

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 liées 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 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 :

- 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^E 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 m² 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 m², 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 accompagné 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.