegus</i> sp.	Aubépine	<i>Camelia</i> sp	Camelia
<i>Berberis</i>	Ep. Vinette	<i>Choysa ternata</i>	Oranger du Mexique
<i>Carpinus</i> sp.	Charme	<i>Cotoneaster</i> sp.	Cotoneaster
<i>Cydonia</i> sp	Cognassier	<i>Cytisus</i>	Cytise
<i>Cornus</i> sp.	Cornouiller	<i>Daphné</i>	Bois gentil
<i>Corylus</i> sp.	Noisetier	<i>Feijoa</i> sp.	Feijoa
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ficus</i> sp.	Figuier	<i>Hypericum</i> sp	Millepertuis
<i>Hydrangea</i> sp.	Hortensia	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Ribes</i> sp.	Groseillier	<i>Nerium oleander</i>	Laurier rose
<i>Salix</i> sp.	Saule	<i>Rhododendron</i>	Rhododendron
<i>Sambucus</i> sp.	Sureau	<i>Olearia traversii</i>	Olearia
<i>Spiraea</i> sp.	Spirée	<i>Viburnum</i> sp	Viome
<i>Syringa</i> sp.	Lila	<i>Viburnum tinus</i>	Laurier tin
<i>Viburnum</i> sp.	Viome	Azalées persistantes	Azalée
<i>Ligustrum</i> sp."	Troène	<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Laburnum</i> sp.	Cytise	<i>Pyrus</i> sp.	Poirier
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier noble	<i>Rhamnus</i> sp.	Nerprun
<i>Prunus spinosa</i>	Epine noire	<i>Sorbus</i> sp	Sorbier/Cormier/Alisier
<i>Abélia</i> sp.	Abélia		
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>		

ARBUSTES RECOMMANDES	
NOM LATIN	NOM USUEL
<i>Berberis</i> sp	Ep. Vinette
<i>Buxus</i>	Buis
<i>Camelia</i> sp	Camelia
<i>Choysa ternata</i>	Oranger du Mexique
<i>Cotoneaster</i> sp.	Cotoneaster
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
<i>Cytisus</i>	Cytise
<i>Daphné</i>	Bois gentil
<i>Feijoa</i> sp.	Feijoa



**ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à :

- 0,60 en IAUC,
- 0,20 en IAUD,
- 0,18 en IAUT4

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



Département de la Dordogne

# Commune du Buisson de Cadouin

Modification N°8

## Dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles du règlement

Modification prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 24 mai 2016

Modification mise à l'enquête publique du 17 septembre 2018 au 19 octobre 2018

Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 15 janvier 2019



Bureau d'études de la  
Chambre d'agriculture Dordogne  
Boulevard des Saveurs - Cré@Vallée Nord  
Coulounieix Chamiers – 24060 PERIGUEUX CEDEX 9  
Tél. : 05 53 45 47 84  
[urbanae@dordogne.chambagri.fr](mailto:urbanae@dordogne.chambagri.fr)

# PREAMBULE

## Cette modification du règlement écrit est régie par l'article L151-12 du code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

## Définitions

**Les extensions** correspondent à des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

**Les annexes** doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

## Autres précisions

Les évolutions apportées au règlement apparaissent en bleu.

Les articles du code de l'urbanisme dont il est fait référence dans le présent règlement correspondent aux codifications antérieures au 1 janvier 2016.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## **ZONE AGRICOLE**

### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ils sont situés principalement autour des hameaux de Paleyrac, sur la plaine de la Dordogne, les coteaux de Cussac et sur les clairières de la Bessède de façon ponctuelle ainsi que sur les coteaux Nord du bourg du Buisson.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article A 2 est **interdite**.

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

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac, les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux », « 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 »....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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 ».  
Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque inondable, institué par arrêté du 12/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

- Les installations, extensions, aménagements, constructions nécessaires à l'activité agricole, notamment à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient rattachées à un siège d'exploitation et qu'elles respectent une distance maximum de 150 mètres des bâtiments agricoles en activité
- Les campings dits « à la ferme », nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles, de leur proximité de bâtiments existants (150 m)
- Les restaurations et aménagements des constructions existantes dans le volume existant,
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- Les pylônes pour l'émission ou la réception de signaux électriques
- Les affouillements, les exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole. Les fouilles archéologiques.
- Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les équipements nécessaires aux activités ferroviaires.

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

### **1) Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée ou revêtue sur une largeur au moins égale à 4 mètres.

### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

**3)** Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### **1) Alimentation en eau/Défense incendie**

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 du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

### **3) Assainissement**

#### 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 sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux



prescriptions du règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc.) abandonné ou non, est interdit

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sur la parcelle de préférence, un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

## ARTICLE A 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 non collectif conforme à la réglementation.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Sauf indication contraire portée au plan :

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales, à modifier ou à créer et à 20 m au moins de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas de chemins ruraux, cette distance pourra être réduite de moitié

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ou un alignement de façades : le recul existant peut-être maintenu

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) En bordure de la RD51 E et de la RD 25, classées à grande circulation, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. (Application de l'article L 111 1 4).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe de la route départementale concernée.

