

VILLE DE CANÉJAN

PLAN LOCAL D'URBANISME – Zone UZ

Ce document est un extrait du PLU contenant les règles spécifiques à une zone.

Règlement d'urbanisme

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 18 juin 2007
Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 11 avril 2013
Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 25 septembre 2014
Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 31 janvier 2019

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CANÉJAN**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14.2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles.
- Les zones d'aménagement différé.
- Le droit de préemption urbain.
- Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

e) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.

- Selon l'article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme, "lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir".
- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA + secteur UAa
- Chapitre II. : Zone UB + secteur UBa
- Chapitre III. : Zone UC + secteurs UCa et UCb
- Chapitre IV. : Zone UY + secteurs UYa et UYh
- Chapitre V. : Zone UZ

2. Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone 1AU
- Chapitre VII. : Zone 2AU
- Chapitre VIII. : Zone 1AUUY
- Chapitre IX. : Zone 2AUUY

3. Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre XI. : Zone N + secteurs Na, Nb, Nh et Nu.

Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes des secteurs soumis à des nuisances de bruit, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003, sont reportées sur le document graphique.

Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale¹ et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques figurant dans les annexes au présent dossier : plans 5.e et 5.f de ce même dossier.

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques de zonage.

- Des plantations et éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.
- La configuration des terrains.
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

¹ Notons toutefois que, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme édictant que : « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* », le présent règlement d'urbanisme stipule que **lesdites règles sont appréciées au regard de chaque lot résultant de la division du terrain d'assiette des opérations visées ci-dessus.**



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE UZ

Il s'agit d'un ensemble à caractère d'habitat résidentiel réalisé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté des Cottages de la House. Il n'existe aucune possibilité d'accueillir de construction nouvelle, toutefois, les équipements publics de proximité existants permettent d'admettre immédiatement des extensions des constructions existantes.

Les deux quartiers de Broustey et de Pey Arnaud, situés de part et d'autre de l'avenue de Barricot, présentent une forme urbaine résidentielle assez homogène, constituée de huit typologies d'habitat individuel soit en rez-de-chaussée soit à un niveau.

Ces typologies de maisons résidentielles se regroupent par ailleurs en deux grandes catégories :

- *Un habitat en RdC ou R+1, mitoyen par le garage ou l'habitation.*
- *Un habitat en R+1, où la partie garage est intégrée en une seule construction.*

Les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre continu (contigus aux limites séparatives latérales) et semi-continu (contigus à une seule limite latérale), parfois en ordre discontinu (non contigus aux limites séparatives), sur des parcelles oscillant entre 160 m² et 1 460 m².

Il est essentiel de conserver l'aspect résidentiel du secteur, c'est pourquoi toute modification apportée (extension, élévation, annexes, ...), tant aux habitations qu'aux parcelles, doit être projetée en harmonie et en cohérence avec les typologies d'habitat rencontrées, dans l'optique de préserver l'ordonnancement et le caractère architectural de cette forme urbaine.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UZ 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- e) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont pas liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- g) Les carrières et gravières.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les modifications et extensions de la partie habitable des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve qu'elles respectent les dispositions des articles UZ 3 à UZ 13.
- b) Les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'ils ne soient réservés qu'à l'aménagement de bureaux.
- c) Les changements de destination de la partie garage d'origine en partie habitable des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que les dispositions des articles UZ 3 à UZ 13 soient respectées, notamment la prise en compte du stationnement nécessaire.
- d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation

d'urbanisme devenue définitive ou dans le cas d'un bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous réserve des dispositions de l'article UZ 1

- e) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toute nature ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **75 mètres** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **3,50 mètres**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

2. VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute modification des constructions existantes, entraînant un changement de destination de certaines parties en vue de les rendre habitable et toute extension de la partie habitable, nécessitant l'alimentation en eau potable, impose le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

Toute modification des constructions existantes, entraînant un changement de destination de certaines parties en vue de les rendre habitable et toute extension de la partie habitable, impose l'évacuation de leurs eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les modifications et extensions des constructions existantes, ainsi que les annexes isolées, devront respecter le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul s'entend comme la distance entre la limite de la voie publique et de la partie habitable de la construction d'origine, calculée au nu du mur balcons et avant-toits non compris.

2. Pour les **éoliennes domestiques** (dont la hauteur est inférieure à 12 m), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour l'extension de la partie habitable par un auvent ou une véranda sous réserve que :

- Pour la façade avant (côté accès rue), l'extension soit caractérisée par une surface de plancher maximale qui ne dépasse pas 12 m².
- L'extension soit située à plus de 3 mètres de la limite de la voie publique.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. LIMITES LATÉRALES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les extensions seront implantées dans le respect de l'ordre de la construction d'origine : continu², semi-continu³ ou discontinu⁴, **sous réserve que** :

² C'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

³ C'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.

⁴ C'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

a) Pour les constructions implantées à l'origine en ordres semi-continu et discontinu, le recul soit de **3 mètres** minimum sur une des limites. Le recul sur cette limite peut être inférieur à **3 mètres** si l'extension est réalisée dans le prolongement de l'existant et parallèlement à cette limite en maintenant le recul d'origine.

b) Pour les constructions implantées à l'origine en ordre continu, l'extension respecte l'implantation en continu ou adopte un recul de **3 mètres** minimum.

2. LIMITES SEPARATIVES DE FOND N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES

En fond de parcelle, l'extension de la partie habitat d'origine sera implantée, avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport à la limite arrière.

3. Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux.

4. MODES DE CALCUL :

Dans le cas d'un recul par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites latérales se calcule au nu du mur balcons et avant-toits non compris.

5. TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE ADMISES :

a) Pour les **piscines**, dont le rebord du bassin devra être implanté à une distance minimale de **2 mètres** de toute limite de propriété.

b) Pour les **annexes isolées**, qui respecteront :

- Soit un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Soit une implantation en limites séparatives, sous réserve des conditions suivantes :

- * une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m²,

- * une implantation en fond de parcelle, en arrière de l'habitation.

c) Pour les **éoliennes domestiques** (dont la hauteur est inférieure à 12 m), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance minimum de **3 mètres**.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

a) Pour les annexes, sous réserve que leur implantation ne compromette pas le bon éclairage des pièces.

b) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

La surface de plancher de toutes les extensions de la construction d'origine autorisée (que ce soit par extension en rez-de-chaussée et/ou par surélévation), y compris celle correspondant au changement de destination de la partie « garage d'origine » en partie habitable et des annexes isolées n'excèdera pas **75 m² au total**.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est calculée selon les cas à l'égout du toit ou à l'acrotère ou bien au faîtage à partir du sol avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEURS

- a) Pour la surélévation de la **partie habitable** :

- dans le cas d'habitation d'origine de deux niveaux (**R+1**), toute surélévation est interdite.
- dans le cas d'habitation d'origine d'un seul niveau **en rez-de-chaussée**, la surélévation d'un étage est autorisée sur la partie habitable d'origine ou garage d'origine, sous réserve que la surface de plancher maximale de la surélévation n'excède pas **40 m²** et que la hauteur totale tenant compte de la surélévation ne dépasse pas **6 mètres** à l'égout du toit.
Toutefois, lorsque la surélévation concerne une habitation mitoyenne d'une habitation d'origine de deux niveaux, la hauteur totale tenant compte de la surélévation ne devra pas dépasser le faîtage de cette dernière.

- b) Pour les **extensions de la partie habitable** par un **auvent ou une véranda** : la hauteur de l'extension ne pourra pas excéder 2,70 mètres à l'égout du toit.

- c) Pour les constructions d'**annexes isolées** : la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,30 mètres au faîtage.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont 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" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

En aucun cas les modifications et transformations apportées à l'édifice existant ne doivent, par leur situation, leur dimension et leur aspect extérieur, porter atteinte à l'intégrité de l'édifice, au site et caractère paysager et urbain des Cottages de la House.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec la construction existante.

Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.

2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES TOITURES

a) Sur la partie habitable d'origine

- Les toitures sont à deux pentes minimum et en harmonie avec la typologie de l'habitat d'origine. Ces pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture. Dans le cas de réfection de la toiture existante ou de surélévation, les pentes d'origine seront maintenues ou reprises à l'identique.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale.
- Les toitures terrasses ou horizontales sont autorisées pour les extensions, pour assurer une articulation avec la toiture d'origine, à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la superficie totale des toitures et que la hauteur intérieure de 1,80 mètres sous chevron soit conservée.
- Les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la toiture d'origine ou d'aspect similaire.
- Les toitures peuvent admettre la mise en place d'une ouverture dans la pente du toit.

b) Sur la partie "garage d'origine" non intégrée à l'habitat

- Les toitures terrasses ou horizontales sont autorisées pour les extensions, pour assurer une articulation avec la toiture d'origine, à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la superficie totale des toitures et que la hauteur intérieure de 1,80 mètres sous chevron soit conservée.
- Les toitures sont à minimum deux pentes ayant les mêmes caractéristiques que celles de la partie habitable, dès lors que la partie "garage d'origine" est soumise à modifications (surélévation et/ou extension).
- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit à l'identique lorsqu'il s'agit de toiture horizontale.
 - Soit en tuile ronde ou plate d'aspect identique à celle de la partie habitable quand le garage fait l'objet d'une extension

c) Pour les annexes isolées des habitations principales

- Les toitures peuvent être à une pente ou à deux pentes minimum.
- Les couvertures doivent être en harmonie avec celles des constructions principales, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, soit en tuiles de Marseille, soit en matériau imitant la tuile. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation.

d) Toutefois sont autorisées

- Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable.

3. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS ET LES OUVERTURES

a) Pour la partie habitable et la partie "garage d'origine"

- Pour les murs, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, ...) d'un revêtement ou d'un enduit est proscrit.
- Toute transformation ou amélioration des murs doit utiliser les matériaux d'origine (mur enduit et peint de teinte claire). La mise en œuvre d'un bardage est autorisée sur une partie de la façade.
- Les volets destinés à la fermeture des ouvertures devront être de teinte en harmonie avec la façade principale.
- La réalisation de balcons est autorisée pour les habitations à deux niveaux (R+1).

b) Pour les bâtiments annexes aux habitations

- Les murs des bâtiments annexes doivent utiliser des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : enduit, bardage en bois ou d'aspect bois.

4. DISPOSITION CONCERNANT LES CLOTURES

- Les clôtures sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60 mètres** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :
 - Soit de simples grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.
 - Soit d'un mur plein enduit comme la construction principale d'une hauteur maximum de **1,20 mètres** pouvant être surélevé de grille, grillage, bardage ou claustra sans dépasser une hauteur totale de 1,60 mètres.

Toutefois, après obtention de la déclaration préalable nécessaire à la réalisation de la clôture, des procédés occultants, uniquement composés de brande ou de canisse, pourront être autorisés de manière provisoire le temps de la construction, sans toutefois pouvoir dépasser une année.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le Permis de Construire localisera précisément les places de stationnement nécessaires et détaillera leurs dimensions.

2. En cas de changement de destination de la partie "garage d'origine", les capacités de stationnement que celui-ci offrait doivent être maintenues sur le terrain d'assiette de la construction.

3. Toutefois le stationnement pourra être réduit à une place par logement si une aire libre de 3 x 5 mètres, est aménagée devant le portail d'accès pour le « **stationnement de midi** ».

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre, quelle que soit la destination de la construction. Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.
2. Les transformations apportées aux constructions existantes (partie habitable et partie "garage d'origine") doivent respecter au mieux la végétation existante.
3. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
4. Le **volet paysager** du Permis de Construire ou de Déclaration de Travaux décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

