CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNE DE Cabannes
volat fama per orbem

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°2

Extrait de règlement – Zone A

SOLiHA HABITAT ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études Urbanisme

19/10/2020

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général de la zone :

Les zones agricoles dites zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone A est incluse dans les zones de risque inondation de la Durance, délimitées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRI) de la commune de Cabannes approuvé le 12/04/2016.
Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique au titre de l'article L 562-4 du Code de l'Environnement ; le document est annexé au PLU.
En tant que servitude d'utilité publique, il institue des prescriptions règlementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.
Elle comprend un secteur **Ae2** (STECAL) dans lequel des prescriptions spécifiques ont été prises afin de prendre en compte les besoins de développement de l'entreprise Toutentub. Ce secteur est classé en aléa modéré (R1) du PPRi.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

A. 2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m2 (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, …) et à la condition d'être réalisées dans les bâtiments fonctionnels à usage agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement

A. 2.2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

A. 2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone
- les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.

A.2.4. Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher existante, dans une limite de 250 m2 de surface de plancher et à la condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes sont autorisées à la condition d'être limitées à une seule annexe (hors piscine) de 40m2 maximum d'emprise au sol et de surface de plancher, d'être implantées dans un rayon de 15 m maximum par rapport à l'habitation existante et d'être limitées à une hauteur de 2,5 mètres à l'égout du toit.

A.2.5. Au sein du secteur **Ae2**, les constructions et installations à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU,
- et ne créées pas de nouveau logement.

Les occupations et utilisations du sol admises pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque inondation (PPRi basse vallée de la Durance).

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et aux indications portées sur le document graphique s'il y en a.

ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau
Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes. Afin de protéger le réseau de distribution public d'eau contre tout risque de contamination par une autre ressource à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, il est interdit de connecter deux réseaux d'eau de qualité différente (article R1321-57 du Code de la Santé Publique). En cas d'extension du réseau public d'eau potable, le raccordement des constructions à celui-ci doit se faire sans délai en application de l'article 14 du règlement sanitaire départemental.
Dans le cas où il n'existe pas de réseau proche de la construction, des forages ou puits pourront être autorisés en accord avec les services administratifs compétents.

Eaux usées
Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement collectif annexés au PLU. En cas d'extension du réseau public d'assainissement, le raccordement à celui-ci sera obligatoire.

Eaux pluviales
Le zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU, est destiné à limiter les effets de la croissance urbaine sur la production, l'écoulement et l'accumulation des eaux pluviales. Il comporte trois parties : l'état des lieux du pluvial, le diagnostic de fonctionnement et le zonage pluvial. Il précise des dispositions concernant les nouvelles imperméabilisations de deux natures, limitation et compensation.

Tous les projets devront respecter les dispositions réglementaires définies dans le zonage d'assainissement pluvial. En particulier, une limitation de l'imperméabilisation impose les dispositions suivantes :

- si le taux d'imperméabilisation avant aménagement est inférieur à 60 %, alors le taux d'imperméabilisation après aménagement doit rester en dessous de 60 %.
- si le taux d'imperméabilisation avant aménagement est supérieur à 60 %, alors le taux d'imperméabilisation après aménagement doit se limiter au taux d'imperméabilisation avant aménagement. Autrement dit, le taux d'imperméabilisation ne doit pas être augmenté.

Ce principe de non aggravation du taux d'imperméabilisation s'étend à l'ensemble des ouvrages dédiés à la gestion des eaux pluviales. A titre d'exemple, un aménagement ne peut supprimer un puits perdu sans en créer un nouveau à proximité de l'ancien.

En matière de compensation, le zonage d'assainissement pluvial fournit pour chaque zone, en fonction de la surface imperméabilisée, le volume de la mesure compensatoire ainsi que la dimension de son orifice de fuite.
Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, des aménagements techniques tels que bassin de rétention, peuvent être exigés afin de garantir l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.
Lorsque le réseau est en séparatif (eaux usées, eaux pluviales), le raccordement des eaux pluviales au réseau public d'évacuation des eaux usées est interdit.
Les eaux pluviales des toitures implantées en limite séparative ne doivent pas se déverser sur l'unité foncière contigüe ; un chéneau ou tout autre dispositif doit être prévu à cet effet.

Eaux de piscine
Le rejet des eaux de piscine en particulier les vidanges de bassin dans le réseau public d'assainissement est interdit.
Le rejet des eaux de vidange des bassins est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau public d'eau pluviale. Le rejet doit être en préalable neutralisé de tout agent désinfectant.

Réseau d'arrosage
Aucune clôture, haie, fossé ou plantation ne pourront être réalisés le long du canal ou des filioles sans avoir obtenu l'accord auprès de l'Association Syndicale Autorisée des Arrosants de Cabannes (art. L.152-7 à 152-12 et 13 du Code Rural).
Pour les propriétés riveraines du canal, un passage de 4,00 mètres à compter de la rive doit être maintenu libre en permanence pour permettre l'entretien par des engins mécaniques.

ARTICLE A 5 - Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions devront être implantées aux distances minimales suivantes par rapport :
- à l'alignement des voies communales : 4,00 mètres
- à l'alignement ou limite d'emprise publique des routes départementales : 6,00 mètres
- à l'axe de la voie ferrée : 15,00 mètres

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins, piscines et locaux techniques d'une hauteur totale inférieure à 2 m.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure 4,00 mètres.
Dans le cas de l'extension d'une habitation existante ne répondant aux conditions d'implantation énoncées ci-dessus, l'extension dans le prolongement de bâtiment existant est autorisé. Dans ce cas la hauteur à l'égout de l'extension autorisée est limitée à 4m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins, piscines et locaux techniques d'une hauteur totale inférieure à 2 m.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE A 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation visées à l'article A-2-4 est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale. L'emprise au sol des annexes liées à ces habitations est limitée à 40 m2 (hors piscine)

Au sein du secteur **Ae2**, l'emprise au sol des constructions et installations ne pourra excéder 42% de la superficie du STECAL.

ARTICLE A 9 - Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure :
La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait.

Hauteur à l'égout du toit.
Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que celle prévue au sein du secteur **Ae2**, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
Pour les annexes à ces constructions, la hauteur ne devra pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit.
Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique dûment justifiée nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur doivent présenter une image compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines. Des fiches de recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions (toitures, ouvertures, façades, etc...) sont présentées en annexe du présent règlement.

Composition, conception
Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Adaptation du terrain
Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.
Les terrassements seront réduits au strict minimum.

Toitures
Les matériaux des toitures (couleur, texture…) seront en harmonie avec les matériaux utilisés dans le pays. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite de la même teinte que les toits avoisinants.

Façades
Les matériaux de façades (couleur, texture) seront en harmonie avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays.
Les enduits de finition sont obligatoires pour tout projet de construction.

Les enduits teintés dans la masse seront finis sous la forme grattée ou frotassée fin ; les enduits bruts ou écrasés sommairement ne sont pas autorisés. Une palette de couleurs est donnée en référence pour faciliter le choix et harmoniser la polychromie des façades.
Pour les bâtiments techniques agricoles, les enduits pourront être remplacés par des bardages bois.

Clôtures
L'édification d'une clôture est soumise à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'urbanisme.
L'autorisation d'édifier une clôture peut être refusée dès lors que celle-ci :
- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou les matériaux qui la composent.

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions règlementaires du PPRI ; de plus, pour toutes les clôtures implantées en limite de l'espace public, un visuel est demandé, de nature à renseigner la collectivité sur la finalité des parements, des finitions qui bordent l'espace public et qui en conséquence, en qualifie la nature.
Les murs pleins lorsqu'ils sont autorisés ou les murets devront être enduits, sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement. Les enduits de finition devront respecter la palette de couleurs donnée en référence.
Les clôtures seront implantées en retrait de l'alignement et au minimum à 4,00 m de l'axe dans le cas des chemins communaux.

Les portails seront implantés en retrait de 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si impossibilité technique avérée.

Antennes paraboliques et hertziennes
Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visibles possible depuis les espaces publics et voies publiques. Seules sont autorisées les implantations en toiture. Les implantations en façade ne sont autorisées qu'en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air
L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux. L'évacuation de l'eau des appareils de climatisation doit rejoindre une gouttière.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires
Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ; toitures, garde-corps, brises soleil, sous forme d'auvent etc… Les installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publique sont à privilégier.

ARTICLE A 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
A l'intérieur de ces espaces, les défrichements sont interdits, et toute coupe ou abattage d'arbres sont subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.
Les arbres formant les haies bordant les terrains cultivés ou non, seront entretenus et maintenus en bon état au même titre que les espaces boisés classés.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE A 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlement