

**Département de la Dordogne**  
**Ville de SARLAT-LA-CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
communautaire du 27/03/2018

Pour le Président et par délégation

Jean-Michel PERUSIN, vice-  
président

**PIECE4-1**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
élaboration	04/02/02	27/06/2005	22/04/2006
modification n°1	06/10/2006		25/05/2007
révision simplifiée n°1	12/12/2007		29/05/2009
modification n°2	12/12/2007		29/05/2009
révision simplifiée n°2	27/06/2008		29/05/2009
révision simplifiée n°3	27/06/2008		29/05/2009
révision simplifiée n°4	25/09/2009		14/09/2012
modification simplifiée n°3	09/03/2012		14/09/2012
révision simplifiée n°5	25/09/2009		14/10/2011
révision à modalité simplifiée n°1	24/02/2014	12/12/2016	02/10/2017
révision à modalité simplifiée n°2	24/02/2014	12/12/2016	02/10/2017
révision à modalité simplifiée n°3	24/02/2014		
modification simplifiée n°4	24/02/2014		
révision à modalité simplifiée n°4	24/04/2015	23/06/2017	27/03/2018
modification simplifiée n°5	24/04/2015		29/02/2016
Modification n°6	23/03/2016		12/12/2016

CREA – JM PERUSIN – JL RECUR

## **CHAPITRE V**

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

#### **ZONE D'ACTIVITES**

##### **Caractère de la zone**

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Cette zone comprend un secteur Uyc correspondant au site des carrières en cours d'exploitation du sous-sol.

---

## **ARTICLE UY 0 – RAPPELS**

---

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU.

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

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

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

---

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

---

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) 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...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Dans le secteur UYc, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées.

Dans le secteur UYh sont admises également les constructions à vocation d'hôtels et restaurants sous réserve d'avoir un accès répondant aux normes de sécurité.

Dans le secteur UYh, seront admises les constructions sous réserve que le niveau du premier plancher aménagé soit situé à 1 mètre du terrain naturel.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

---

#### 1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte de la zone UY 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 comprendre une plate-forme au moins égale à 10 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- 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 (tourne-bride).

#### 2 – Accès

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

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.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

---

## **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

### 1 – Eau potable

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.

### 2 – Assainissement

#### *a) Dispositions générales*

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### *b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :*

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de constructions, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

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

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

#### *c) Prescriptions particulières*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### *d) Eaux pluviales*

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution.

L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

### 3 – Autres réseaux

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 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

---

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

---

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)

---

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

---

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

### 2 - Dispositions applicables le long des voies classées "à grande circulation" :

#### 2.1 – Le long de la RD 704, application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 704. 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.
- 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 35 mètres au moins de l'axe de la RD 704, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

#### 2.2 Le long des autres voies :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des limites d'agglomération matérialisées en bordure de la voie.

3 - Une implantation différente de celles fixées ci-dessus peut être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Dans le secteur UYh, les constructions devront être implantées à minimum 5 mètres de la limite séparant le domaine public du domaine privé.

---

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

---

### 1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 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.

Toutefois, Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivant :

- .Lorsqu'il s'agit de construction dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.
- .Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les distances minimales fixées ci-dessus.

### 2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

3 - Dans le secteur UYh, les constructions devront être implantées à :

- 5 mètres minimum de la limite séparative
- 5 mètres minimum du bord de la Cuze.

---

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

---

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale 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.

---

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

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement), sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

Non réglementée.

---

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

---

### 1 - Dispositions générales

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

#### *2.1. Dispositions applicables aux bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure*

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

#### *a) Volumétrie*

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

#### *b) Matériaux*

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux suivants 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
- 

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes

*c) Clôtures*

Les clôtures devront être constituées d'un mur plein n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur surmonté ou non d'une grille à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures plus importantes pourront être autorisées.

*2.2. Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation, d'hôtel ou de restaurants et de leurs annexes*

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champs de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

*a) Volumétrie*

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

*b) Façades*

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

La teinte des enduits se rapprochera de la tonalité ocre-blond des pierres traditionnellement utilisées dans la région.

*c) Toitures*

Les toitures des volumes principaux affectés à l'habitation seront à forte pente et couvertes en tuiles plates ; les volumes à faible pente pourront être autorisés aux extensions se greffant sur le volume principal (garage, annexe...).

Les extensions ou additions respecteront les pentes et matériaux des constructions existantes et leur style architectural.

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf en cas de restauration d'une couverture existante.

*d) Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.*

*e) L'implantation sur le terrain*

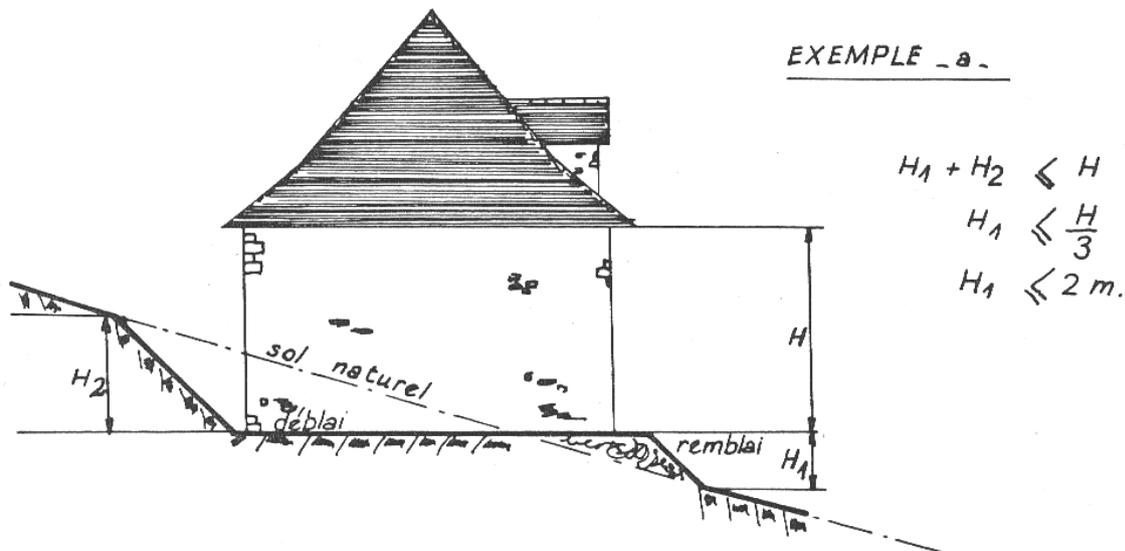
Disposer égouts de toit et faîtage, parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

f) L'implantation sur un terrain en pente

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



\* en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

---

## ARTICLE UY 12 – – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

- 1 – Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement
- 2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre de la construction.
- 3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre de la construction.

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.

#### 4 - Modalités d'application

a) pour toutes les activités et services publics ou privés cités ci-dessus, le besoin de stationnement nécessaire au personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées.

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

---

### **ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres et une haie formant écran le long des limites séparatives latérales.

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

Dans le secteur UYc, la remise en état des lieux en fin d'exploitation des carrières autorisées en application de l'article UY2, devra être effectuée en fonction d'un plan de remodelage des terrains et de replantation qui respecte les caractéristiques des espaces naturels environnants. En particulier, les fronts de taille seront traités par paliers,ensemencés d'espèces arboricoles adaptées.

### **~~SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL~~**

---

### **~~ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~**

---

(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)