

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 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.

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° 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^E 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 m² 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 m², 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 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3) Les constructions ou établissements non prévues 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 limitée 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'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 RECOMMANDÉS			
NOM LATIN	NOM USUEL	NOM LATIN	NOM USUEL
Amélanancier	Amélanancier	Berberis sp	Ep. Vinette
Acer campestri	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 leurs 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°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 m², 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 m² 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>
Amélanquier	Amélanquier	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

III AU

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 III AU 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 III AU 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 III AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE III AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE III AU 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 m² 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.