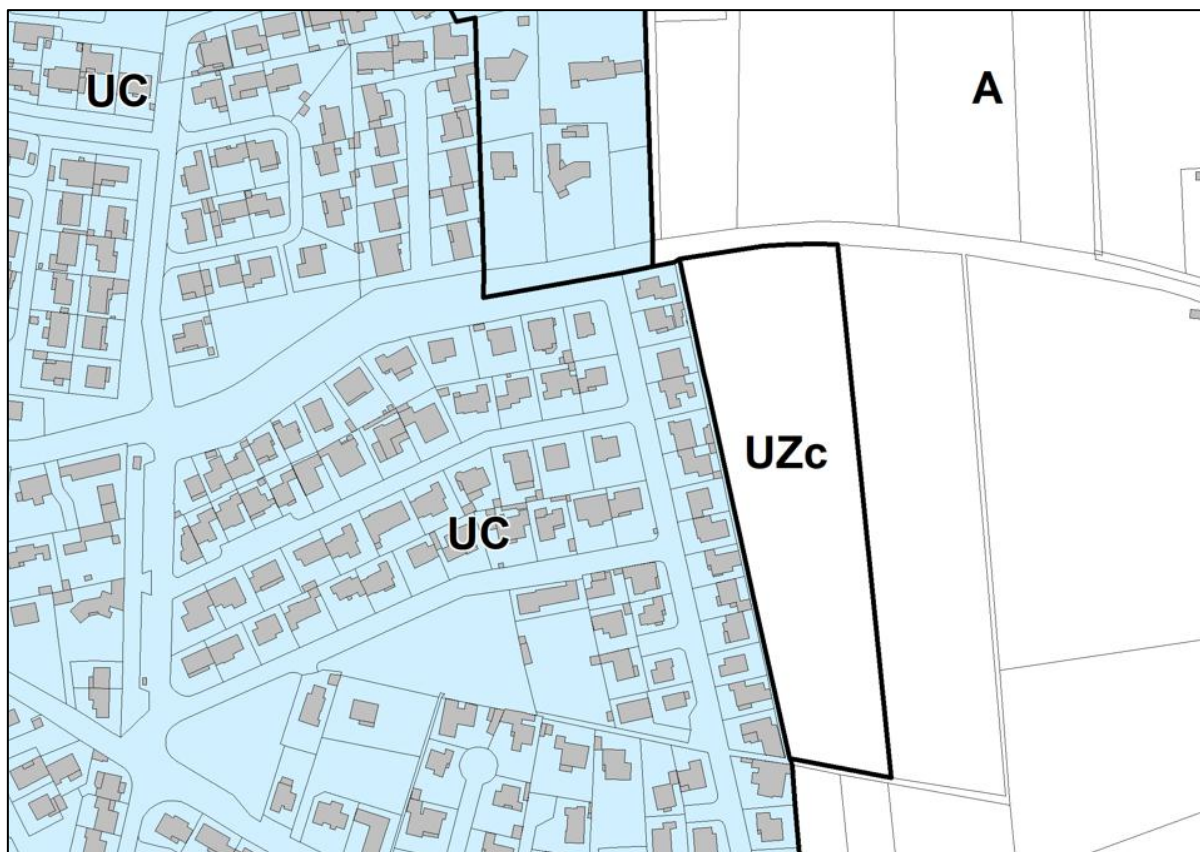


ERRATUM

Commune de Cabannes Modification n°2 du PLU

A la page 25 de la notice de présentation de la modification n°2 du PLU, sur l'extrait de zonage après modification, la zone est intitulée Uza. Il s'agit d'une erreur. Elle devrait être intitulée UZc comme cela figure sur le plan ci-dessous.

Extrait de zonage **après** la modification **corrigé**



CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB. PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
L.CHEVALIER	Assistant d'études Urbanisme



PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme - Modification n° 2 - Règlement

10/04/2026

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES :	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :	16
- Dispositions applicables à la zone UA	17
- Dispositions applicables à la zone UB	22
- Dispositions applicables à la zone UC	28
- Dispositions applicables à la zone UD	35
- Dispositions applicables à la zone UE	42
- Dispositions applicables à la zone UF	49
- Dispositions applicables à la zone UT	52
- Dispositions applicables à la zone UZ	57
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER :	62
- Dispositions applicables à la zone AU	63
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES :	67
- Dispositions applicables à la zone A.....	68
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES :	74
- Dispositions applicables à la zone N	75
ANNEXES :	77

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cabannes.

ARTICLE 2 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle ou à l'ilôt de propriété d'un seul tenant composé de parcelles ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Pour connaître les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le dossier de PLU et notamment les documents graphiques (plans de zonage), le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les pièces annexes.

ARTICLE 3 : STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

Titre 1 : Dispositions générales

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Il comporte en outre des annexes.

Le règlement applicable à chacune des zones identifiées par le PLU comprend en préambule une description du caractère de la zone qui a une valeur réglementaire.

Le règlement se structure, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme "amendées" par les dispositions de l'article L.123-1-5 du même code tel qu'issu de la loi du 24 mars 2014, en quatorze articles ¹ :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

¹ Le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone ou du secteur au plan de zonage (documents graphiques).

Le plan de zonage (documents graphiques) comporte également :

- des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver (articles L113-1, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme). Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- des Emplacements Réservés (ER). Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au Code de l'Urbanisme.
- des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- un périmètre de mixité sociale identifié en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Au sein de ce périmètre s'appliquent les obligations de mixité sociale de l'habitat définies à l'article 13 des présentes dispositions générales.
- des emplacements réservés de mixité sociale identifiés en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Sur ces emplacements réservés s'appliquent les obligations de mixité sociale de l'habitat définies à l'article 13 des présentes dispositions générales.

ARTICLE 5 : RAPPELS

Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations :

Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme (R. 111-1 et suivants, hormis les articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2) ainsi que les Codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, Santé Publique, règlement sanitaire départemental, le Code de la Construction et de l'Habitat, etc.

Autorisations d'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme précise la liste des travaux soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou dispensés de toute formalité.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

Compte-tenu, soit de leur faible ampleur, soit de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique ou de leur intérêt général, les ouvrages techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions concourant aux missions des services publics, peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chacune des zones.

Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

Conformément à l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, «(...) l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées

aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. (...)».

Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté Commune de Cabannes que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme.

Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Restauration d'un bâtiment (ruines)

Conformément aux dispositions de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-1 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Constructions existantes

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

Adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être accordées dans la limite définie au Code de l'Urbanisme. Par "*adaptation mineure*", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

1. Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Elle doit être limitée.
3. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, conformément à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

Protection du patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur,
Service Régional de l'Archéologie,*

Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 6 - DÉFINITIONS

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- Acrotère :

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos).

- Cabanisation :

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

- Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement (maternelle, primaire et secondaire),
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les cimetières
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

- Construction à usage d'artisanat :

Bâtiment où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- Constructions à usage de commerce :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie "commerce" alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie "bureaux". De même, une pharmacie relève de la catégorie "commerce" tandis qu'un cabinet médical relève pour sa part de la catégorie "bureaux".

- Emprise au sol (article 8 du règlement) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme). Cette définition de l'emprise au sol ne vaut que pour les modalités de définition des champs d'application des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, etc...). La circulaire du 3 février 2012 précise toutefois qu'il appartient au PLU de définir précisément, en fonction des circonstances locales, les modalités retenues pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Dans le cas présent, et l'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, il a été choisi de considérer que ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume stricto sensu (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol (cf également définition espaces libres).

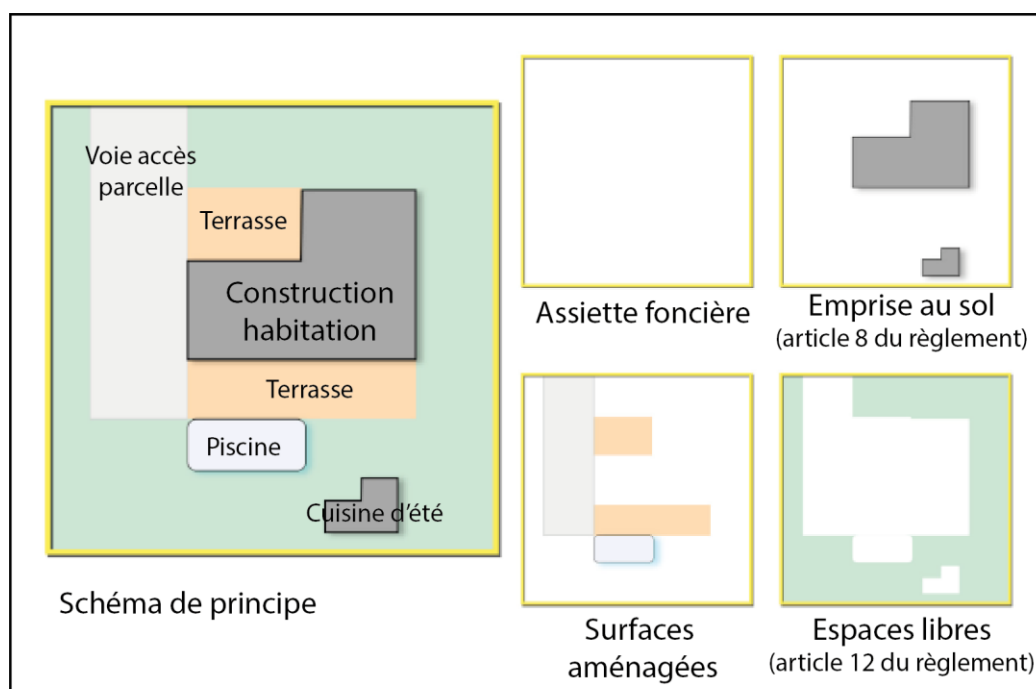
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- Espace boisé classé :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Espaces libres (article 12 du règlement) :

Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



- Installation classée pour la protection de l'environnement :

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

- Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

- Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Terrain ou unité foncière : parcelle ou îlot de propriété d'un seul tenant composé de parcelles ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ARTICLE 7 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des neuf typologies de destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU (article R.123-9) :

1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. exploitation agricole ou forestière,
8. entrepôt,
9. équipements publics ou d'intérêt collectif.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - menuiserie ;

	- optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerces alimentaires : - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. Commerces non alimentaires : - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Construction ayant une vocation essentielle de logement. Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

ARTICLE 8 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU (articles 5, 6, 8 et 9), sont néanmoins autorisés :

- les extensions du bâti existant
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants, à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU.

ARTICLE 9 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE ET RESTAURATIONS DES RUINES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-1 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par les risques visés par le plan de prévention des risques inondation (PPRI).

ARTICLE 10 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Cabannes est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.
- le périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, droit de préemption institué par la DCM du 04/05/2010 en application de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme.

Documents annexés au PLU en application de l'article R151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- le zonage d'assainissement pluvial
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. Est concernée sur la commune l'autoroute A7.
- les dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement (PPRI de la Durance, approuvé par arrêté préfectoral du 12 avril 2016). Le PPRI est une servitude d'utilité publique annexé au PLU ; intervenant sur la gestion du risque, il a pour effet d'instituer un certain nombre de contraintes en matière d'utilisation du sol. Des prescriptions réglementaires spécifiques affectant l'utilisation du sol sont opposables en sus du règlement d'urbanisme du PLU. En cas de contradiction entre le règlement du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut.
- les zones de risque de retrait/gonflement des argiles

- les zones concernées par les dispositions du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome d'Avignon-Caumont

Article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme (dit « Loi Barnier »)

Les dispositions de l'article L 111-6 s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvert par le PLU :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

L'autoroute A7 est qualifiée de route à grande circulation sur l'intégralité de la traversée de la commune.

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Zones de risques

La commune de Cabannes est concernée par un certain nombre de risques qui peuvent imposer des restrictions ou des prescriptions dans les modes d'occupation ou d'utilisation des sols. Au nombre de ces risques, on citera notamment :

- le risque inondation par débordement ou surverse de la Durance, risque qui fait l'objet de prescriptions définies dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI approuvé le 12 avril 2016)
- le risque sismique (risque de sismicité modérée) qui impose les normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 septembre 2005 dites "règles Eurocode 8" accompagnées des documents dits "annexes nationales" des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens. Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 «domaine d'application» de la norme NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI89 révisées 92 qui sont situées en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8. Un document relatif au risque sismique figure en annexe du PLU.

- le risque de retrait gonflement des argiles. Les principales dispositions permettant de résister au phénomène de tassement différentiel lié au phénomène de retrait gonflement des argiles ainsi que des illustrations des principales dispositions préventives sont annexées au PLU. Il est fortement conseillé de mettre en œuvre les dispositions constructives et environnementales du PAC.
- le risque d'érosion des berges dans le secteur dit du "Ball Trap".

Sols pollués

La liste des sites pollués et les fiches informatives afférentes sont disponibles sur les sites suivants :

- BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de service <http://basias.brgm.fr>)
- BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif <http://basol.environnement.gouv.fr>)

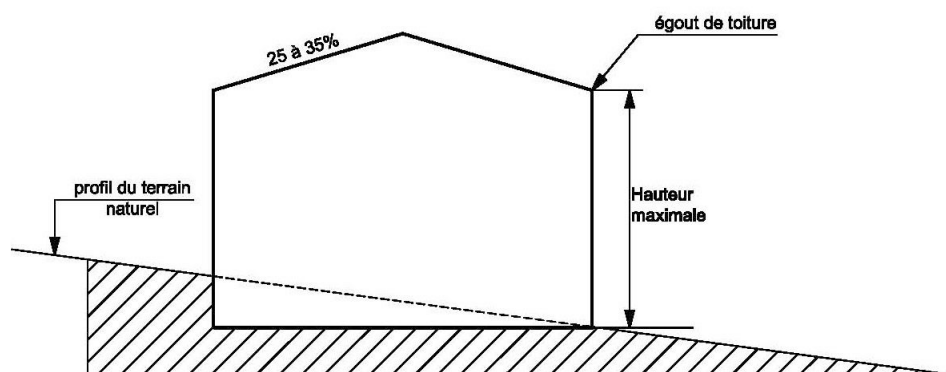
Il appartient de s'assurer sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme que les terrains d'assiette d'une démarche se trouvent dans un état compatible avec l'implantation des constructions projetées.

ARTICLE 11 : MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR

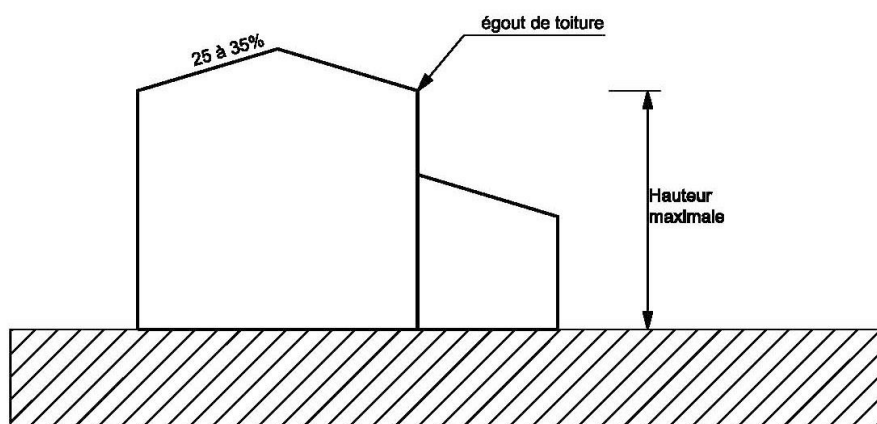
La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du niveau du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.



cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

ARTICLE 12 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

1. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précise 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 du PLU s'oppose à ce principe dans les zones UC et UD.

2. Application des règles des lotissements

En application de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, *"les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu."*

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10".

En application de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, *"le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :*

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. "

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et les règles du PLU qui s'appliquent.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Le PLU institue deux types de dispositions en faveur de la mixité sociale, une disposition au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dite de périmètre de mixité sociale qui intéresse un périmètre identifié graphiquement au plan de zonage, et une disposition au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme dite de servitude de mixité sociale et qui intéresse quatre secteurs numérotés 1 à 4 et, également identifiés graphiquement au plan de zonage.

1. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme stipule que *"le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de*

logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale"

Au titre de cet article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie un périmètre reporté au document graphique. Au sein de ce périmètre, tout projet à destination d'habitation représentant plus de 400m² de surface de plancher ou comportant au moins 5 logements, devra obligatoirement affecter au moins 30% de la surface de plancher ou du nombre total de logement, à du logement locatif social au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Ces seuils s'appliquent également aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis valant division etc....) ; dans ce cas, l'obligation d'affecter 30% de la surface de plancher ou du nombre total de logements à du logement locatif social s'applique de façon globale au programme de logements de l'opération.

L'obligation de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

Dans ces périmètres, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat.

2. Au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme stipule que *"le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

(....)

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit"

Au titre de cet article dit de servitude de mixité sociale, sont instituées les obligations définies dans le tableau ci-dessous

N°	Nature de l'emplacement réservé	Superficie
SMS1	Réalisation d'une opération d'habitat comprenant au moins 50% de logement locatif social au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).	10.721 m2
SMS 2	Réalisation d'une opération d'habitat comprenant au moins 30% de logement locatif social au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).	17.765 m2
SMS 3	Réalisation d'une opération d'habitat comprenant au moins 30% de logement locatif social au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).	4116 m2
SMS 4	Réalisation d'une opération d'habitat comprenant au moins 30% de logement locatif social au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).	1720 m2

Les terrains concernés par ces dispositions sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique et un numéro.

La mise en œuvre de la servitude L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique uniquement pour les constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont donc pas concernés par cette servitude.

La constructibilité sur ces terrains est subordonnée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-avant. Ces programmes de logements peuvent être réalisés soit par le propriétaire du terrain, soit par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

En application des dispositions des articles L.152-2 et L.221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude. Le bénéficiaire en est alors la commune.

La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les programmes à réaliser en application de cette servitude de mixité sociale, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien du village de Cabannes. C'est une zone à forte densité, à caractère central d'habitat, de services et de commerces, caractérisée par une construction en ordre continu, sur alignement des voies.

La zone UA 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt;
- les dépôts de toute nature et les carrières ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et garages collectifs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

Sont également interdits les changements de destination des rez de chaussée occupés par des commerces et des services liés à la vie quotidienne des habitants le long des axes structurants du centre ancien que sont le boulevard Saint-Michel, la Route d'Avignon et le cours de la République.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

Sur l'emplacement réservé identifié en application des dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme et identifié comme tel au document graphique, les constructions devront respecter les obligations de mixité sociale telles que définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 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 civiles, du ramassage des ordures ménagères et aux indications portées sur le document graphique s'il y en a.

Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur les plans de zonages quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles

ARTICLE UA 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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 neutraliser 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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées. Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- lorsque le projet concerne l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant ne répondant pas aux conditions d'implantation énoncées ci-dessus.

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite parcellaire qui en est le plus approchée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une construction existante ne répondant pas aux conditions d'implantation énoncées ci-dessus :

- la surélévation à l'aplomb de l'alignement existant est autorisée,
- l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est autorisée.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UA 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles situés dans le même alignement

ARTICLE UA 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. Les interventions sur le bâti existant devront respecter les compositions des façades, notamment avec le plein dominant sur les vides et des ouvertures plus hautes que larges pour les étages, excepté le dernier où les formes carrées ou rondes sont possibles.

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 au 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 toitures seront exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite de la même teinte que les toits avoisinants.

Les toitures terrasses ne sont pas admises. Cependant, de petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige, et sous réserve de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toitures.

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 frottée 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.

Tous les détails architecturaux existants en façade des bâtiments existants devront être conservés (modénature, corniches, encadrements d'ouverture, etc...), tout comme les matériaux d'origine, le dessin des menuiseries et l'équipement en volets battants.

Clôtures

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. Leur partie maçonnée devra être revêtue d'un enduit lisse.

Dans le cas d'une opération groupée (lotissement, groupe d'habitation), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures seront implantées sur l'alignement ou sur la limite des emprises publiques.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions réglementaires 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.

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 sont interdits, à l'exception des dispositifs en toiture.

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

Dans le périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les aires de stationnement à aménager devront être conformes aux principes définis dans ce document.

Il est rappelé aux aménageurs et aux opérateurs leurs obligations en matière d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables lors de la construction de bâtiments neufs lorsque ceux-ci sont équipés d'un parc de stationnement.

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

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées, ainsi que les aires de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'extension immédiate du centre villageois. C'est une zone à forte densité d'habitat, de services et de commerces, caractérisée par une construction en ordre discontinu, à base de constructions collectives ou individuelles.

La zone UB 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et garages collectifs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

Dans le périmètre identifié en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et sur l'emplacement réservé identifié en application des dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme et identifiés comme tels au document graphique, les constructions devront respecter les obligations de mixité sociale telles que définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 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.

Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur les plans de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

ARTICLE UB 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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.

En cas de lotissement, chaque propriétaire d'un lot devra prendre toutes dispositions utiles afin que les eaux pluviales n'apportent aucun préjudice à ses voisins.

Les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration ou au moyen de bassins de rétention privés si nécessaires.

En cas de remblaiement des lots, la cote du terrain restera inférieure à la cote minimale de la voie bordant le lot diminué de 15 cm.

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 neutraliser 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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite des voies privées. Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- lorsque le projet concerne l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant ne répondant pas aux conditions d'implantation énoncées ci-dessus.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite parcellaire qui en est le plus approchée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une construction existante ne répondant pas aux conditions d'implantation énoncées ci-dessus :

- la surélévation à l'aplomb de l'alignement existant est autorisée.
- l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est autorisée.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UB 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du Terrain Naturel.

Hauteur à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9m.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 25% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UB 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 au 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 toitures seront exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite de la même teinte que les toits avoisinants.

Les toitures terrasses ne sont pas admises. Cependant, de petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige.

Les dispositifs de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toitures.

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 teints dans la masse seront finis sous la forme grattée ou frottée 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.

Clôtures

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.

Dans le cas d'une opération groupée (lotissement, groupe d'habitation) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures seront implantées sur l'alignement ou sur la limite des emprises publiques.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions réglementaires 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 portails seront implantés en retrait de 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si impossibilité technique avérée.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

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

Rappels :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m², y compris les dégagements.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 60m² de surface de plancher, avec au minimum une place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau et de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 100 m² de surface de plancher

Il doit en outre être aménagé pour le stationnement des vélos :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher
- une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau de plus de 500m² de surface de plancher

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé une place de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Il est rappelé aux aménageurs et aux opérateurs leurs obligations en matière d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables lors de la construction de bâtiments neufs lorsque ceux-ci sont équipés d'un parc de stationnement.

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

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées, ainsi que les aires de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone à dominante pavillonnaire, de densité moyenne, à base de constructions individuelles, isolées ou en bandes couvrant la périphérie des zones urbaines centrales.

La zone UC 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC 2 ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et garages collectifs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone périphérique d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

Dans le périmètre identifié en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et identifié comme tel au document graphique, les constructions devront respecter les obligations de mixité sociale telles que définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 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.

Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur les plans de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

ARTICLE UC 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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.

En cas de lotissement, chaque propriétaire d'un lot devra prendre toutes dispositions utiles afin que les eaux pluviales n'apportent aucun préjudice à ses voisins.

Les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration ou au moyen de bassins de rétention privés si nécessaires.

En cas de remblaiement des lots, la cote du terrain restera inférieure à la cote minimale de la voie bordant le lot diminué de 15 cm.

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 neutraliser 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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres par rapport à l'axe actuel, ou futur quand un élargissement est prévu, des voies communales et voies privées
- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales

Cette règle ne s'applique pas aux bassins, piscines et locaux techniques d'une hauteur totale inférieure à 2 m.

Par ailleurs, les constructions devront respecter un recul minimum de 15,00 m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

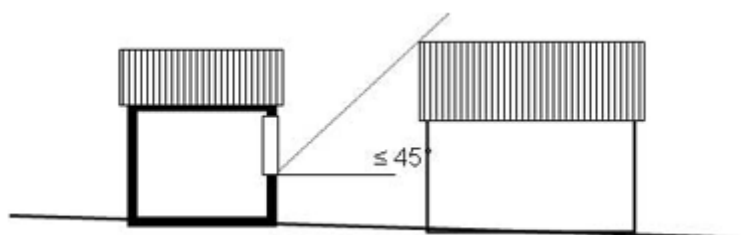
ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus approchée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres..

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les distances calculées comme ci-dessus, peuvent être réduites pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant les pièces habitables sans être inférieure à 3 m.



ARTICLE UC 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 35% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UC 9 - Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du Terrain Naturel.

Hauteur à l'égout du toit.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7m. Dans les zones d'aléa inondation définies par le PPRI, lorsque les prescriptions réglementaires du PPRI imposent que les planchers des constructions soient implantés à au moins 0,20m au-dessus de la côte de référence, la hauteur des constructions pourra être majorée de la surélévation imposée par les prescriptions réglementaires du PPRI, sans pouvoir excéder 1m.

En cas d'implantation en limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur à l'égout des toitures dans la bande des 3 mètres comptés à partir de la limite parcellaire.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 35% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UC 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 au 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 toitures seront exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite de la même teinte que les toits avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% de l'emprise de la toiture.

Les dispositifs de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques sont autorisées sur les toitures.

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 frottée 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.

Clôtures

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.

Dans le cas d'une opération groupée (lotissement, groupe d'habitation), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures seront implantées sur l'alignement ou sur la limite des emprises publiques.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions réglementaires 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 portails seront implantés en retrait de 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si impossibilité technique avérée.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

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

Rappels :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m², y compris les dégagements.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 70m² de surface de plancher, avec au minimum une place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau et de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 100 m² de surface de plancher

Il doit en outre être aménagé pour le stationnement des vélos :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher

- une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau de plus de 500m² de surface de plancher

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé une place de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Il est rappelé aux aménageurs et aux opérateurs leurs obligations en matière d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables lors de la construction de bâtiments neufs lorsque ceux-ci sont équipés d'un parc de stationnement.

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

1. Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation des sols (terrasses, voie d'accès ou aire de stationnement, etc...) doivent couvrir au moins 60% de la surface des terrains. Ces espaces doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m² de cette superficie.

Un pourcentage différent pourra être accepté pour l'extension des constructions existantes et dont les espaces libres couvrent moins de 60% de la surface des terrains à la date d'approbation du présent PLU.

2. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, le tiers au moins de la surface définie au paragraphe 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté.

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une zone à faible densité d'habitat, caractérisée par une construction en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies.

La zone UD 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt;
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD 2 ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et garages collectifs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les constructions à usage artisanal, et les installations classées à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone périphérique d'habitation,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

Les installations classées doivent constituer le complément naturel de l'habitation et n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux,

aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

Dans le périmètre identifié en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et identifié comme tel au document graphique, les constructions devront respecter les obligations de mixité sociale telles que définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 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. Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur les plans de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles

ARTICLE UD 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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.

En cas de lotissement, chaque propriétaire d'un lot devra prendre toutes dispositions utiles afin que les eaux pluviales n'apportent aucun préjudice à ses voisins.

Les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration ou au moyen de bassins de rétention privés si nécessaires.

En cas de remblaiement des lots, la cote du terrain restera inférieure à la cote minimale de la voie bordant le lot diminué de 15 cm.

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 neutraliser 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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres par rapport à l'axe actuel, ou futur quand un élargissement est prévu, des voies communales et voies privées
- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales

Cette règle ne s'applique pas aux bassins, piscines et locaux techniques d'une hauteur totale inférieure à 2 m.

Par ailleurs, les constructions devront respecter un recul minimum de 15,00 m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

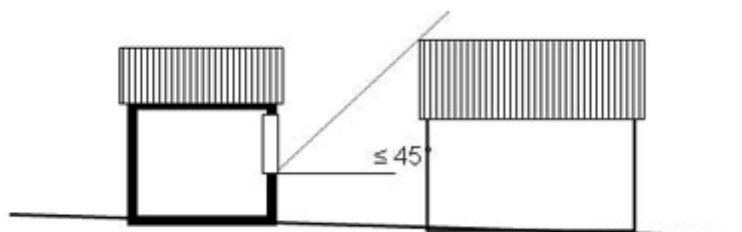
ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus approchée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les distances calculées comme ci-dessus, peuvent être réduites pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant les pièces habitables sans être inférieure à 3 m.



ARTICLE UD 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% en zone UD.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 35% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UD 9 - Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du Terrain Naturel.

Hauteur à l'égout du toit.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7m. Dans les zones d'aléa inondation définies par le PPRI, lorsque les prescriptions réglementaires du PPRI imposent que les planchers des constructions soient implantés à au moins 0,20m au-dessus de la côte de référence, la hauteur des constructions pourra être majorée de la surélévation imposée par les prescriptions réglementaires du PPRI, sans pouvoir excéder 1m.

En cas d'implantation en limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur à l'égout des toitures dans la bande des 3 mètres comptés à partir de la limite parcellaire.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.

Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 35% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UD 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 au 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 toitures seront exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite de la même teinte que les toits avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% de l'emprise de la toiture.

Les dispositifs de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toitures.

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 frottée 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.

Clôtures

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.

Dans le cas d'une opération groupée (lotissement, groupe d'habitations), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures seront implantées sur l'alignement ou sur la limite des emprises publiques.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions réglementaires 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 portails seront implantés en retrait de 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si impossibilité technique avérée.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

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

Rappels :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m², y compris les dégagements.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 70m² de surface de plancher, avec au minimum une place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau et de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 100 m² de surface de plancher

Il doit en outre être aménagé pour le stationnement des vélos :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher

- une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau de plus de 500m² de surface de plancher

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé une place de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Il est rappelé aux aménageurs et aux opérateurs leurs obligations en matière d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables lors de la construction de bâtiments neufs lorsque ceux-ci sont équipés d'un parc de stationnement.

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

1. Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation des sols (terrasses, voie d'accès ou aire de stationnement, etc...) doivent couvrir au moins 70% de la surface des terrains. Ces espaces doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m² de cette superficie.

Un pourcentage différent pourra être accepté pour l'extension des constructions existantes et dont les espaces libres couvrent moins de 60% de la surface des terrains à la date d'approbation du présent PLU.

2. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, le tiers au moins de la surface définie au paragraphe 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté.

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond à des secteurs de mixité urbaine combinant des fonctions d'habitat, de commerce, de service, de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif. Elle correspond à des secteurs privilégiés de renouvellement urbain.

La zone UE 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et garages collectifs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

Sont également interdits les changement de destination des rez de chaussée occupés par des commerces et des services liés à la vie quotidienne des habitants le long des axes structurants du centre ancien que sont le boulevard Saint-Michel, la Route d'Avignon et le cours de la République.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les installations classées à la condition de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

Dans le périmètre identifié en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et sur les emplacements réservés identifiés en application des dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme et identifiés comme tels au document graphique, les constructions devront respecter les obligations de mixité sociale telles que définies à l'article 13 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UE 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.

Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur les plans de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

ARTICLE UE 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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.

En cas de lotissement, chaque propriétaire d'un lot devra prendre toutes dispositions utiles afin que les eaux pluviales n'apportent aucun préjudice à ses voisins.

Les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration ou au moyen de bassins de rétention privés si nécessaires.

En cas de remblaiement des lots, la cote du terrain restera inférieure à la cote minimale de la voie bordant le lot diminué de 15 cm.

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 neutraliser 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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres par rapport à l'axe actuel, ou futur quand un élargissement est prévu, des voies communales et voies privées
- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales

Cette règle ne s'applique pas aux bassins, piscines et locaux techniques d'une hauteur totale inférieure à 2 m.