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

1) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale 3 mètres.

2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures, portail, moulins, restauration d'édifices existants à la date de la présente révision, ouvrages de pompage sous réserve de respecter l'article A2.

5) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'activité agricole ni aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m<sup>2</sup> et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m<sup>2</sup> sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A8.

Le nombre des annexes, ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation. Non réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE A 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2) Règle**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine à condition de respecter les prescriptions de l'article 11.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R111.1 du ~~au~~ code de l'urbanisme, ~~les dispositions de l'article R111.21 dudit code~~ ~~rappelées ci-après restent applicables~~ : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

#### Implantation, sens des faîtages

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.



### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels.

### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de «canalites» imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

### Volume

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Maçonnerie et enduits

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction, Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

### Extensions :

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

## **3) Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m2 ou s'ils sont édifiés en façade.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

## **4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

## 5) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif.

### ARTICLE A 12 - DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 A 13 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Platane, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, noyer, prunier), Châtaignier, Erable, Frêne, Tremble.

Les conifères de haut jet à port élané (Pin parasol, Cèdre notamment) seront utilisés de façon ponctuelle pour un effet de silhouette et d'accompagnement du bâti.

#### Les haies

Les haies doivent s'inscrire dans la physionomie des lieux ; et rester libres ou vives, la taille éventuelle respectant le port naturel du végétal. Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs, implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier. En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

Les haies mono spécifiques de persistants (conifères ou feuillus) sont déconseillées.

#### Recommandations

- Privilégier les haies multi variétés simulant une lisière naturelle, à port libre et agencement non strict, en bosquets associant des hauteurs différentes, voire des arbres de haut jet. La combinaison persistants/caduques par une implantation de bosquets en quinconce permet de créer des effets de lisière tout en gardant un certain rôle d'écran végétal souple.
- Privilégier des associations de végétaux en les agencant au hasard (éviter la juxtaposition espèce 1/espèce2/espèce3 etc., et préférer espèce 1/espèce2/espèces2/espèce2/espèce 1/espèce3...). L'association, dans les haies, de végétaux aux hauteurs différentes (sous arbrisseaux, arbrisseaux et arbustes) conduit à un effet de strate simulant la physionomie des lisières. Les arbres à privilégier dans les haies sont indiqués dans le tableau ci-dessous. Afin de donner une certaine souplesse, il sera souhaitable de varier le nombre et le rythme des végétaux, notamment en tenant compte des différents potentiels de développement de chacun des arbustes employés.
- Eviter les tailles « au carré » ; on privilégiera les tailles gardant un port naturel et libre à l'arbuste. La présence de caduques évite l'uniformisation des formes végétales, et notamment la tendance trop stricte de certains modes de conduite des persistants à forte croissance utilisés dans les haies.

Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDES

Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
		Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groscillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne

ASSOCIATIONS (EXEMPLES)

Nom latin	Nom usuel
Ilex aquifolium	Houx
Viburnum sp	Viorne
Mespilus germanica	Néflier
Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Cornus	Cornouiller
Mespilus germanica	Néflier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Tilia cordata	Tilleul
Castanea	Châtaignier
Cornus	Cornouiller
Sorbus	Sorbier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Eonymus europaeus	Fusain d'Europe
Quercus robur	Chêne pédonculé
Populus tremula	Tremble
Ulmus	Orme

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **ZONE NATURELLE ET FORESTIFRE**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Nl réservé aux activités de loisirs extérieurs.
- Nn à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eue égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique
- Nh d'ilots bâtis ne devant avoir qu'un développement restreint.

## ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celle visées à l'article N 2 est **interdite**.

## ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac (figurant dans la carte des contraintes), les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, 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.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque «mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux», «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»....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « 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».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

PPRI: risque inondable institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont admises à condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- la restauration, l'aménagement, le changement de destination, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur agrandissement. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol totale (existant + agrandissement) ne pourra pas dépasser 200m<sup>2</sup>
- les bâtiments annexes aux constructions et installations existantes autorisées dans la zone, tels que garages, remises, abris ainsi que les piscines.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone
- les installations et les constructions nouvelles nécessaires à la protection de la forêt à l'exclusion des constructions à usage d'habitation
- les équipements légers et constructions légères d'emprise limitée à 100 m<sup>2</sup> (non liées à l'exclusion ou à la restauration liés à la fréquentation régulière du milieu naturel ou à sa mise en valeur, sont par exemple concernés. les équipements, ouvrages, ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....

### **En dehors des secteurs Nl, Nh et Nn :**

- les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'irrigation agricole, à la protection de la forêt (incendie), à l'implantation d'un ouvrage public collectif, à l'entretien du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques
- les affouillements, les exhaussements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction des matériaux et à leur traitement à l'exclusion des constructions d'habitations et sous réserve de respecter la législation relative à ces activités et de se situer à une distance d'au moins 300 m de toute habitation.
- les constructions ou installations à usage agricole, horticole ou apicole et d'emprise limitée à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve que leur implantation soit justifiée par la nature ou l'exigence de la production concernée : par exemple les bâtiments mobiles destinés à l'élevage de volailles en liberté, les bâtiments de stockage, les stations de pompage pour l'irrigation agricole.
- les pylônes pour l'émission ou la réception de signaux électriques sous réserve d'être implantés dans un contexte paysager limitant leur impact visuel.

**En secteur Nl**, les installations et constructions directement nécessaires aux loisirs d'extérieur.

**En secteur Nn**, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu :

- les constructions ou installations et équipements légers, liés à la fréquentation, l'étude ou l'entretien du milieu naturel, à l'exclusion de l'habitation et de points de restauration.
- Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier...
- les affouillements et les exhaussements de sols liés à l'entretien à la gestion du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques ainsi que la réalisation de pistes forestières et des aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur de zone

### **En secteur Nh,**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage commercial ou artisanal
- le changement de destination à usage d'habitation ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans le volume existant.



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

#### **1) Voirie**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

#### **2) Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au bon fonctionnement des divers réseaux.

### ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### **1) Alimentation en eau/Défense Incendie**

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, situées au droit du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

#### **3) Assainissement**

##### 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 sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

## ARTICLE N 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, non collectif conforme à la réglementation. Non réglementé dans les autres cas.

## ARTICLE N 6.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan,

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux existants, à modifier ou à créer et à 20 m au moins de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration d'un bâtiment existant, et de reconstruction après sinistre. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance pourra être réduite de moitié.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ou un alignement de façades : le recul existant peut être maintenu.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Application de l'article L 111 l 4 en bordure de la RD 51 <sup>E</sup> et de la RD 25 classées à grande circulation, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 m au moins de l'axe de la route départementale concernée.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau. Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- en cas de restauration d'un bâtiment existant.
- en cas de reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE N 8. – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

En secteur Nl, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,10.

En secteur Nn, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,0.

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m<sup>2</sup> et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

Ne sera autorisé qu'une extension tous les 10 ans.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m<sup>2</sup> sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A8.

Le nombre des annexes, ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.



## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1) 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, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2) Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m ou la hauteur du plus haut des bâtiments existants sur le terrain à la date de la présente révision.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **1) Dispositions générales**

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

~~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~~ : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

### **2) Constructions nouvelles**

#### Adaptation au terrain et son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

### Implantation, sens des faîtages

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façades existants et leur continuité.

### Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels.

### Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plate, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à faible pente.

L'utilisation de tuiles « mécaniques » de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

### Volume

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Maçonnerie et enduits

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

### Extensions :

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

### **3) Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou s'ils sont édifiés en façade.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

### **4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

### **5) Clôtures**

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, la partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1 m en façade de l'espace public ou collectif.

## **ARTICLE N 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES 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 N 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum des végétaux en présence ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Platane, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, noyer, prunier), Châtaignier, Erable. Frêne, Tremble.

### **Haies**

Les haies doivent s'inscrire dans la physionomie des lieux : et rester libres ou vives, la taille éventuelle respectant le port naturel du végétal. Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier. En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public devant la clôture.



## Recommandations

- Privilégier les haies multi variétés simulant une lisière naturelle, à port libre et agencement non strict, en bosquets associant des hauteurs différentes, voire des arbres de haut jet. La combinaison persistants/caduques par une implantation de bosquets en quinconce permet de créer des effets de lisière tout en gardant un certain rôle d'écran végétal souple.
- Privilégier des associations de végétaux en les agençant au hasard (éviter la juxtaposition espèce 1/espèce2/ espèce3 etc., et préférer espèce 1/espèce2/espèce2/espèce2/espèce1/ espèce3...)

L'association, dans les haies de végétaux aux hauteurs différentes (sous arbrisseaux, arbrisseaux et arbustes) conduit à un effet de strate stimulant la physionomie des lisières. Les arbres à privilégier dans les haies sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Afin de donner une certaine souplesse, il sera souhaitable de varier le nombre et le rythme des végétaux, notamment en tenant compte des différents potentiels de développement de chacun des arbustes employés.

- Eviter les tailles « au carré » ; on privilégiera les tailles gardant un port naturel et libre à l'arbuste. La présence de caduques évite l'uniformisation des formes végétales, et notamment la tendance trop stricte de certains modes de conduite des persistants à forte croissance utilisés dans les haies.

Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDES

Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amélanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Epine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp	Ep. Vinette
Cydonia sp	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
		Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp."	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp	Viorne

ASSOCIATIONS (EXEMPLES)

Nom latin	Nom usuel
Ilex aquifolium	Houx
Viburnum sp	Viorne
Mespilus germanica	Néflier
Sorbus sp	Sorbier/Cormier/Alisier
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Cornus	Cornouiller
Mespilus germanica	Néflier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Tilia cordata	Tilleul
Castanea	Châtaignier
Cornus	Cornouiller
Sorbus	Sorbier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Eonymus europaeus	Fusain d'Europe
Quercus robur	Chêne pédonculé
Populus tremula	Tremble
Ulmus	Orme

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet