

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 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 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 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
Spiraea 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).

