

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 m² 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 m² 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 faitage, 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 ~~code de l'urbanisme~~, les dispositions de l'article R111.21 dudit ~~code~~ rappelés 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 faitages

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/caducues 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 caducues 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
Amelanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Épine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abelia 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/Cornier/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

