Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

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".

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

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 et UCc
- 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 1AUY
- Chapitre IX. : Zone 2AUY

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.

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

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 sociale[1] 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'acquérir 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.

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

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**.

❑❑❑

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond, d'une part, à l'extension spontanée du bourg de Canéjan, entre le bourg et l'autoroute A 63 et, d'autre part, à celle entourant le hameau de la House.

Le tissu urbain y est peu dense (bâti en discontinu) et constitué essentiellement d'habitations pavillonnaires et de quelques bâtiments ruraux plus anciens.

***Trois secteurs** ont, en outre, été définis :*

*- Un **secteur UCa** sur les terrains de la maison de convalescence de l'Ajoncière et ceux de la maison de retraite de "La Braneyre" présentant les caractéristiques des équipements sanitaires et des bâtiments de plusieurs niveaux.*

*- Un **secteur UCb** correspondant aux immeubles de grande hauteur de l'ancienne ZAC de la House.*

*- Un **secteur UCc**, rue Thomas Edison, au Nord de la commune, destiné à encadrer le devenir d'une résidence étudiante faisant par ailleurs l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements.*

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 nécessaire 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

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

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 UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, auxquelles s'ajoutent **dans le secteur UCa**, les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat.

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 UC 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) Toute opération d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 4 logements doit comporter au minimum soit 35% de logements sociaux, soit 35% de surface de plancher réservée à des logements sociaux.

b) Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par une **servitude de mixité sociale** devront respecter les dispositions exposées dans l'annexe « mixité sociale » du présent règlement.

c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

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

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous réserve des dispositions de l'article UC 1.
Dans le secteur UCb, cette disposition est obligatoire : après destruction par un sinistre, la reconstruction des bâtiments existants se fera obligatoirement à l'identique.

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.

f) Dans le **secteur UCa**, la création et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des établissements hospitaliers et assimilés (y compris les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de ces établissements).

g) Dans le **secteur UCc**, les constructions nouvelles et extensions sont autorisées à conditions qu'elles soient uniquement réservées à la destination « logement » pour l'accueil des étudiants et aux services qui y sont liés.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 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.

Un accès ne peut desservir plus de deux logements.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante présente un danger pour la circulation.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum **10 mètres** d'emprise et **6 mètres** de chaussée :

- Un trottoir sera réservé aux piétons (largeur de 1,5 mètres minimum).

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

- L'autre trottoir aura une vocation mixte piétons/cycles (largeur de 2,5 mètres minimum).

Toutefois, la largeur de la chaussée pourra être réduite à **5 mètres** et l'emprise à **8 mètres** si la nature de l'opération le justifie.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux **croquis joints en annexe** à la fin du présent règlement et sont limitées à une longueur maximale de **150 mètres.**

Allées piétonnières : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2,5 mètres.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée 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

a) Eaux usées

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la Mission Inter-Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif technique approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux, à la charge exclusive du propriétaire, sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

Ce dispositif technique, adapté à l'opération et à la nature du terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

Ces dispositions sont mises en œuvre dans le respect des règles édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, notamment pour le rejet au réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

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

Pour tout lotissement ou groupe d'habitations de plus de 20 foyers, il est conseillé d'installer un réseau communautaire de distribution de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence, ou tout au moins, de réaliser la partie génie civil de ce réseau. Cette disposition est obligatoire lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement dudit lotissement ou groupe d'habitations.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction ou installation, au nu du mur balcons et avant-toits non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies et emprises, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

a) Hors agglomération, de **100 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et **40 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de l'autoroute A 63.

b) En agglomération, de **50 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et **30 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de l'autoroute A 63.

c) De **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 1010, hors agglomération.

d) De **6 mètres** par rapport à l'alignement de la RD 1010, en agglomération, et du Chemin de la House (VC n° 2).

e) De **4 mètres** par rapport à l'alignement des autres Voies Communales.

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

3. 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.

4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Si les constructions existantes sur le terrain ou sur une des parcelles mitoyennes, sont déjà implantées suivant un recul différent, et notamment dans le cas de "dent creuse" et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie. La limite d'implantation peut alors être celle des constructions existantes.

b) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies : dans ce cas, le recul des constructions n'est calculé qu'à partir de la seule voie sur laquelle est aménagé l'accès au terrain.

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

c) A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.

d) 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 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions, extensions comprises, doivent être implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, ou avec toute annexe implantée en limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à **4 mètres.**

2. 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.

3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

a) En limites séparatives, ou à moins de **4 mètres** de celles-ci, dans le cas d'annexes isolées, à l'extérieur de la bande des 16 mètres sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m^2 et que la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas **3,50 mètres**.

b) À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.

c) 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 qu'ils conservent leur destination d'origine et ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

d) Pour les **piscines**, qui seront implantées à 4 mètres minimum de toutes limites séparatives, la distance étant mesurée au bord du bassin.

e) 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.

f) 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.

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

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

1. Deux constructions indépendantes doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins égale à la demi-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de **4 mètres.**

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

a) 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.

b) Pour les ensembles d'habitations et les annexes, sous réserve que leur implantation ne compromette pas le bon éclairement des pièces et que ceux-ci ne soient pas déjà implantés en limites séparatives ou à moins de 4 m de celles-ci.

c) Pour les **piscines**, qui seront implantées librement au regard des constructions existantes sur la parcelle.

d) 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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :

a) 30 % dans la **zone UC** proprement dite.

b) 50 % en **secteur UCa**.

c) Non réglementé en **secteur UCb**.

d) Dans le **secteur UCc**, la surface de plancher nouvelle, produite en une ou plusieurs opérations successives, ne pourra pas dépasser 30% de la surface de plancher constatée lors de l'approbation de la modification n°4 du PLU.

2. Toutefois, une emprise supérieure peut être admise :

a) 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.

b) À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.L.U., pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements de ces lotissements.

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.

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux. Pour les constructions annexes, elle est calculée au faîtage.

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 HAUTEUR

a) La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit. Dans le **secteur UCa**, celle-ci est portée à **9 mètres.** Dans le **secteur UCb**, en cas de reconstruction après sinistre, la hauteur initiale des immeubles pourra être conservée. Dans le **secteur UCc**, la hauteur maximale de toute construction à édifier ne peut excéder **12 mètres.**

b) La hauteur au faîtage des annexes implantées **à 4 mètres ou plus des** limites séparatives ne peut excéder **4,50 mètres**.

c) La hauteur au faîtage des annexes implantées en limites séparatives **ou à moins de 4 mètres de celles-ci** ne peut excéder **3,50 mètres.**

3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.

c) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

ARTICLE UC 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)*.

Les constructions et les extensions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2. TOITURES

• Les constructions doivent être couvertes avec au minimum deux pentes d'une inclinaison comprise entre 25% et 45%. Une pente plus importante sera admise pour des éléments d'architecture traditionnelle, additionnels à la construction principale tels que tours / pigeonniers.

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

• Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou à la limite mitoyenne.

• Les toitures terrasses sont autorisées pour assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la superficie totale des toitures.

• Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de couleur terre cuite rouge naturelle ou vieillie avec des nuances possibles ainsi que de couleur noire. Pour les parties de toiture en pente plus forte, la petite tuile plate terre cuite sera autorisée.

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

• Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc., doivent être, 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.

• Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

3. MURS

• Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- Les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations et les annexes (garages, chais, abris de jardin…).

• En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront :

- Enduits : voir palette communale.

- Béton : voir palette communale.

- Pierres : maçonnerie en pierre de taille.

- Bois : ils pourront recevoir une protection non opaque de type vernis, lasures ou être teintés. Voir palette communale.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF, PUBLIQUES OU PRIVEES

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

Une architecture contemporaine est autorisée dont l'aspect peut être différent de ce qui est autorisé dans la zone pour les autres types de construction.

Des formes et des matériaux autres pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques décrits dans le volet paysagé du permis de construire.

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les façades tout verre ou recouvertes de bardage, de carrelages, seront autorisées.

5. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES SECTEURS UCa, UCb ET UCc

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, les dispositions définies aux alinéas 1 à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas. L'aspect extérieur des constructions autorisées dans ces deux secteurs devra appliquer une architecture à l'identique ou similaire aux constructions existantes.

6. 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 occultant, 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 UC 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.

2. NORMES

a) Nombre de places de stationnement automobile

Constructions à usage d'habitation individuelle	**2** places par logement.
Constructions à usage d'habitat collectif	le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au double du nombre de logements. Au nombre obtenu il convient d'ajouter **1** place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 3 logements.
Constructions à usage industriel ou artisanal	**1** place de stationnement par **80 m²** de surface de plancher.
Constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé)	**1** place de stationnement par **20 m²** de surface de plancher.
Constructions à usage commercial	**3** places de stationnement par **100 m²** de surface de vente
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants	**1** place par chambre. **1** place par 10 m² de salle de restaurant.
Établissements de santé	**1** place de stationnement pour 2 lits.

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

Ensembles de logements pour personnes âgées	- S'ils comptent moins de 30 logements ou chambres, **1** place par 70 m² de surface de planche, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs. - S'ils comptent au moins 30 logements ou chambres, **1** place par 70 m² de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions à usage industriel et artisanal, à usage de services, à usage commercial, ou à usage d'hébergement hôteliers et restaurants, les établissement de santé et les ensembles de logements pour personnes âgées, quelle que soit la surface bâtie ou nombre d'unités d'accueil créées, le nombre total de places ne peut être inférieur à 2.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvelle créée.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les nombres fixées ci-dessus.

b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'État, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

e) Stationnement des deux roues

Dans tout immeuble collectif à usage d'habitation de plus de 4 logements, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un garage à deux roues, fermés ou disposant de dispositifs d'accrochage sécurisé, en appliquant les normes suivantes :

- 1.5 places par logement arrondi au nombre supérieur.
- Superficie de 1,50 m² par place.

3. MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le sur le terrain d'assiette même.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.

2. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Dans la zone UC proprement dite, elle couvrira au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette quelle que soit la destination de la construction.
- Dans le secteur UCa, elle couvrira au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette quelle que soit la destination de la construction.
- Dans le secteur UCb, elle couvrira au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette quelle que soit la destination de la construction.
- Dans le secteur UCc, elle couvrira au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette quelle que soit la destination de la construction.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

3. Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitation) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en espaces verts communs dont 50 % seront d'un seul tenant.

4. Les aires de stationnement de plus 100 m^2 doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

5. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

6. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

7. Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc…).

8. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

❑❑❑

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

ANNEXE 1

« MIXITÉ SOCIALE »

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

Conformément aux directives du SCOT et du PLH, le PLU de Canéjan doit diversifier son offre de logements (en renforçant notamment la part des logements locatifs sociaux) pour atteindre la mixité sociale souhaitée.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, deux types de servitudes sont institués :

2 - SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Une servitude de mixité sociale est instituée au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme sur **6 secteurs spécifiques dans les zones UA ; UB et UC du PLU**, pour favoriser une diversification de l'offre de logements.

Les **dispositions à respecter par toute opération de logements** en leur sein sont la forme urbaine retenue (bâtiments collectifs, semi-collectifs, individuels groupés ou un *« mix »* des trois) et le pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser *a minima* dans chaque opération (50%).

Le tableau suivant identifie la localisation (et notamment les parcelles concernées), la destination, la superficie estimée et le programme de chaque servitude à respecter. A noter que les surfaces et le nombre de logements sont donnés à titre indicatif.

N°	Localisation	Identification parcelles	Destination	Superficie terrain	potentiel LLS constructible	Capacités d'accueil		Zonage PLU en vigueur
1	chemin de Maujay	AH 110p, AH 102, AH 28p, AH 30p, AH 108 p	Semi-collectifs + individuels groupés	8 760 m²	50 % LLS	Log/ha :	30	UC
						Dont LLS :	**13**	
2	chemin de Barbicadge	AH 62, AK 44 partiel, AK 43, AK 42, AK 40 p, AK 39 p	Individuels groupés	16 230 m²	50 % LLS	Log/ha :	35	UB
						Dont LLS :	**28**	
3	avenue de Barricot	AX 23, AX 24, AX 25	Collectifs + individuels groupés	4 718 m²	50 % LLS	Log/ha :	30	UC
						Dont LLS :	**7**	
4	chemin de Malores	AZ 45	Semi-collectifs + individuels groupés	2 901 m²	50 % LLS	Log/ha :	30	UC
						Dont LLS :	**4**	
5	chemin de Malores	AZ 53p, AZ 54	Semi-collectifs + individuels groupés	2 083 m²	50 % LLS	Log/ha :	30	UC
						Dont LLS :	**3**	

Envoyé en préfecture le 12/03/2021
Reçu en préfecture le 12/03/2021
Affiché le
ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

1 - EMPLACEMENT RESERVE POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Des **emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements** sont institués au titre de l'article L. 151-41, 4° du Code de l'urbanisme.

Numérotées C1, C2, C35, C36 et C37, ces 5 emplacements réservés délimitent **des emprises** inscrits au plan de zonage dans lesquels les opérations de construction de logements devront comporter une proportion minimale de logements locatifs sociaux (fixées à 60% ou 70% du nombre de logements de chaque opération) et respecter les types de logements indiqués.

Le tableau suivant identifie les parcelles concernées, la destination, la superficie estimée et le programme à respecter dans chaque emprise. A noter que les surfaces et le nombre de logements sont donnés à titre indicatif.

ER	Identification parcelles	Superficie terrain	PROGRAMME				Zonage PLU en vigueur
			Destination	potentiel LLS constructible	Capacités d'accueil		
C1	AP 2, AP 1, AP 91	4 233 m²	Semi-collectifs + individuels groupés	70 % LLS, T1 au T5	Log/ha :	35	UBa
					Dont LLS :	**9**	
C2	AK 30, AK 31, AK 32 AK 33	7 740 m²	Collectifs + semi collectifs	70 % LLS, T1 au T5	Log/ha :	35	UB
					Dont LLS :	**16**	
C35	AO 9 pour partie	2 620 m²	Collectifs	60 % LLS, T1 à T4	Log/ha :	60	UA
					Dont LLS :	**10**	
C36	AO 14, AO 98, AO 99	2 175 m²	Collectifs	60 % LLS, T1 à T4	Log/ha :	60	UA
					Dont LLS :	**8**	
C37	AO 21p	2 540 m²	Collectifs + individuels groupés	60 % LLS, T1 à T4	Log/ha :	35	UB
					Dont LLS :	**5**	
C39	AC 19	8 780 m²	Logement étudiants	100 % LLS			UCc

❑❑❑