Par ailleurs, les constructions devront respecter un recul minimum de 15,00 m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

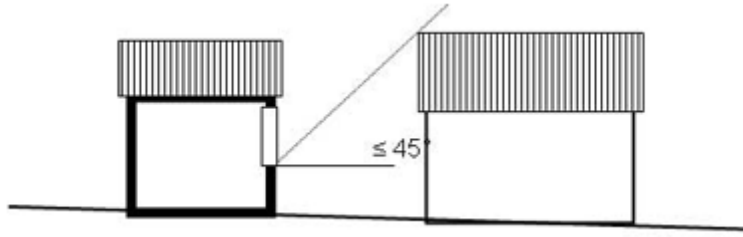
ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus approchée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les distances calculées comme ci-dessus, peuvent être réduites pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant les pièces habitables sans être inférieure à 3 m.



ARTICLE UE 8 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 25% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UE 9 - Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du Terrain Naturel.

Hauteur à l'égout du toit.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9m.

En cas d'implantation en limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur à l'égout des toitures dans la bande des 3 mètres comptés à partir de la limite parcellaire.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.

Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée. Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 25% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE UE 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.

Les dispositifs de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toitures.

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 au terrain

Le choix de l'implantation et la disposition 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 à strict minimum.

Toitures

Les toitures seront exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite de la même teinte que les toits avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30% de l'emprise de la toiture.

Les dispositifs de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toitures.

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 frottée 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.

Clôtures

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.

Dans le cas d'une opération groupée les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures seront implantées sur l'alignement ou sur la limite des emprises publiques.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions réglementaires 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 portails seront implantés en retrait de 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si impossibilité technique avérée.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher (pylônes, poteaux...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la prévention du site et du paysage.

Antennes paraboliques et hertziennes

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

Rappels :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m², y compris les dégagements.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 60m² de surface de plancher, avec au minimum une place de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau et de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 100 m² de surface de plancher

Il doit en outre être aménagé pour le stationnement des vélos :

- une place de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher

- une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau de plus de 500m² de surface de plancher

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être aménagé une place de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Il est rappelé aux aménageurs et aux opérateurs leurs obligations en matière d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables lors de la construction de bâtiments neufs lorsque ceux-ci sont équipés d'un parc de stationnement.

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

1. Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation des sols (terrasses, voie d'accès ou aire de stationnement, etc...) doivent couvrir au moins 50% de la surface des terrains. Ces espaces doivent être traités en espace non imperméabilisé et planté, à raison d'un arbre de haute taille à l'âge adulte (2m de haut) au minimum, par 100m² de cette superficie.

Un pourcentage différent pourra être accepté pour l'extension des constructions existantes et dont les espaces libres couvrent moins de 60% de la surface des terrains à la date d'approbation du présent PLU.

2. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 logements, le tiers au moins de la surface définie au paragraphe 1 ci-dessus doit être consacré à la création d'un espace commun planté.

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF correspond à un secteur spécifiquement dévolu aux équipements publics et d'intérêt collectif.

La zone UF 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UF2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, à l'hôtellerie, à la fonction d'entrepôt
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UF 2 ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et garages collectifs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les installations classées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

c) les constructions à usage d'habitation à la condition d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif (logement de fonction, gardiennage, etc...)

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

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UF 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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 neutraliser 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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'axe des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Si elles ne sont pas implantées en 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 3,00 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UF 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Des fiches de recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions (toitures, ouvertures, façades, etc...) sont présentées en annexe du présent règlement.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone

La zone UT est une zone réservée aux activités sportives, touristiques et de loisirs.

La zone UT 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, à l'hôtellerie, à la fonction d'entrepôt
- les dépôts de toute nature ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les installations classées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

c) les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs, à la condition de respecter les prescriptions définies dans le PPRI.

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

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UT 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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 neutraliser 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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

En l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de :

- 4,00 m par rapport à l'axe actuel, ou futur quand un élargissement est prévu, pour toutes voies communales ou privées

- 6,00 m par rapport à l'alignement pour les routes départementales

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas de reconstructions des bâtiments existants

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

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

A 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 à 3,00 mètres, $L = \frac{1}{2} H$.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UT 8 - Emprise au sol des constructions

Par rapport à la surface du terrain, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 %.

ARTICLE UT 9 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, parties techniques exclues (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs...) ne pourra excéder à l'égout du toit : 7,00 mètres.

ARTICLE UT 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, adaptation au terrain

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

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.

Pour pallier aux risques d'inondation de certains terrains par gros orages, le rez-de-chaussée des parties habitables de la construction sera implanté 20 cm au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée communale desservant le terrain de la construction.

Toitures

Les toitures seront exécutées avec les matériaux utilisés dans le pays. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite de la même teinte que les toits avoisinants.

Les dispositifs de production d'énergie de type panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toitures.

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 teints 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.

Clôtures

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 seront implantées sur l'alignement ou sur la limite des emprises publiques.

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

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

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

Rappels :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m², y compris les dégagements.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit à disposer d'une capacité de stationnement privative distante de 200m au maximum.

Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau et de commerce : une place de stationnement ou de garage par tranche de 100 m² de surface de plancher

Il doit en outre être aménagé pour le stationnement des vélos :

- une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau de plus de 500m² de surface de plancher

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Il est rappelé aux aménageurs et aux opérateurs leurs obligations en matière d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables lors de la construction de bâtiments neufs lorsque ceux-ci sont équipés d'un parc de stationnement.

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

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées, ainsi que les aires de stationnement à l'air libre à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Par rapport à la surface du terrain à aménager, les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 20 %.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ correspond aux zones spécifiquement dévolues aux activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et d'entrepôt. Elle comporte un secteur UZa et un secteur UZb distingués en fonction des règles de densité et de hauteur de constructions. Elle comporte également un secteur UZc correspondant à une zone d'activité de proximité.

La zone UZ 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage commercial et de bureau, uniquement dans le secteur UZc.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les installations classées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

En outre, dans le secteur UZc ; les constructions qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne seraient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, etc.

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent présenter une largeur de bande roulante de 4 mètres minimum accompagnée d'un trottoir de 1,40 mètre minimum.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE UZ 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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.

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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

En l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de :

- 4,00 m par rapport à l'axe actuel, ou futur quand un élargissement est prévu, pour toutes voies communales ou privées
- 6,00 m par rapport à l'alignement pour les routes départementales

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

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée s'il existe déjà une construction sur cette limite, ou si la hauteur de la construction sur cette limite n'excède pas 5m.

Dans le secteur UZc, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE UZ 8 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain dans les secteurs UZa et UZc, et à 70% dans le secteur UZb.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UZ 9 - Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du Terrain Naturel.

Hauteur à l'égout du toit.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 9 m dans le secteur UZa, 12 m dans le secteur UZb et 7 m dans le secteur UZc.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UZ 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.

Dans le secteur UZc, les aires de stockage et les équipements techniques extérieurs doivent être masqués par des écrans végétaux ou architecturaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la disposition 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 à strict minimum.

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 frottée 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.

Les enduits pourront être remplacés par du bardage métallique de couleur sobre et neutre.

Toitures

Dans le secteur UZc, les toitures devront être de teinte sobre et non réfléchissante.

Clôtures

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.

Dans le cas d'une opération groupée les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures seront implantées sur l'alignement ou sur la limite des emprises publiques.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions réglementaires 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 portails seront implantés en retrait de 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si impossibilité technique avérée.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher (pylônes, poteaux...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la prévention du site et du paysage.

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 st 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 UZ 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Rappel :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m², y compris les dégagements.

2 - Il doit être aménagé :

- pour les commerces : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher affectée au commerce.
- pour les constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par 80m² de surface d'exposition, d'entrepôt, d'atelier ou toute autre activité artisanale ou industrielle de production.
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher affectée à la fonction de bureau

Il doit en outre être aménagé pour le stationnement des vélos :

- une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau de plus de 500m² de surface de plancher

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Il est rappelé aux aménageurs et aux opérateurs leurs obligations en matière d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables lors de la construction de bâtiments neufs lorsque ceux-ci sont équipés d'un parc de stationnement.

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

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
3. Les espaces privatifs, libres de toute construction ou installation doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
4. Les espaces verts proprement dits doivent représenter une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain en secteurs UZa et UZc, et au moins égale à 15% de la superficie totale du terrain en secteur UZb

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

Non règlementé

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

Non règlementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone à urbaniser AU correspond à des terrains insuffisamment équipés et réservés pour une urbanisation future à organiser. Elle comporte un secteur AUh destiné à l'habitat et un secteur AUz destiné aux activités économiques.

La zone AU 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition d'être rendues nécessaires pour le bon fonctionnement de la zone.
- b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) en zone AUh est autorisée l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 30% de la surface de plancher existante, de ne pas créer de nouveaux logements, et de ne pas générer de rejets supplémentaires d'eaux usées.
- d) en zone AUz est autorisée l'extension des constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôt et de bureaux existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 30% de la surface de plancher existante et de ne pas générer de rejets supplémentaires d'eaux usées.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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.

En cas de lotissement, chaque propriétaire d'un lot devra prendre toutes dispositions utiles afin que les eaux pluviales n'apportent aucun préjudice à ses voisins.

Les eaux propres à chaque lot seront absorbées sur place par infiltration ou au moyen de bassins de rétention privés si nécessaires.

En cas de remblaiement des lots, la cote du terrain restera inférieure à la cote minimale de la voie bordant le lot diminué de 15 cm.

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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

En l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de :

- 4,00 m par rapport à l'axe actuel, ou futur quand un élargissement est prévu, pour toutes voies communales ou privées
- 6,00 m par rapport à l'alignement pour les routes départementales
- 15,00 m par rapport à l'axe de la voie ferrée

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - Hauteur maximale des constructions

Pour l'extension des constructions existantes autorisée à l'article AU2, la hauteur maximale des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment initial.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

Elle comprend un secteur Ae1 (STECAL) dans lequel des prescriptions spécifiques ont été prises afin de prendre en compte les besoins de développement de l'entreprise MB Fruits. Ce secteur est classé en aléa modéré (B1) du PPRI.

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.
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité d'autoroute, ainsi que les dépôts de matériaux liés à cette infrastructure.

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 Ae1, 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).

A. 2.6. 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
- à l'axe des cours d'eau et vallats au sein du secteur Ae1 : 10 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 Ae1, l'emprise au sol des constructions et installations ne pourra excéder 15% de la superficie du STECAL

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 des secteurs Ae1 et 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. Ils devront avoir l'aspect des tuiles de terre cuite de la même teinte que les toits avoisinants, à

l'exception des bâtiments d'habitation qui devront avoir une toiture 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 teints dans la masse seront finis sous la forme grattée ou frottée 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 réglementaires 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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère général de la zone (extraits du rapport de présentation) :

La zone N correspond aux secteurs 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'espace naturel.

La zone N 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

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

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

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute et de sa mise en sécurité.
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'activité d'autoroute, ainsi que les dépôts de matériaux liés à cette infrastructure.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementé

ARTICLE N 8 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE N 9 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

ANNEXES



construire et réhabiliter en centre ancien

Pour préserver la diversité de nos paysages et éviter la banalisation de notre cadre de vie, chaque projet de construction ou de réhabilitation doit être pensé, en relation avec son contexte.

DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales, par leur diversité de formes et de couleurs, sont des composantes essentielles du paysage de la rue. En accord avec l'architecture des façades qui les supportent, elles s'adaptent à la typologie du bâti et contribuent à l'amélioration du cadre de vie.

MARSEILLE
Les Docks Atrium 10.4
10, place de la Joliette
BP 55612
13567 Marseille Cedex 2
Téléphone : 04.91.90.42.43
Courriel : sdap.bouches-du-rhone@culture.gouv.fr

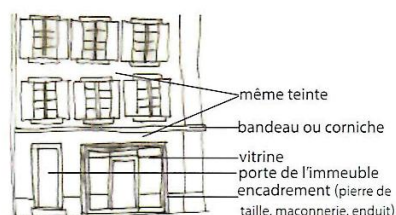
Antenne à ARLES :
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 90 96 48 14



Depuis le XVII^e siècle, deux familles de devantures sont recensées : la devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur et la devanture en applique (fin XVIII^e) qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux; le bandeau supérieur recevant l'enseigne.

Le choix du type de devanture dépend de l'architecture de l'immeuble.

Devanture en feuillure



CONSEILS :

- identifier l'architecture et le style de la façade.
- la devanture doit être composée en fonction de la trame des étages (pleins/vides, horizontales/verticales).
- dissocier la devanture de la porte d'entrée de l'immeuble.
- placer les stores sous le linteau, à l'intérieur de chaque baie.
- proscrire les climatiseurs extérieurs.
- privilégier un verre clair anti-effraction, afin d'éviter les rideaux métalliques.

La devanture en feuillure :

- poursuivre le traitement de la façade au rez-de-chaussée (encadrements, bandeaux, joints visibles ...).
- positionner la vitrine à l'intérieur de la baie, en retrait de 15 à 20 cm par rapport au nu extérieur du mur.

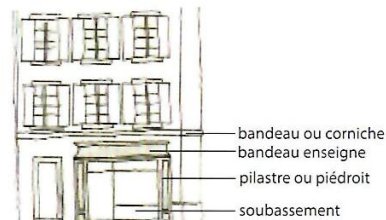
La devanture en applique :

- conserver et restaurer les menuiseries anciennes.
- la saillie du coffrage ne doit pas dépasser 25 cm par rapport au nu de la façade.
- choisir des panneaux menuisés et moulurés.
- l'ensemble doit être en bois peint et vitrage clair.

Les enseignes :

- respecter les dimensions de la vitrine et positionner les enseignes uniquement au rez-de-chaussée.
- préférer des lettres découpées ou forgées, ou des lettres peintes pour la devanture en applique en bois.
- exclure les enseignes en caisson.
- placer les enseignes en drapeau au RDC

Devanture en applique



La devanture doit renforcer la lecture du bâtiment. Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec la façade. Si la devanture est ancienne et de qualité, il est nécessaire de préférer autant que possible la **CONSERVATION** au **REEMPLACEMENT**.

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les travaux de construction, de transformation, ou de réhabilitation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire. Le dossier est à déposer en mairie, accompagné de dessins détaillés (plans, coupes, élévation extérieure) et de photographies, permettant d'apprécier l'impact des travaux.



**construire et réhabiliter
en centre ancien**

Pour préserver la diversité de nos paysages et éviter la banalisation de notre cadre de vie, chaque projet de construction ou de réhabilitation doit être pensé, en relation avec son contexte.

OUVERTURES PORTES D'ENTRÉES

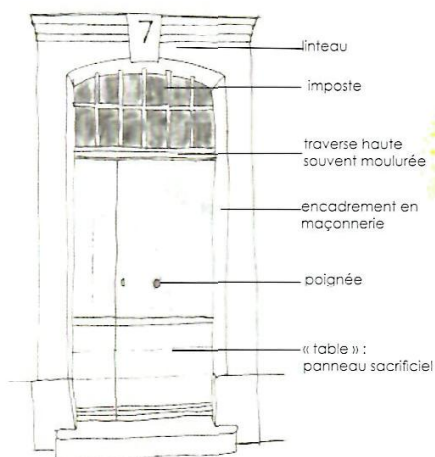
Le long d'une rue, les portes d'entrées, par leur variété, séquentent le parcours et participent au caractère et à la qualité du patrimoine local urbain et rural. Elles sont souvent des éléments de grande valeur.

MARSEILLE
Les Docks Atrium 10.4
10, place de la Joliette
BP 55612
13567 Marseille Cedex 2
Téléphone : 04.91.90.42.43
Courriel : sdap.bouches-du-rhone@culture.gouv.fr

Antenne à ARLÈS :
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 90 96 48 14



Les portes ont évolué au cours du temps, dans leurs formes, décorations et usages. Elles accueillent et témoignent du style de l'époque et de la qualité de l'habitat. Les portes sont des éléments de très grande valeur. La porte est un élément majeur de l'architecture. Il est indispensable de préférer la **CONSERVATION** et la **RESTAURATION** à leur **REPLACEMENT**.



CONSEILS :

De manière générale :

- peindre les portes.
- utiliser de la peinture micro-poreuse.
- possibilité de cirer le bois.
- éviter vernis et lasures pour le bois.

