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 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

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 englobe les zones d'activités existant sur la commune, c'est-à-dire : d'une part, la zone Actipolis, le Parc d'activité du Courneau et le site de SOLECTRON au Sud de l'autoroute A 63 et, d'autre part, les anciennes ZAC d'activité du Poujeau Pendu et de Pessac-Canéjan au Nord de l'autoroute.

Afin de tenir compte des caractéristiques des sites et de vocations spécifiques, deux secteurs ont, en outre, été créés :

*- Le **secteur UYa**, regroupant le Parc d'activité du Courneau et le site de SOLECTRON, afin de protéger l'environnement paysager du site.*

*- Le **secteur UYh**, à proximité des Étangs de la Briqueterie, destiné plus particulièrement à l'hébergement hôtelier.*

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 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.

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 UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

a) Les constructions nouvelles destinées à la fonction exclusive d'entrepôt (non liée et nécessaire aux autres types de construction) et à l'exploitation agricole ou forestière dans toute la zone, auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et le changement de destination des constructions existantes afin de créer de nouvelles habitations, à l'exception des dispositions de l'alinéa a) de l'article UY 2.
- Les constructions nouvelles destinées au commerce dans le **secteur UYa**.
- Les constructions nouvelles destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux bureaux dans le **secteur UYh**.

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 de 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) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

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 liés et nécessaires aux constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

g) Les carrières et gravières.

ARTICLE UY 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 constructions destinées à l'hébergement hôtelier non comptabilisables comme résidences principales au titre du Code de l'Urbanisme.

b) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier visées à l'alinéa a ci-dessus, aux bureaux, au commerce (à l'exception du **secteur UYa**), à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt. La superficie de ces logements ne devra pas excéder 75 m^2 de surface de plancher.

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 liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanale, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO".

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

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 bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, 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 UYh**, la création et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hébergements hôteliers et assimilés (y compris les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de ces établissements).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 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 largeur inférieure à **6,00 mètres**.

De plus, la position du portail doit permettre un accès sans que la voie publique soit encombrée par un véhicule.

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.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **10 mètres** et une largeur de chaussée inférieure à **6.50 mètres** :

- Un trottoir sera réservé aux piétons.

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

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 **100 mètres** de longueur.

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 UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 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.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1. Dans les secteurs soumis à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de part et d'autre de l'autoroute A 63, les dispositions suivantes s'appliquent :

a) Toute construction à usage d'habitation doit respecter un recul minimum de **50 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute.

b) Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de **40 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute.

2. Dans les autres cas, toute construction respectera un recul de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer, à l'exception du **secteur UYa** où ce recul est porté à **6 mètres**. Dans le cas de voies et emprises privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

3. Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux, à l'exception du **secteur UYa** où ce recul est porté à **40 mètres**.

4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (L=H/2) avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites, à l'exception du **secteur UYa** où ce minimum est porté à **6 mètres**.

2. Le recul vis-à-vis des limites séparatives de la zone avec les zones mitoyennes (UB et UC) doit être au moins égal à **8 mètres**.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises 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 UY 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 au moins égale à **4 mètres.**

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment

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

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 UY 9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **50 %**, à l'exception du **secteur UYa** où cette surface ne peut excéder **40 %**.

En tout état de cause, aucune construction à usage d'habitation ne pourra avoir une emprise supérieure à **75 m²**.

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) 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 UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITION DE MESURE

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à **12 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.).

ARTICLE UY 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

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

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

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

• Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

• Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert par une peinture ou un enduit.
- Les couvertures en matériaux translucides ondulées.
- Les couvertures ou bardages de mur en tôles non colorées.

3. CLOTURES

• Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées de grille en treillage soudé plastifié de couleur verte ou d'un mur "bahut" d'une hauteur maximale de 1 mètre pouvant être surmonté d'une grille.

• La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,20 mètres.

ARTICLE UY 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 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.

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

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

Pour les constructions à usage industriel et artisanal, à usage de services, à usage commercial, ou à usage d'hébergement hôteliers et restaurants, 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 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.

d) Stationnement des deux roues

Les locaux destinés au stationnement des deux-roues non motorisés devront permettre un accrochage sécurisé. Ils seront réalisés en appliquant les normes suivantes :

- Quelle que soit la destination (à l'exception des habitations individuelles) et la surface des constructions créés ou en cas de changement de destination des constructions, devra être créé au minimum un local de 10 m², intégré dans le volume de la construction ou extérieur à celle-ci.

- S'il s'agit de locaux extérieurs, ils seront couverts et fermés sur trois côtés. Leur implantation devra être cohérente avec les circulations cyclables et les accès au bâtiment. Ils pourront être implantés dans la bande de recul de 5 ou 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Pour chacune des destinations ci-dessous, s'appliquent en plus les règles suivantes :

Constructions à usage d'habitation individuelle	Non réglementé.
Constructions à usage industriel ou artisanal	A partir de 100 m² de surface d'activité (surface des réserves exclues) : 2 places couvertes de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
Constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé)	A partir de 100 m² de surface de plancher : une place couverte de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
Constructions à usage commercial	A partir de 100 m² de surface de vente (surface des réserves exclues) : 2 places couvertes de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants	- Hébergement hôtelier : à partir de 100 m² de surface de plancher : une place couverte de 1,50 m² pour 4 chambres. - Restaurant : 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

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 UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² (aire de retournement comprise).

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

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

5. Sur les espaces à planter désigné sur le document graphique le long de l'autoroute A 63, une plantation d'arbres de haute tige, caducs et d'essences identiques à celles existantes, sera réalisée selon une trame carrée de 10 m.

6. Les espaces boisés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7. 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 UY proprement dite et le secteur UYh, elle couvrira au moins 15% de la superficie du terrain d'assiette quelle que soit la destination de la construction.

- Dans le secteur UYa, elle couvrira au moins 25% de la superficie du terrain d'assiette quelle que soit la destination de la construction. Elle sera obligatoirement boisée, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 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

❑❑❑