Réparer les portes soumises aux intempéries :

- remplacer des pièces en partie basse appelées le panneau sacrificiel (même essence de bois que les pièces originales).
- améliorer l'étanchéité des joints.
- entretenir et maintenir le rejet d'eau.
- ne pas poncer une porte ancienne sans sondages préalables.

En cas de remplacement :

- restituer le modèle de la porte à l'identique.
- adapter la porte et son cadre à la forme de l'ouverture.
- conserver la traverse haute moulurée et l'imposte de la porte.
- préférer la même essence de bois.

Il est important de préserver les portes anciennes. Les portes extérieures sont soumises aux intempéries (en particulier les eaux de rejaillissement), il en résulte des altérations fréquentes en pied de porte. Des solutions sont possibles pour réparer la porte sans devoir la changer.

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les travaux de construction, de transformation, ou de réhabilitation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire. Le dossier est à déposer en mairie, accompagné de dessins détaillés (plans, coupes, élévation extérieure) et de photographies, permettant d'apprécier l'impact des travaux.



**construire et réhabiliter
en centre ancien**

Pour préserver la diversité de nos paysages et éviter la banalisation de notre cadre de vie, chaque projet de construction ou de réhabilitation doit être pensé, en relation avec son contexte.

LIMITES DANS LE PAYSAGE. CLOTURES

Les limites séparent des espaces de différents statuts. Plus qu'un simple tracé, elles peuvent avoir une profondeur et construire un espace à part entière. Ces limites constituent des éléments structurant du paysage, en zone urbaine et rurale.

MARSEILLE
Les Docks Atrium 10.4
10, place de la Joliette
BP 55612
13567 Marseille Cedex 2
Téléphone : 04.91.90.42.43
Courriel : sdap.bouches-du-rhone@culture.gouv.fr

Antenne à ARLES :
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 90 96 48 14



Dès le Moyen-Age, la technique de la haie plantée utilisée dans les campagnes est reprise et transposée au pourtour des habitations. La clôture est le premier élément de la propriété privée offert à la rue.

Il existe deux familles de clôtures : maçonnée et végétale. Elle peut être mixte. Il s'agira alors d'un mur bahut surmonté d'une grille et doublé de végétation.

Schéma d'un mur en pierres sèches ou maçonné

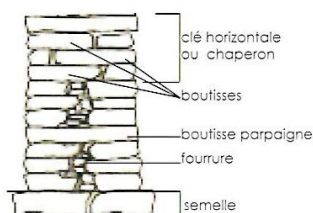
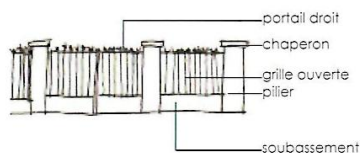


Schéma d'un mur bahut + grille



Les clôtures sont plus ou moins poreuses ou transparentes. Elles doivent être choisies en fonction du contexte.

CONSEILS :

- prendre en compte la hauteur et les couleurs des clôtures voisines afin de préserver une continuité le long de la voie.
- éviter les murs pleins, préférer les clôtures ajourées sur mur bahut.
- intégrer les éléments techniques dès la conception (compteurs électriques, boîtes aux lettres...).
- éviter le PVC, les canisses en plastique, la tôle occultante en métal.

haie végétale :

- préférer la haie végétalisée en sites naturels, cités jardins, quartiers de grands ensembles, quartiers pavillonnaires.
- la haie peut s'accompagner d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée ou d'un grillage simple (éviter les panneaux grillagés rigides).
- la haie mélangée est à préférer à la haie monospécifique (plus résistante, évite la monotonie, varie selon les saisons).
- choisir des essences adaptées au climat.

Murs en pierre :

- dans un contexte de village et de jardins anciens, il existe souvent des murs en pierre (pierres sèches ou moellons de pierre maçonnés). Conserver et restituer ces murs de clôture traditionnels.

Grilles, portails, portillons :

- choisir les portes et portails en cohérence avec la clôture (hauteur, matériau, couleurs).
- traiter de façon épurée les grilles barreaudées en métal et préférer les couleurs sombres.

Les clôtures sont des éléments d'une grande diversité qui créent une continuité le long des voies. Elles sont le trait d'union entre la rue et l'habitat. Si la clôture est ancienne et de qualité, il est nécessaire de préférer autant que possible la CONSERVATION au REMPLACEMENT, notamment pour des murs ou grilles anciennes.

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les travaux de construction, de transformation, ou de réhabilitation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire. Le dossier est à déposer en mairie, accompagné de dessins détaillés (plans, coupes, élévation extérieure) et de photographies, permettant d'apprécier l'impact des travaux.

Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône
Unité territoriale de la direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur



construire et réhabiliter
en centre ancien

Pour préserver la diversité de nos paysages et éviter la banalisation de notre cadre de vie, chaque projet de construction ou de réhabilitation doit être pensé, en relation avec son contexte.

FACADES RAVALEMENTS

Le ravalement est l'ensemble des travaux qui consistent à remettre en bon état une façade. La qualité de chaque façade participe à l'esprit du lieu.

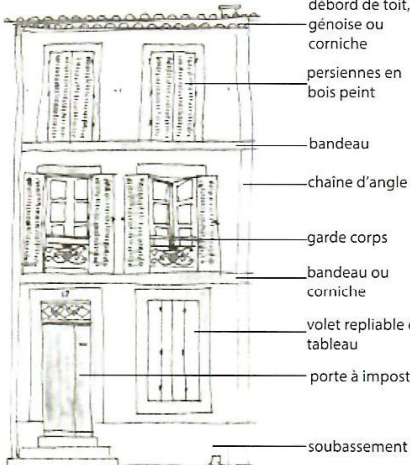
MARSEILLE
Les Docks Atium 10.4
10, place de la Joliette
BP 55612
13567 Marseille Cedex 2
Téléphone : 04.91.90.42.43
Courriel : sdap.bouches-du-rhone@culture.gouv.fr

Antenne à ARLES :
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 90 76 88 14



En Provence, les façades sont principalement : en maçonnerie de moellons enduites ou en pierre de tailles.

Dans le cadre d'un ravalement il est primordial d'**IDENTIFIER** le type de maçonnerie pour **ADAPTER** les solutions techniques et ainsi assurer la pérennité du bâti et sa valeur esthétique.



CONSEILS :
Identifier le support: pierres, moellons, briques, enduit...

Nettoyage :
- à l'eau claire avec jet basse pression (environ 3 bars)
- pas de sablage, trop abrasif.
- ne pas appliquer de peinture sur les éléments en pierre, ni badigeon, ni silicate.

Restauration des joints et enduits :
- décroûter et refaire l'enduit n'est pas obligatoire.
- préserver si possible les enduits anciens et les enduits de cimentier dits «marseillais».
- éviter l'enduit prêt à l'emploi.
- utiliser un mortier de chaux naturelle (NHL<3,5 et CL ou CAEB) compatible avec le bâti ancien.
- préférer une finition talochée fin.
- faire des essais préalables d'enduit.
- la maçonnerie doit respirer : pas de ciment ni de peinture organique.

Pour une façade à peindre :
- prévoir un badigeon de chaux aérienne en finition sur les enduits sains.
- sur un support ciment existant, prévoir une peinture à liant minéral.

Avant le ravalement, comprendre les **PATHOLOGIES** de la façade et leurs **CAUSES** : fissures, altérations visibles, épaufrures, traces d'humidité, d'usure des matériaux, de corrosion. Ce sont autant de signes de l'état du bâtiment qui doivent être diagnostiqués avant l'intervention : problème de structure, de tassement, défaillance du réseau d'eau pluviale.

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les travaux de construction, de transformation, ou de réhabilitation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire. Le dossier est à déposer en mairie, accompagné de dessins détaillés (plans, coupes, élévation extérieure) et de photographies, permettant d'apprécier l'impact des travaux.

Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône
Unité territoriale de la direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur



construire et réhabiliter
en centre ancien

Pour préserver la diversité de nos
paysages et éviter la banalisation de
notre cadre de vie, chaque projet de
construction ou de réhabilitation doit
être pensé, en relation avec son contexte.

OUVERTURES FENÊTRES ET VOILETS

Les menuiseries contribuent à l'image du patrimoine
local et à la qualité des façades.

MARSEILLE
Les Docks Atrium 10.4
10, place de la Joliette
BP 55612
13567 Marseille Cedex 2
Téléphone : 04.91.90.42.43
Courriel : sdap.bouches-du-rhone@culture.gouv.fr
Antenne à ARLES :
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 90 96 48 14



La fenêtre suit l'évolution historique de l'architecture, avec la création d'ouvertures de plus en plus diversifiées.
Pour préserver l'authenticité de votre patrimoine, il est nécessaire de préférer autant que possible la CONSERVATION au REMPLACEMENT des menuiseries anciennes.

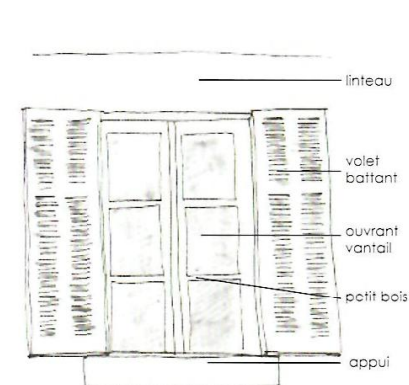


Schéma courant d'une fenêtre ouvrant à la française

Depuis le XIX^e siècle, la fenêtre est, le plus souvent, composée de deux vantaux et trois carreaux par vantail.

Il existe plusieurs formes de volets; les plus courantes sont les volets pleins et les persiennes.

Les persiennes sont de deux types :
- à la française, à lames rases (XVIII^e siècle).
- à l'américaine, souvent repliables à quatre vantaux (fin du XIX^e siècle).

CONSEILS :
- conserver les volets anciens ou les restaurer à l'identique.
- respecter la forme de la baie et le découpage d'origine de la fenêtre.
- les menuiseries en PVC et les volets roulants sont inadaptés au bâti ancien, à la fois en terme de confort et d'aspect.
- en cas de remplacement, les menuiseries anciennes seront utilisées comme modèles (profil, forme et section, essence de bois).
- le profil du rejet d'eau, de la pièce d'appui et des petits bois sont à restituer.

En centre ancien, les fenêtres et volets seront en BOIS, matériau adapté au bâti ancien (d'essence locale si possible : chêne, sapin, mélèze).
En général, le bois sera protégé par une PEINTURE micro-poreuse.

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les travaux de construction, de transformation, ou de réhabilitation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire. Le dossier est à déposer en mairie, accompagné de dessins détaillés (plans, coupes, élévation extérieure) et de photographies, permettant d'apprécier l'impact des travaux.

Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône
Unité territoriale de la direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur



construire et réhabiliter en centre ancien

Pour préserver la diversité de nos paysages et éviter la banalisation de notre cadre de vie, chaque projet de construction ou de réhabilitation doit être pensé, en relation avec son contexte.

TOITURES COUVERTURES EN TUILES

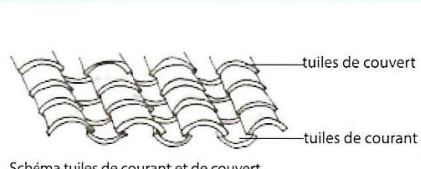
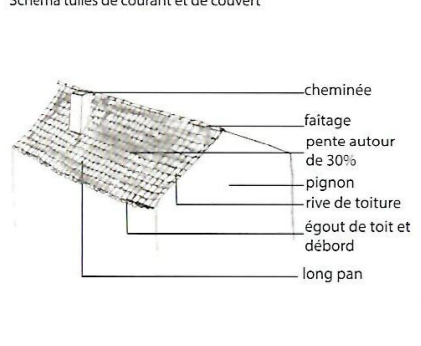
Grâce à la diversité du relief, les toitures participent à l'image du patrimoine local en créant un paysage singulier, on parle de marée de toiture.

MARSEILLE
Les Docks Atrium 10.4
10, place de la Joliette
BP 55612
13567 Marseille Cedex 2
Téléphone : 04.91.90.42.43
Courriel : sdap.bouches-du-rhone@culture.gouv.fr

Antenne à ARLES :
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 90 96 48 14



Différents types de couvertures existent en Provence, la toiture en tuiles creuses dites «canal» est la plus courante. Les tuiles mécaniques existent aussi dès le XIXème siècle. Pour préserver l'authenticité de votre patrimoine, il est nécessaire de préférer autant que possible la **CONSERVATION** au **REEMPLACEMENT** des couvertures anciennes.

CONSEILS :

De manière générale :

- conserver les tuiles rondes anciennes en terre cuite pour les remployer en couvert.
- les tuiles de courant peuvent être neuves.
- poser les tuiles de courant et de couvert.
- possibilité d'une sous toiture selon le contexte, en gardant les tuiles de courant et de couvert.
- éviter l'emploi de matériaux de substitution (tuiles béton, plaques de tôle ou fibro-ciment).
- conserver la tuile mécanique dite de Marseille si elle est adaptée à l'architecture du bâti.
- sceller les tuiles faitières et arrêtières au mortier de chaux.
- conserver le traitement originel du débord de toiture (gânoise, corniche, chevrons à débordement).

En second oeuvre :

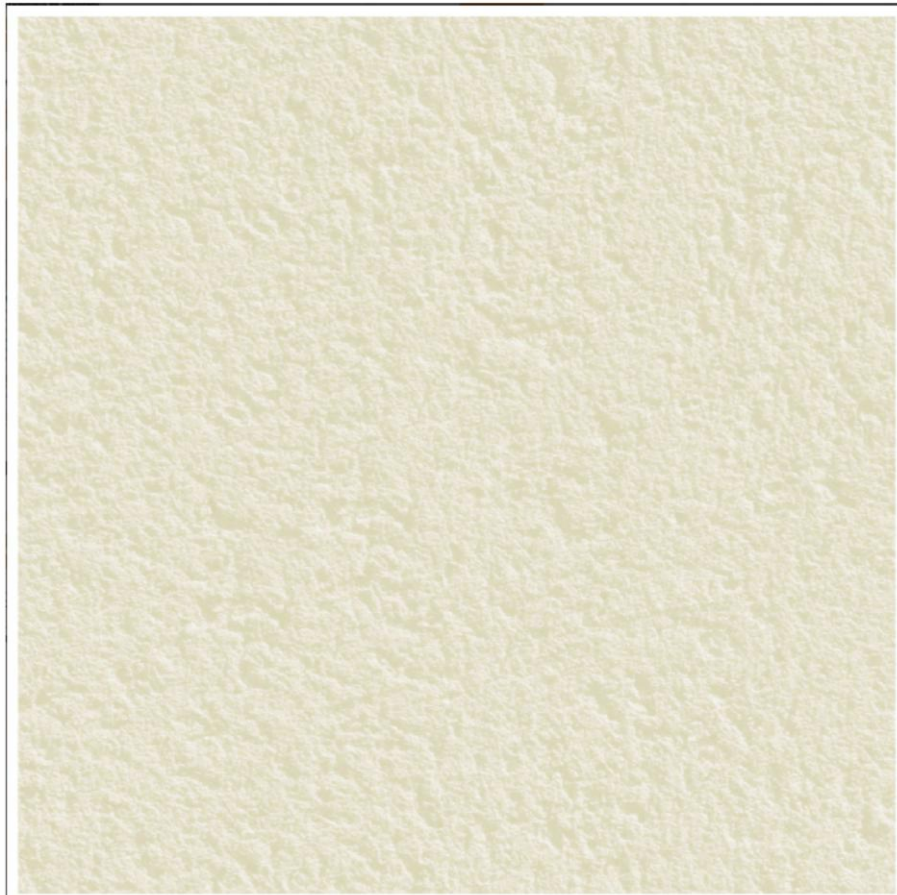
- prévoir des gouttières et des chutes d'eau pluviales en zinc.
- préserver les souches de cheminées anciennes.
- minimiser la présence des châssis de toit (nombre et dimensions).
- conserver les verrières anciennes, les tabatières.
- éviter la pose d'antennes et paraboles visibles du domaine public.
- éviter les terrasses trapéziennes qui altèrent le plan des toitures et sont sources d'infiltrations d'eau.

En centre ancien, pour une réhabilitation ou une réparation de toiture ancienne, les tuiles canal seront **REMPLOYEES**, en privilégiant la pose en couvert des tuiles anciennes pour garder une cohérence avec les toits traditionnels avoisinants.

Pour une construction neuve, des tuiles en terre cuite dite canal seront utilisées.

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les travaux de construction, de transformation, ou de réhabilitation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire. Le dossier est à déposer en mairie, accompagné de dessins détaillés (plans, coupes, élévation extérieure) et de photographies, permettant d'apprécier l'impact des travaux.

Palette de couleur communale









CABANNES



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB. PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
L.CHEVALIER	Assistant d'études Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

PIECE N° 4

-
Modification n° 2
-

Extrait des Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

10/04/2026

3

- OAP Zone d'activités de proximité





LEGENDE :

 Périmètre de l'OAP

ORGANISATION ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

 Bandes d'implantation des constructions

 Implantations des constructions en alignement de l'interface paysagère

PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT ET COMPOSITION PAYSAGERE

 Espace vert

 Interface paysagère

 Haie antidérive à créer

PRINCIPE DE LIAISON ET DE CIRCULATION

 Accès à créer

 Voie à créer

Principes d'aménagement

- **Organisation du bâti**

Les constructions autorisées au sein du secteur ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions devront s'implanter au sein des bandes d'implantation définies sur le schéma d'aménagement.

Afin de limiter au maximum les nuisances éventuelles avec le secteur résidentiel mitoyen, au sein de la bande d'implantation ouest, les constructions devront être alignées sur l'interface paysagère. En outre, au sein de cette bande d'implantation, les dépôts et aires de stationnement et de manœuvre devront se situer entre les bâtiments et la voie de desserte.

L'implantation et l'organisation des constructions devra être organisée et structurée afin de créer une opération harmonieuse qui s'intègre dans son environnement.

- **Accessibilité et déplacements**

L'accès principal des véhicules se fera au Nord du terrain depuis le chemin du Réal à l'endroit le plus adapté.

L'opération d'aménagement devra s'organiser autour d'une voirie centrale, adaptée au bon fonctionnement du secteur.

- **Traitement paysager et gestion environnementale**

Afin de faciliter l'intégration paysagère de l'opération, il conviendra d'aménager les interfaces paysagères en limite Ouest (zone tampon de 10m végétalisée) et en limite Est (haie antidérive).

Des arbres devront être plantés au sein de l'opération pour apporter une perception qualitative des espaces.

Un espace vert sera créé au sud du secteur.

CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB. PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
L.CHEVALIER	Assistant d'études Urbanisme



PIECE N° **5**

Plan Local d'Urbanisme - Modification n°2 - Liste des Emplacement réservés

10/04/2026

I – Liste des emplacements réservés pour voirie et équipements

RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

[...]

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE
EQUIPEMENTS DE VOIRIE – DEPLACEMENTS DOUX			
C1	Aménagement de l'ancien chemin de Saint Andiol jusqu'à la voie ferrée	Commune	998 m ² 8 m après élargissement
C2	Elargissement du chemin du Mas Saint Sauveur entre la RD26 et le chemin communal de Saint Roch	Commune	379 m ² 6 m après élargissement
C3	Elargissement du chemin communal de Saint Roch depuis la route de Saint Andiol jusqu'au chemin de Saint Sauveur	Commune	522 m ² 12 m après élargissement
C4	Supprimé		
C5	Elargissement du chemin communal du Mas de la Poule depuis le lotissement les flamands Roses sur 200 m de longueur	Commune	176 m ² 8 m après élargissement
C6	Elargissement du chemin de la Carita depuis la place de la Mairie jusqu'à la limite de l'agglomération	Commune	248 m ² 8 m après élargissement
C7	Elargissement du chemin des Courses depuis le lotissement la Durance jusqu'au plan d'eau	Commune	877 m ² 8 m après élargissement
C8	Elargissement de l'avenue Clothilde Parisot	Commune	33 m ²
EQUIPEMENTS GENRAUX			
1	Création d'équipements culturels, sanitaires, petite enfance et scolaires	Commune	Section AC Parcelle n°150 Surface : 1391 m ²
2	Supprimé		
3	Extension du cimetière	Commune	Section AD Parcelles n°23 et 187. Surface : 4 367 m ²
4	Supprimé		

CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB. PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
L.CHEVALIER	Assistant d'études Urbanisme



PIECE N° **1**

Plan Local d'Urbanisme

-
Modification n° 2

-
Notice de présentation

10/04/2026

SOMMAIRE

DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU	2
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU	4
GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE	7
OBJET N°1 DE LA PROCEDURE	20
OBJET N°2 DE LA PROCEDURE	32
OBJET N°3 DE LA PROCEDURE	34
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	36

DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La commune de Cabannes a engagé une procédure de modification de son PLU. Elle concerne les points suivants :

- ❖ Rendre possible l'accueil d'activités économiques sur la parcelle A11 actuellement classée en zone UF.
- ❖ Supprimer les parties des emplacements réservés n°1 et n°4 pour lesquelles une mise en demeure de la part des propriétaires a été adressée à la commune sans que celle-ci ne donne suite.
- ❖ Supprimer l'emplacement réservé n°3 sur les parties des parcelles AD32 et 33 concernées, et intégrer ces terrains au sein de la zone UC limitrophe.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (Modifié par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15) :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Au regard des critères définis à l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, la présente procédure de modification du PLU de Cabannes a été soumise à un avis au cas par cas ad hoc.

La date cas par cas, au regard des modalités d'évaluation environnementale, est établie conformément aux dispositions de l'article R104-34 du Code de l'Urbanisme.

Article R104-34 du Code de l'Urbanisme (Modifié par l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021) :

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale. L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Suite à un examen au cas par cas « ad hoc » de la présente modification n°2, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°12930/KK AC PLU), le 01/04/2026, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

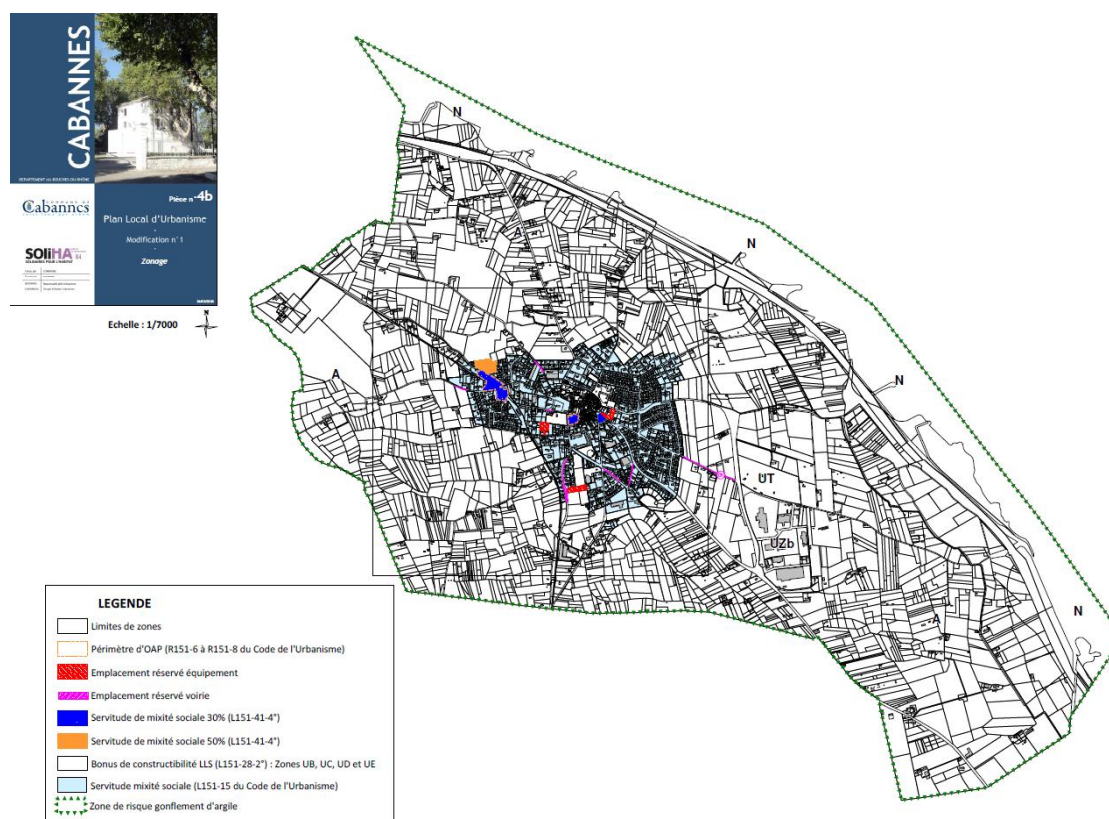
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

La commune de Cabannes possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juillet 2017.

Pour répondre à ses enjeux locaux, la commune de Cabannes a décidé d'axer son projet de territoire autour de ces grandes orientations dans son PADD :

- Reconsidérer le contenu du plan d'occupation des sols ;
- Réfléchir sur les orientations communales en matière d'urbanisme, de logements, d'activités économiques, d'activités agricoles, d'aménagement et de développement durable ;
- Favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale, les paysages et l'environnement ;
- Redéfinir clairement l'affectation des sols ;
- Organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Le règlement du PLU a été réalisé conformément aux zones définies dans le zonage ci-dessous :



Le PLU de la commune de Cabannes est réparti sur le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- Les zones urbaines (U) concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (AU), regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.
- Les zones agricoles (A), concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières (N), regroupent 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

Les zones urbaines (U) :

- **La zone UA** correspond au centre ancien du village de Cabannes. C'est une zone à forte densité, à caractère central d'habitat, de services et de commerces, caractérisée par une construction en ordre continu, sur alignement des voies.
- **La zone UB** correspond à l'extension immédiate du centre villageois. C'est une zone à forte densité d'habitat, de services et de commerces, caractérisée par une construction en ordre discontinu, à base de constructions collectives ou individuelles.
- **La zone UC** est une zone à dominante pavillonnaire, de densité moyenne, à base de constructions individuelles, isolées ou en bandes couvrant la périphérie des zones urbaines centrales.
- **La zone UD** est une zone à faible densité d'habitat, caractérisée par une construction en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies.
- **La zone UE** correspond à des secteurs de mixité urbaine combinant des fonctions d'habitat, de commerce, de service, de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif. Elle correspond à des secteurs privilégiés de renouvellement urbain.
- **La zone UF** correspond à un secteur spécifiquement dévolu aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- **La zone UT** est une zone réservée aux activités sportives, touristiques et de loisirs.
- **La zone UZ** correspond aux zones spécifiquement dévolues aux activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et d'entrepôt. Elle comporte un **secteur UZa** et un **secteur UZb** distingués en fonction des règles de densité et de hauteur de constructions.

Les zones à urbaniser (AU) :

- **La zone AU** correspond à des terrains insuffisamment équipés et réservés pour une urbanisation future à organiser. Elle comporte un **secteur AUh** destiné à l'habitat et un **secteur AUz** destiné aux activités économiques.

La zone agricole (A) :

- **La zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur **Ae1 (STECAL)** dans lequel des prescriptions spécifiques ont été prises afin de prendre en compte les besoins de développement de l'entreprise MB Fruits. Ce secteur est classé en aléa modéré (B1) du PPRI. 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.

Les zones naturelles et forestières (N) :

- **La zone N** correspond aux secteurs 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'espace naturel.

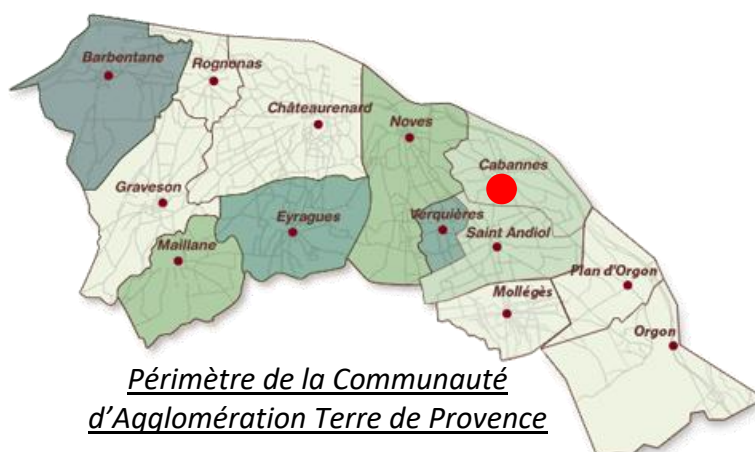
GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

I.1. Contexte administratif

Située dans la partie Nord du département des Bouches du Rhône, en limite avec le Vaucluse, la commune de Cabannes comptait 4 576 habitants au dernier recensement de 2022 (Insee).



La commune de fait partie de la **Communauté d'Agglomération Terre de Provence**, qui compte aujourd'hui 13 communes (60 440 habitants en 2022), entre Alpilles et Durance. Ses communes s'associent aujourd'hui pour exercer à l'échelle intercommunale plusieurs compétences parmi lesquels le développement économique est devenu une compétence forte.



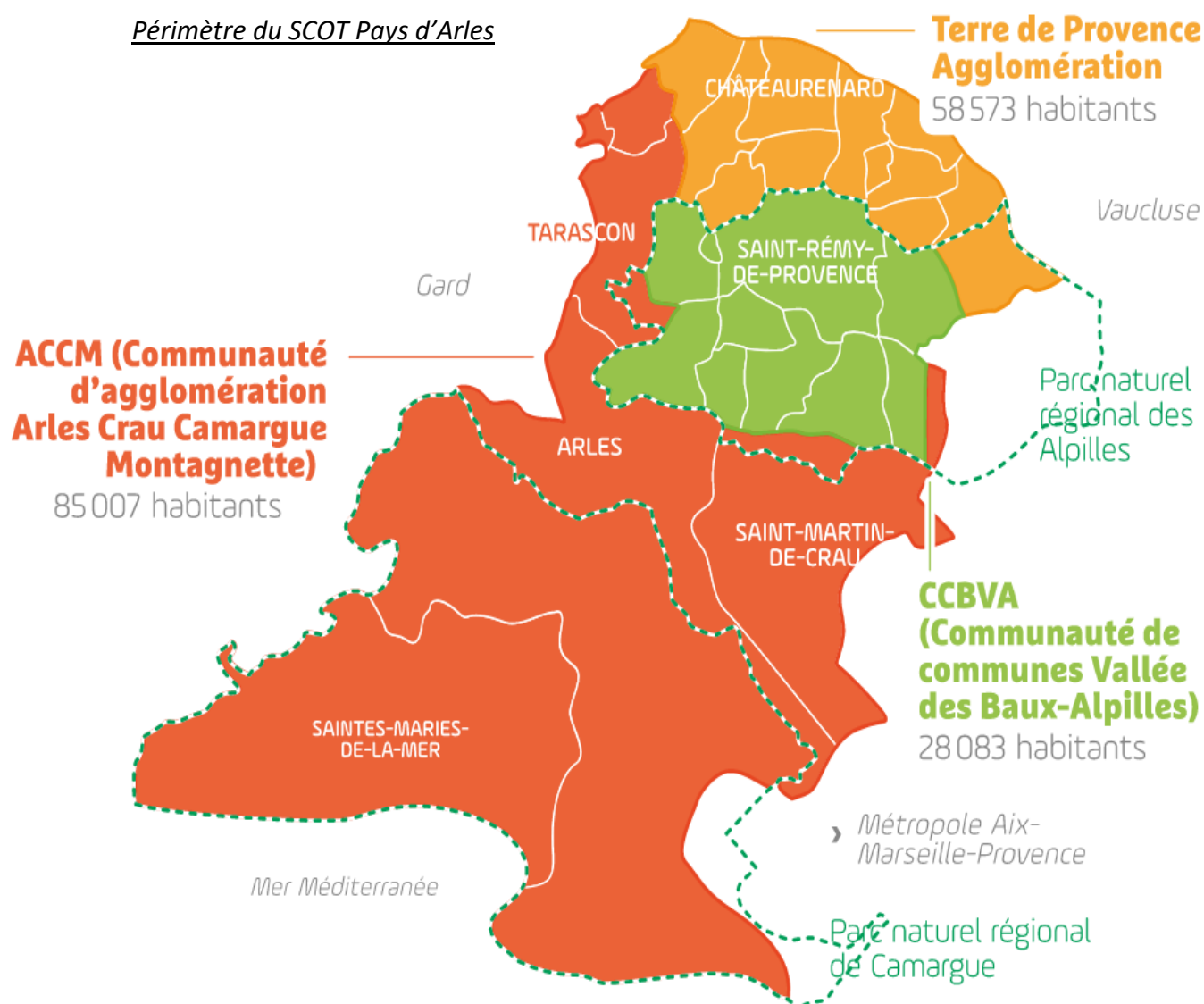
Périmètre de la Communauté
d'Agglomération Terre de Provence



Cabannes est également inscrite dans le périmètre **du SCOT du Pays d'Arles**, document approuvé par conseil syndical le 13 avril 2018 et modifié le 26 avril 2019. Une modification simplifiée est actuellement en cours.

Il permet d'orienter le développement d'un territoire (bassin de vie) dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. Le Document d'Orientations Générales (DOG), une des pièces maîtresses du SCOT, fixe des mesures concrètes pour tenir les ambitions affichées du PADD. Ce document s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes (principe de la compatibilité).

Pour rappel, le SCOT est intégrateur, c'est-à-dire qu'il devient *le document de référence* pour les plans locaux d'urbanisme, se mettant ainsi en compatibilité avec l'ensemble des documents de planification supérieurs tels que le SDAGE Rhône Méditerranée, les SAGE, la directive territoriale d'aménagement (DTA), la directive paysagère des Alpilles, les chartes des PNR, la Loi Littoral, etc. Le PLU doit être compatible avec le SCOT.



La présente modification du PLU doit être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée adopté le 21 mars 2022.

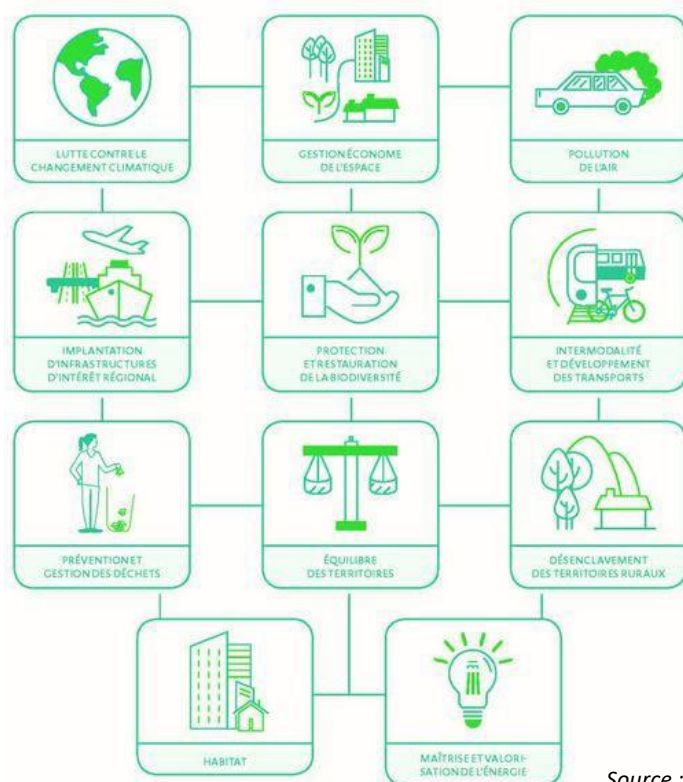
C'est la loi Notre (Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République) qui le 07 août 2015 précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, en créant le SRADDET. Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en défaussant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans auxquels il se substitue. Il constitue une occasion rare de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans les onze domaines définis par la loi.

Au contraire de son prédécesseur (le SEADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte.

Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCOT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application ; ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son arrêté portant approbation du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des territoires le 15 octobre 2019. Le Conseil Régional a engagé une modification du SRADDET le 17 décembre 2021. Cette dernière est toujours en cours.



Source : SRADDET

La commune de Cabannes appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 21 mars 2022 pour la version 2022-2027.

Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2027 et fixent notamment comme objectif la non-dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non-dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 sont les suivantes :

OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique

OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

OF 2 : Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques

OF 3 : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau

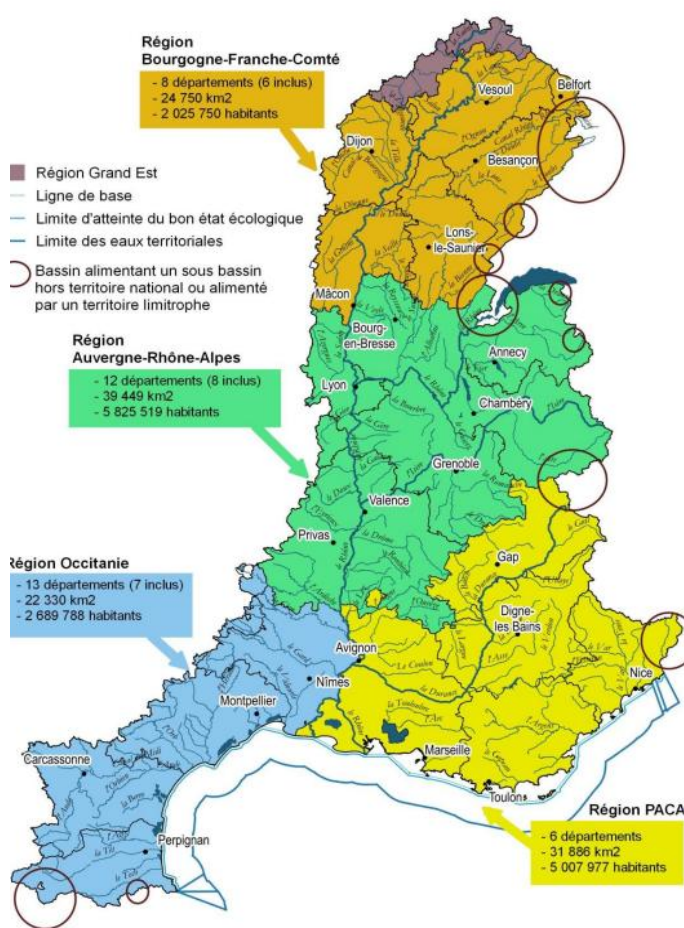
OF 4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux

OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides

OF 7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

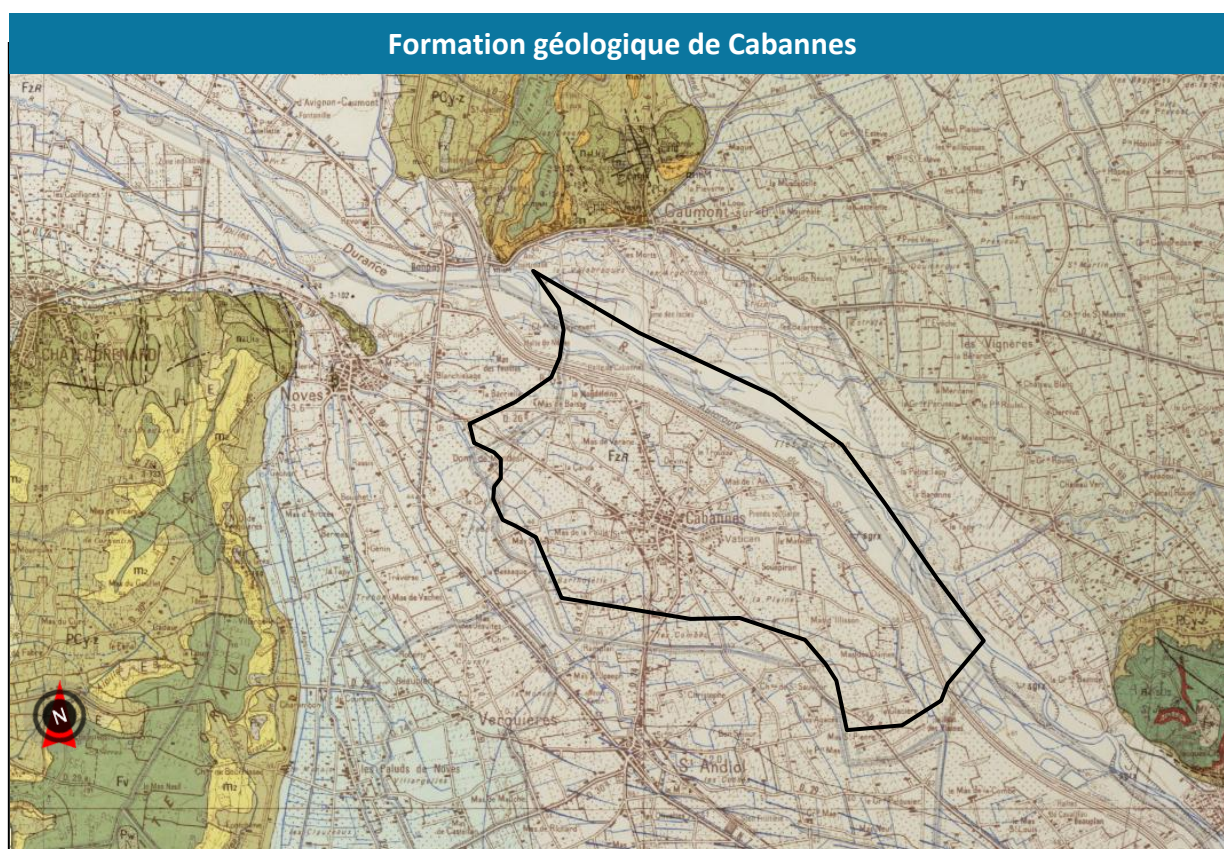


I.2. Contexte environnemental

I.2.1 Géologie et hydrogéologie

Située entre la Durance et la Crau de Mollégès, Cabannes repose sur les formations récentes du quaternaire d'origine fluviatile qui recouvrent en grand la région. Les alluvions y sont de texture limoneuse, limono-argileuse à gravelo-sableuse, dus principalement à la proximité du cône de déjection sédimentaire durancien. Elles présentent parfois des caractères d'hydromorphie liés aux variations de la nappe aquifère.

A l'échelle du secteur de projet, la carte géologique nous montre que les terrains sous-jacents sont rattachés aux alluvions fluviatiles modernes du Rhône et de la Durance (limons, graviers et galets).



La nappe phréatique de la Durance à faible profondeur a ainsi permis le développement agricole du territoire au cours des siècles derniers. La plaine de Cabannes est par ailleurs drainée par un vaste réseau de fossés et canaux d'évacuation des eaux pluviales, connecté à l'Agoutadou (bassin versant de la Durance)

Le matériel détritique, issu des anciens cours du Rhône ou de la Durance, est suffisamment épais (jusqu'à 30 m dans certains sillons) et perméable pour permettre la circulation de nappes très importantes alimentées par les précipitations et les irrigations (canaux dérivés de la Durance).

La mise en culture des plaines alluviales a corrélativement nécessité la réalisation d'un système complexe de canaux de drainage.

Dans les alluvions de la Durance circule une nappe continue alimentée par la rivière. Le niveau de la nappe sur le territoire d'étude oscille en moyenne entre 2 et 6 m de profondeur, notamment sous l'effet de l'irrigation en période estivale.

I.2.2 Hydrologie

Le réseau hydrographique de Cabannes est essentiellement marqué par la présence de la rivière de la Durance au Nord et de deux cours d'eau secondaires, à savoir le Grand Vallat de l'Agoutadou et celui du Romanil.

La plaine de Cabannes est également drainée par de nombreux fossés pluviaux, canaux d'irrigation ou autres ouvrages de drainage des eaux de nappe et pluviales.



Le secteur de projet se situe à distance éloignée de la Durance mais à proximité immédiate du Grand Vallat de l'Agoutadou.

I.2.3 Topographie

Le territoire communal de Cabannes est dépourvu de reliefs structurants.

La topographie relativement plane présente toutefois une faible pente générale orientée vers le nord-ouest. L'altitude varie peu : de 42 m à 65 m. Le centre-village se situe à une altitude d'environ 52 m. L'altitude du secteur avoisine également les 51 à 52 m NGF.

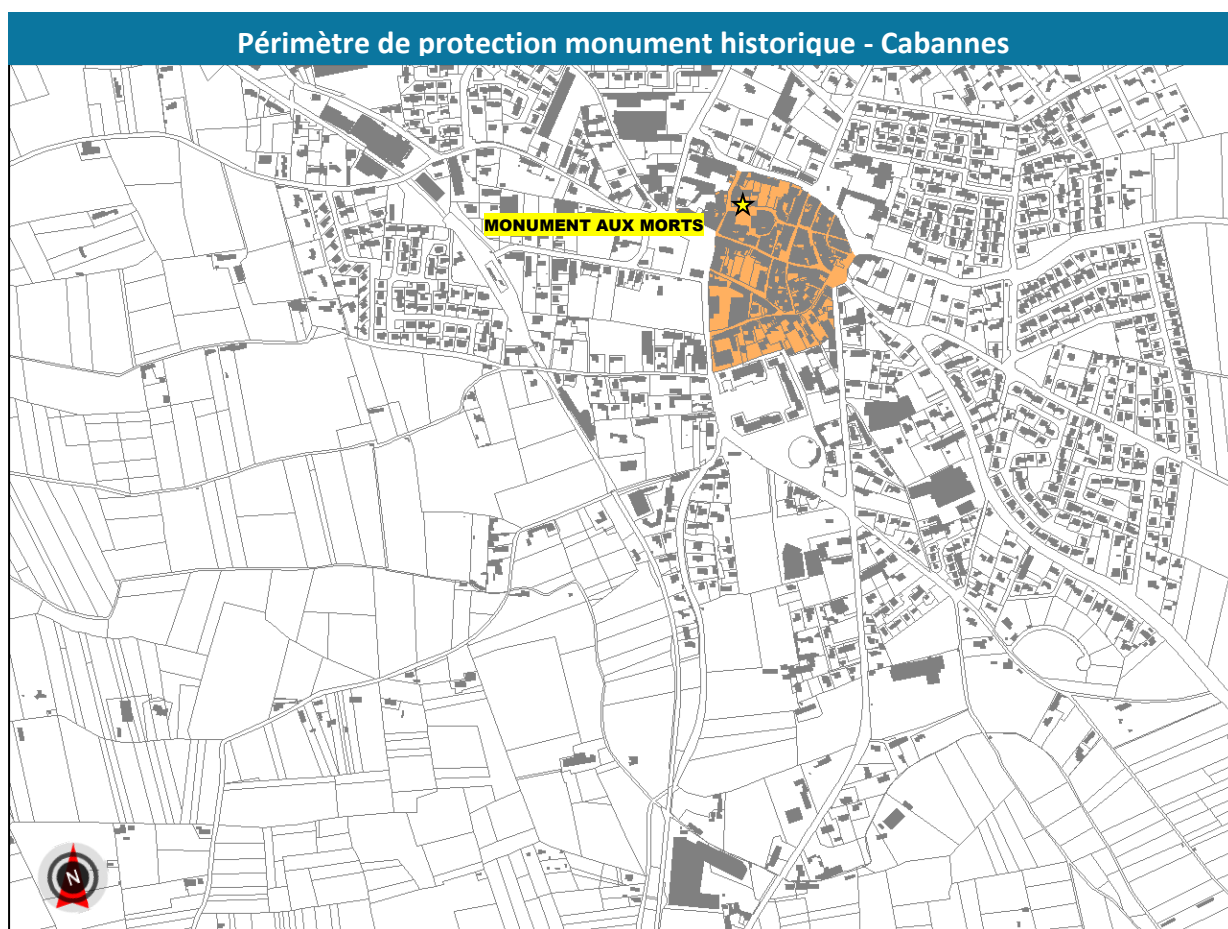
I.2.4. Patrimoine bâti

La commune de Cabannes compte un monument historique, situé au centre du village (place des Poilus) : le monument aux morts de la première guerre mondiale inscrit au titre des monuments historiques, ainsi que la grille qui l'entoure, par arrêté du 22 Février 2010.

Son périmètre a été modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Octobre 2017 portant création du périmètre délimité des abords du monument aux morts. Ce nouveau tracé se substitue au périmètre de protection initial de 500 mètres de rayon autour de ce monument.

Le secteur de projet se situe en dehors du périmètre de protection.

En plus du monument historique, la commune recèle de quelques éléments patrimoniaux et paysagers remarquables, témoin du passé (église Saint Madeleine, chapelle Saint Michel, etc.).

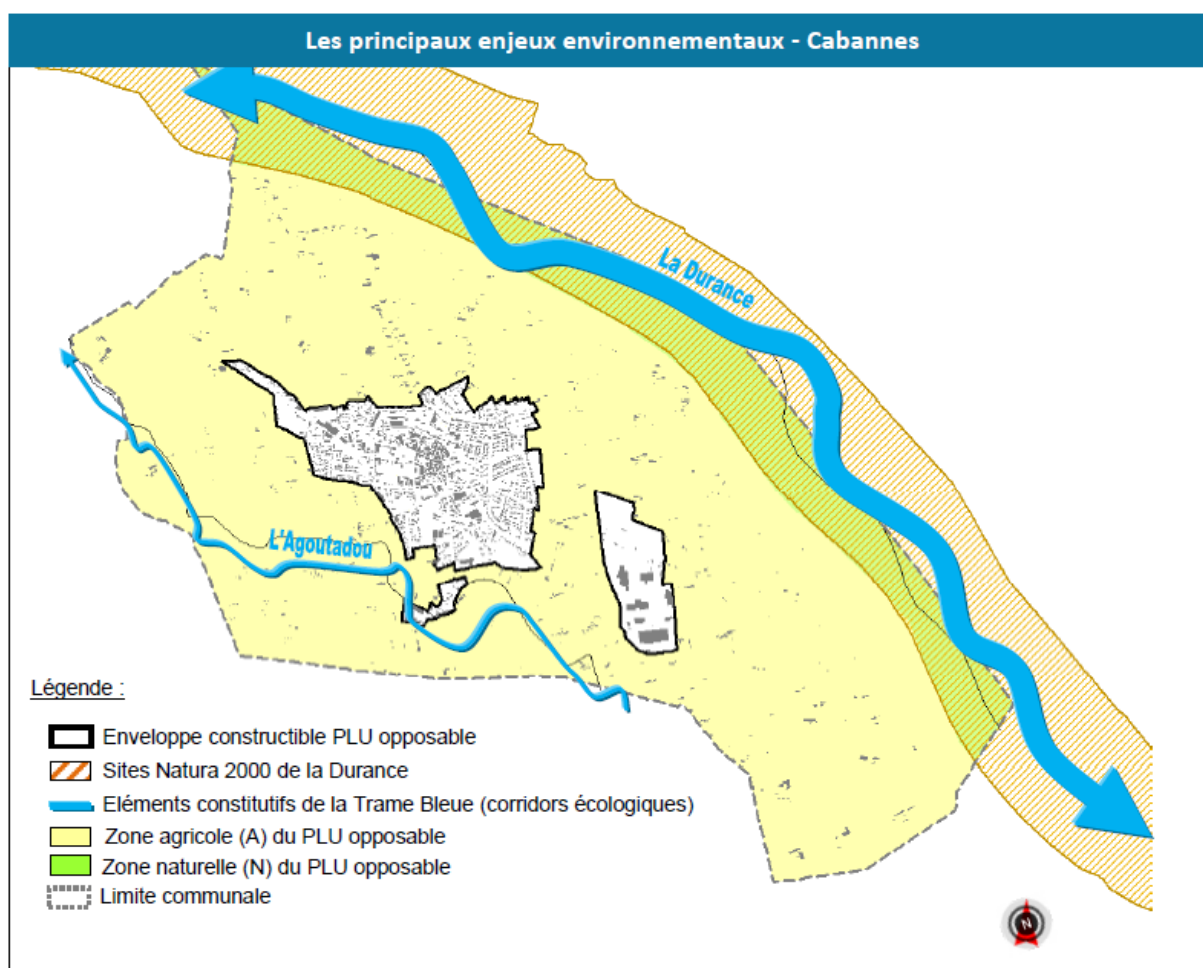


I.2.5. Milieu naturel

Le territoire communal fait l'objet d'un certain nombre d'inventaires et de protections réglementaires qui témoignent de la richesse de ces milieux. Ces protections dépassent souvent très largement le cadre communal et se superposent pour insister principalement sur la valeur écologique de la vallée de la Durance.

Aussi, la commune se situe dans un site naturel riche. Rappelons qu'elle est concernée par :

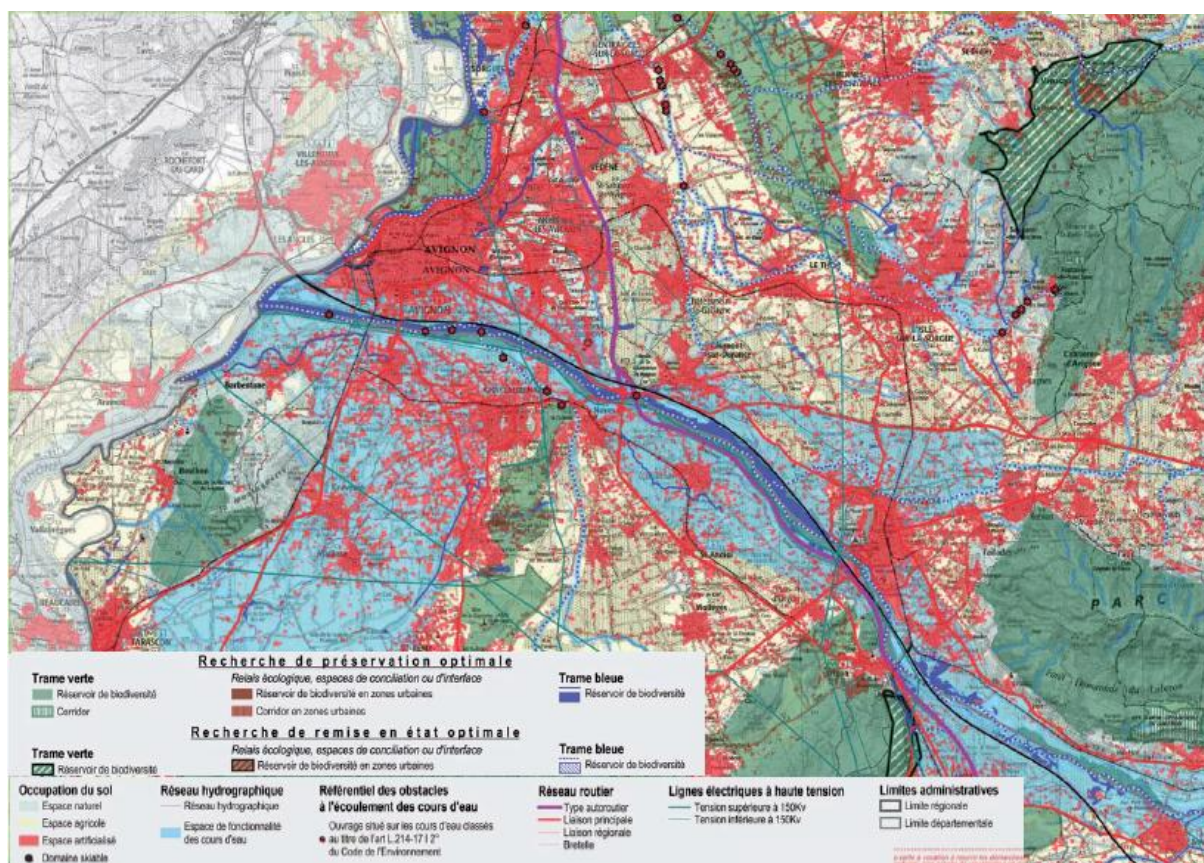
- Deux *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)* :
 - ZNIEFF Terrestre de Type I : La basse Durance, des Iscles de Temple aux iscles du Loup (930012397)
 - ZNIEFF Terrestre de type II : La basse Durance (930020485)
- Deux sites *Natura 2000* au niveau de la Durance :
 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Directive habitats) : la Durance (FR9301589)
 - Zone de Protection Spéciale (ZPS – Directive Oiseaux) : La Durance (FR9312003)



Lors de l'élaboration du PLU, une évaluation environnementale avait été réalisée afin de écologiques se situent principalement :

- au niveau de la Durance : cet espace forme une imbrication de milieux naturels plus ou moins humides et liés au cours d'eau. La variété des situations écologiques se traduit par une grande diversité d'habitats naturels. La plupart de ces habitats sont remaniés à chaque crue et présentent ainsi une grande instabilité et originalité. Ce site présente donc un intérêt particulier puisqu'il concentre, sur un espace réduit, de nombreux habitats naturels d'intérêt communautaire à la fois marqués par les influences méditerranéenne et montagnarde (Rivières des étages planitiaires à montagnards avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion ou encore Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion). Enfin, la Durance assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore : fonction de corridor (déplacement des espèces, telles que les poissons migrateurs), fonction de diversification (mélange d'espèces montagnardes et méditerranéennes) et fonction de refuge (milieux naturels relictuels permettant la survie de nombreuses espèces).
- au niveau des zones de cultures ouvertes et de friches (milieux agricoles) : ces secteurs peuvent avoir une certaine attractivité pour les espèces liées aux milieux ouverts. De même que les bordures de cultures et les vergers, les haies et les fossés peuvent servir d'axes de dispersion pour la faune.
Au sein de ce continuum, deux grands types de linéaires peuvent favoriser le déplacement de la faune sauvage : les haies et les canaux. Néanmoins, concernant les haies, celles-ci sont pour la plupart monospécifiques et composés de cyprès (intérêt écologique faible à très faible). L'Agoutadou semble être l'élément le plus structurant au sein de cet espace, et peut être intéressant pour certaines espèces locales.

On notera que les différentes infrastructures routières (autoroute A7, route départementale, etc.) ainsi que les zones urbanisés (parfois étendus) sont les principales sources de fragmentation des continuités écologiques. Ainsi, le territoire subit une pression relativement importante d'aménagement dont résulte un morcellement important et des fonctionnalités par endroits altérées.



1.2.6. Paysage

A l'échelle départementale, la commune appartient à l'unité paysagère de la plaine du Comtat. Au sein de cette entité, Cabannes est concernée par 2 sous-unités :

- La Plaine de Cabannes - Saint-Andiol : un paysage d'huerta tramé de cyprès.

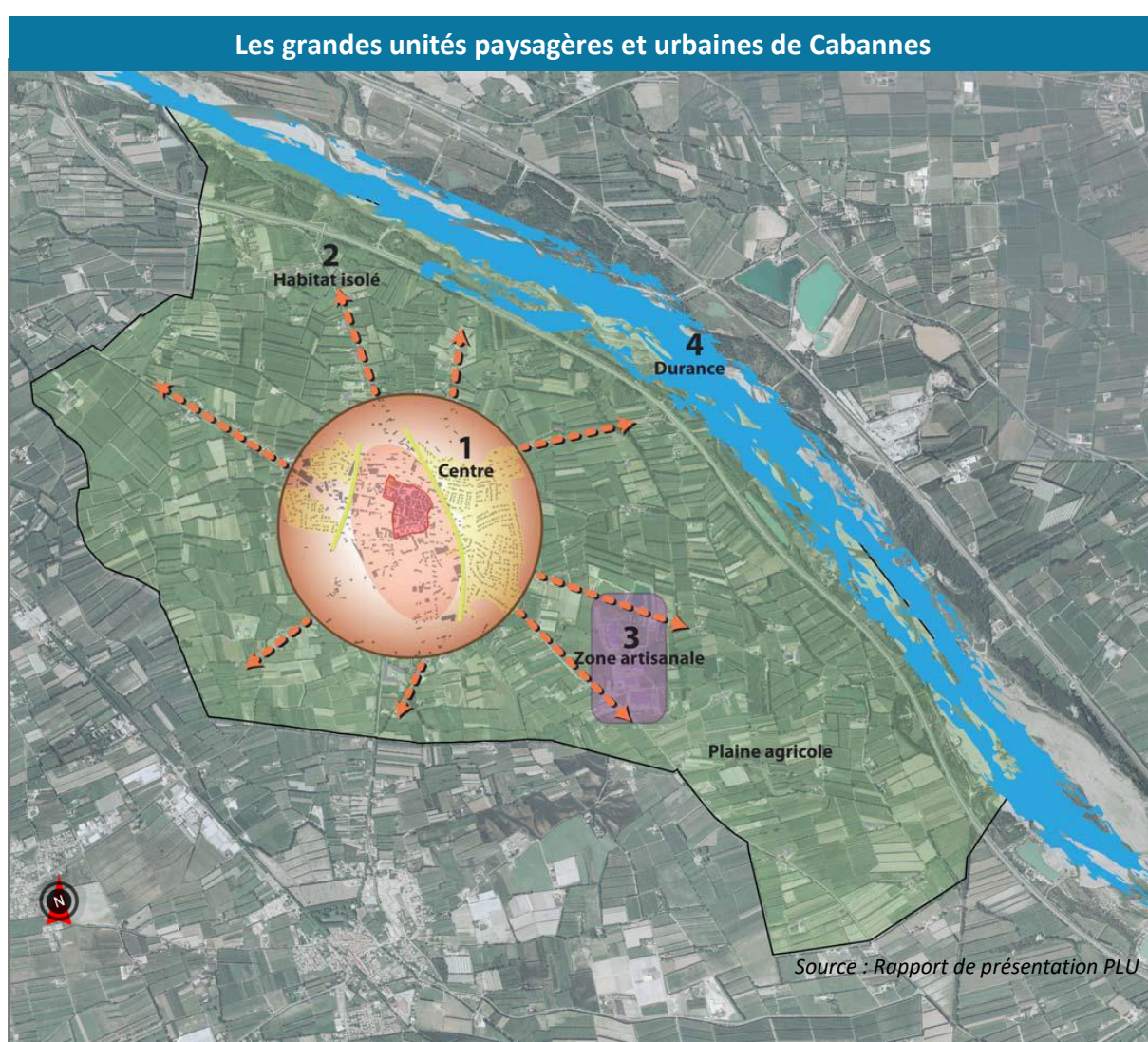
Un espace triangulaire ouvert sur la Durance butte sur l'horizon des Alpilles et le versant de la Petite-Crau. Le paysage est fermé, structuré par le réseau dense des haies de cyprès et de peupliers. L'arboriculture du Nord fait place au maraîchage au Sud. Vers la Petite-Crau à l'Ouest, c'est encore l'arboriculture qui domine, mêlée d'un peu de maraîchage, de pâtures, de fourrages et de vignes. Le maillage de haies plus lâches aux Paluds ménage de nombreuses échappées sur les Alpilles.

- Les bords de Durance

Les terrasses caillouteuses de la Durance créent un couloir prolongeant la vallée jusqu'au Rhône. Le cours fluctuant de la rivière est bordé d'une ripisylve discontinue. Le lit de la rivière est investi par l'autoroute, les lignes ferroviaires avec le TGV et les réseaux aériens. Ces réseaux longent le "couloir" durancien ou le franchissent. Les talus de l'autoroute et du TGV perturbent les perspectives. Les ripisylves, les iscles et les plages de galets sont des témoins résiduels de l'espace naturel

A l'échelle communale, on distingue 4 grandes unités paysagères basées sur l'analyse topographique, le mode d'occupation des sols et la perception visuelle :

- Le centre urbanisé de Cabannes composé :
 - o du centre ancien
 - o de l'extension du centre (première couronne)
 - o de lotissements plus récents
- L'habitat isolé dans la plaine agricole.
- De la zone artisanale de la Plaine comprenant principalement des activités de logistiques et d'industries agro-alimentaires. D'autres espaces à vocation économique, principalement en lien avec l'activité agricole, sont répartis à proximité du village (entrepôts, stockage, etc.). Le secteur de projet s'inscrit dans ce type de secteur.
- De la Durance, espace naturel remarquable (corridor écologique, fortes potentialités biologiques et écologiques), mais séparée du reste du territoire (et de la plaine agricole) par l'autoroute A7.



I.2.7. Morphologie urbaine

L'organisation urbaine du territoire de Cabannes s'articule autour de trois grands espaces que l'on peut distinguer par leur paysage, leur fonctionnement et les problématiques auxquelles ils répondent.

Le centre ancien

Le centre ancien se situe au cœur de la commune. Constitutif de la zone UA du PLU actuellement en vigueur, il est organisé autour de l'église Saint-Madeleine, édifiée à la fin du XIIe siècle et de la Grand Rue. Le maillage très étroit dans le noyau ancien laisse peu d'espaces libres et peu de visibilité sur le patrimoine architectural et religieux.

L'extension du centre

La première couronne d'extension du centre ancien de Cabannes est relativement concentrique et accueille les grands équipements structurants comme la mairie, les écoles et crèche, le foyer socio-culturel ou la maison de retraite.

Les lotissements

Depuis 1968, la péri-urbanisation tend à empiéter sur les zones agricoles et naturelles. L'étalement urbain est essentiellement lié à l'habitat individuel. La forme urbaine classique est faite d'un empilement de lotissements à la périphérie du centre historique.

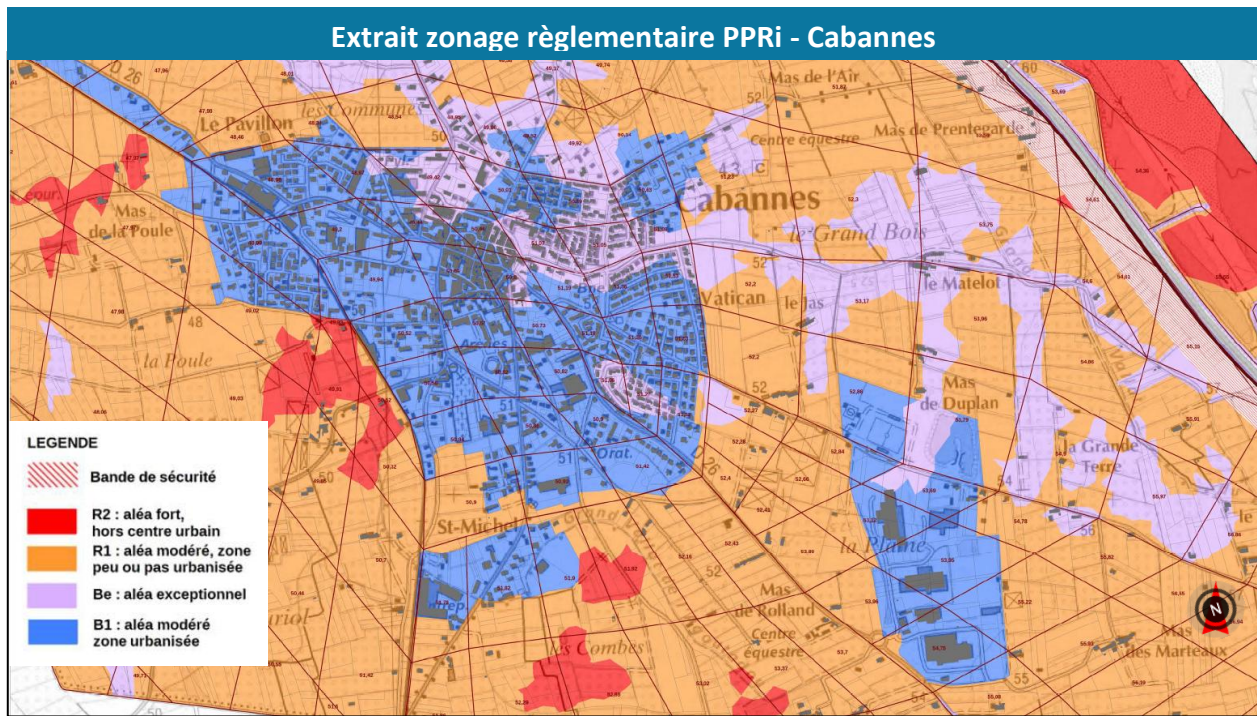
I.2.8. Les risques

La prise en compte des risques naturels et des contraintes d'un territoire constitue une composante majeure dans l'expression du projet de développement durable d'une commune. Elle vise à garantir un cadre de vie de qualité, une préservation du patrimoine naturel et doit conduire à penser le développement urbain dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et de respect d'équilibre entre les différents espaces d'un territoire.

Les contraintes sur le territoire communal de Cabannes sont bien identifiées et les règles mises en place concourent vers une bonne prise en compte dans les projets de développement. On retrouve ainsi principalement :

- **Le risque inondation** :

Du fait de sa localisation en bordure de Durance, la commune est soumise au risque inondation. C'est pourquoi, dans le but de prévenir et de limiter l'impact des crues de forte intensité sur le fonctionnement du territoire, le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 avril 2016.



crues soumis à un aléa modéré dans les secteurs urbanisés, centres urbains et autres zones urbanisées (B1). Le principe du PPR est de permettre un développement compatible avec l'exposition au risque.

- Autres risques

La commune est concernée par d'autres risques naturels et technologiques à savoir :

- *Le risque sismique* en aléa modéré (zone de sismicité 3) par décret du 22 Octobre 2010 pour l'ensemble du territoire.
- *Le risque de retrait gonflement d'argiles* en aléa faible sur l'ensemble du territoire.
- *Le risque mouvement de terrain* : érosion de berges sur deux sites au niveau de la Durance.
- *Le risque lié au transport de matières dangereuses* : généré par un flux de transit important sur l'autoroute A7 qui longe les limites communales au Nord et Est du territoire.
- *Le risque de rupture de barrage* : La commune de Cabanes (comme de nombreuses communes en vallée de Durance), est incluse au sein d'un périmètre à risque de rupture de barrage (voûte de Sainte-Croix = potentiel de 767 millions de m³), dans les Alpes-de-Haute-Provence et du barrage remblai de Serre-Ponçon dans les Hautes-Alpes.

OBJET N°1 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Rendre possible l'accueil d'activités économiques sur la parcelle AI1 actuellement classée en zone UF.**

1. Justification du point n°1 de la modification n°2

a) Le contexte communal

L'activité économique de Cabannes ayant longtemps reposé sur l'agriculture (l'arboriculture et le maraîchage en particulier ainsi que le conditionnement et le transport, les entreprises existantes sur la commune sont essentiellement tournées vers le commerce de fruits et légumes.

Ce secteur économique subit cependant une déprise agricole qui concerne toute la filière. On observe ainsi une perte de plus de 40% du nombre d'exploitations depuis 1988, avec l'apparition des friches agricoles ou industrielles et le perte d'emplois induits ?

Corrélativement, le nombre d'entreprises et activités présentes sur le territoire diminuent aussi, de sorte que Cabannes revêt aujourd'hui un caractère majoritairement résidentiel, où la plupart de la population active travaille dans une autre commune.

La commune de Cabannes connaît toutefois une demande économique locale, émanant d'artisans qui souhaitent implanter ou développer leur activité sans trouver de site adéquat pour leur projet.

Face au risque de perdre des artisans, de l'activité économique et des services à la population, la commune souhaite agir en apportant une réponse adéquate aux besoins exprimés.

Si redynamiser le tissu économique en centre-village peut se concevoir au travers d'une politique volontariste conduite par le commune (requalification des friches, intervention foncière et aménagements publics), la création et l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités relève de la compétence développement économique détenue par la Communauté d'Agglomération. La commune ne peut donc pas agir seule et a besoin du soutien de la Communauté d'Agglomération qui s'est prononcée favorablement à ce projet. (Délibération du Conseil de Communauté sur l'intérêt communautaire de création d'une zone à vocation d'activité économique sur la commune de Cabannes en date du 7 avril 2022).

Lors de l'élaboration du PLU, pour répondre aux besoins en matière de développement économique, il avait été étudié la possibilité d'étendre la zone d'activités de la Plaine pour permettre l'accueil d'activités économiques. Cependant, compte tenu de la présence du risque inondation (PPRi) et de contraintes foncières, cela n'a pas pu aboutir. Aujourd'hui, les disponibilités au sein de cette zone sont marginales et sa vocation n'est pas d'accueillir des activités de proximité.

Afin de répondre aux besoins d'activités de proximité, une zone UzC a été délimitée au sein du tissu villageois.

b) L'opportunité locale

Après avoir rencontré les artisans locaux intéressés par l'installation ou le développement de leur entreprise, Cabannes est en mesure de proposer plus d'une dizaine d'acquéreurs potentiels sérieux. Leurs domaines d'activité recouvrent l'équipement de la maison et l'énergie ainsi que l'entretien automobile et cycles. Ces types d'activités sont effectivement indispensables pour ses habitants et constituent une offre économique stratégique pour une commune rurale de près de 5 000 habitants.

La commune est propriétaire d'un terrain de 15 100m², situé à l'Est du centre-ville, en bordure du chemin du Réal, cadastré AI n°1. Ce terrain est grevé d'une servitude de zone inondable inconstructible (PPRi Basse Vallée de la Durance) qui impacte 38% de sa superficie sur sa partie Sud, laissant donc une surface d'un seul tenant au Nord de 9 400m² constructibles.

Cette parcelle est cependant classée en zone UF dans le PLU en vigueur, zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, puisque la commune avait projeté d'y édifier ses futurs services techniques. En effet, lors de l'élaboration du PLU, la commune a fait le choix de délocaliser les services techniques afin qu'un programme de logements sociaux puisse se réaliser sur ce site, ce qui avait conduit à la délimitation de la zone UF. Cependant, la localisation des services techniques s'est finalement réalisée dans un bâtiment qui avait été classé en zone UZa, zone destinée à accueillir des activités économiques. Cette solution – plus adaptée aux besoins des services techniques – a cependant réduit le potentiel foncier pour l'accueil d'activités économiques, destiné à répondre aux besoins déjà mis en évidence à l'époque.

Il apparaît nécessaire pour la commune de répondre aux besoins de son territoire en matière d'activités économiques et souhaite donc classer la parcelle AI n°1 en zone UZc, zone à vocation économique.

Cette parcelle est une opportunité foncière rare : sous maîtrise foncière publique et d'une configuration rectangulaire plutôt simple, elle est implantée en zone urbaine constructible. Rattachée au village sans y être englobée, elle permettrait l'implantation d'entreprises artisanales et de services qui n'ont pas leur place en centre-ville, faute d'espaces disponibles ou en raison de leur fréquentation trop importante et de leurs éventuelles nuisances auditives.

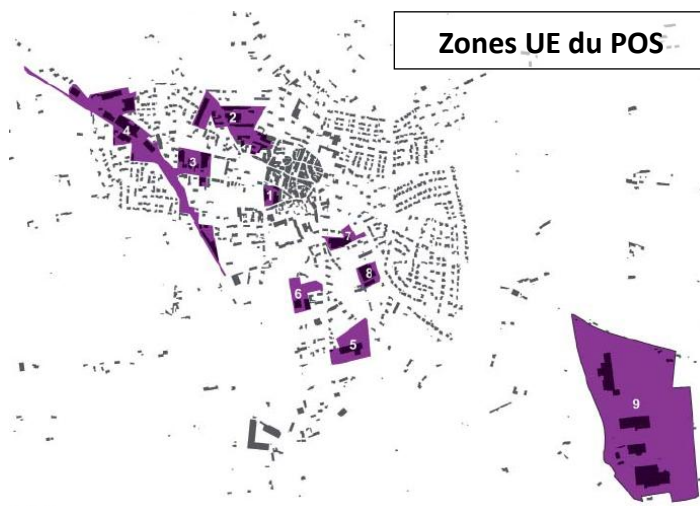
Ce projet de zone d'activités est porté par la Communauté d'Agglomération qui est seule compétente pour réaliser l'aménagement d'une zone d'activités. Le projet d'aménagement porte sur la réalisation d'environ 10 lots libres à bâtir et un macro-lot (en offre locative) avec gestion collective des voies et réseaux dont les écoulements pluviaux, les espaces verts et éventuellement le stationnement. Ce projet innovant en matière d'offre économique renouvelable a pour objectif de proposer des locaux sous bail locatif à destination d'entreprises désireuses de s'implanter sur la commune ou d'y rester sans investissement immobilier lié à une acquisition pérenne. L'idée consiste ainsi à permettre un développement durable en termes de foncier disponible pour l'activité économique : disposer de locaux mutables et flexibles sous maîtrise foncière publique.

c) Le contexte foncier

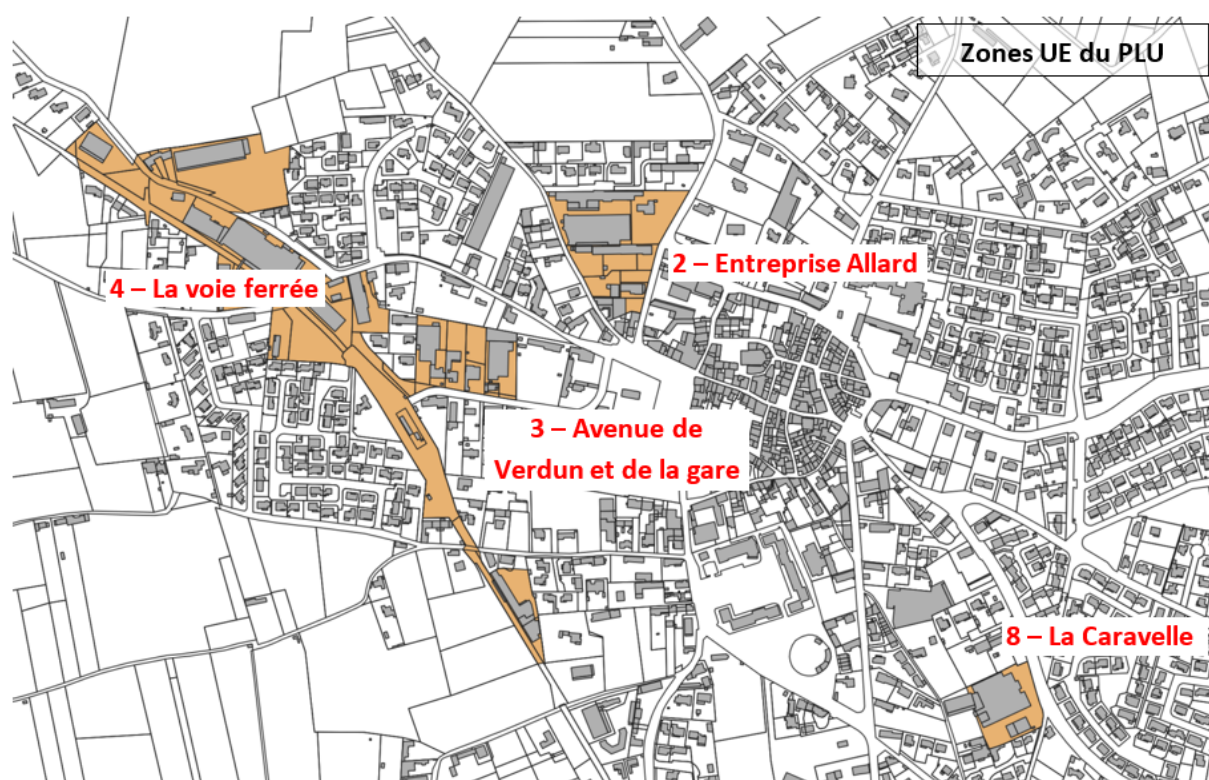
Lors de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Cabannes, plusieurs zones UE avaient été délimitées, correspondant à des zones à vocation d'activités économiques.

Neuf zones avaient été classées en zone UE :

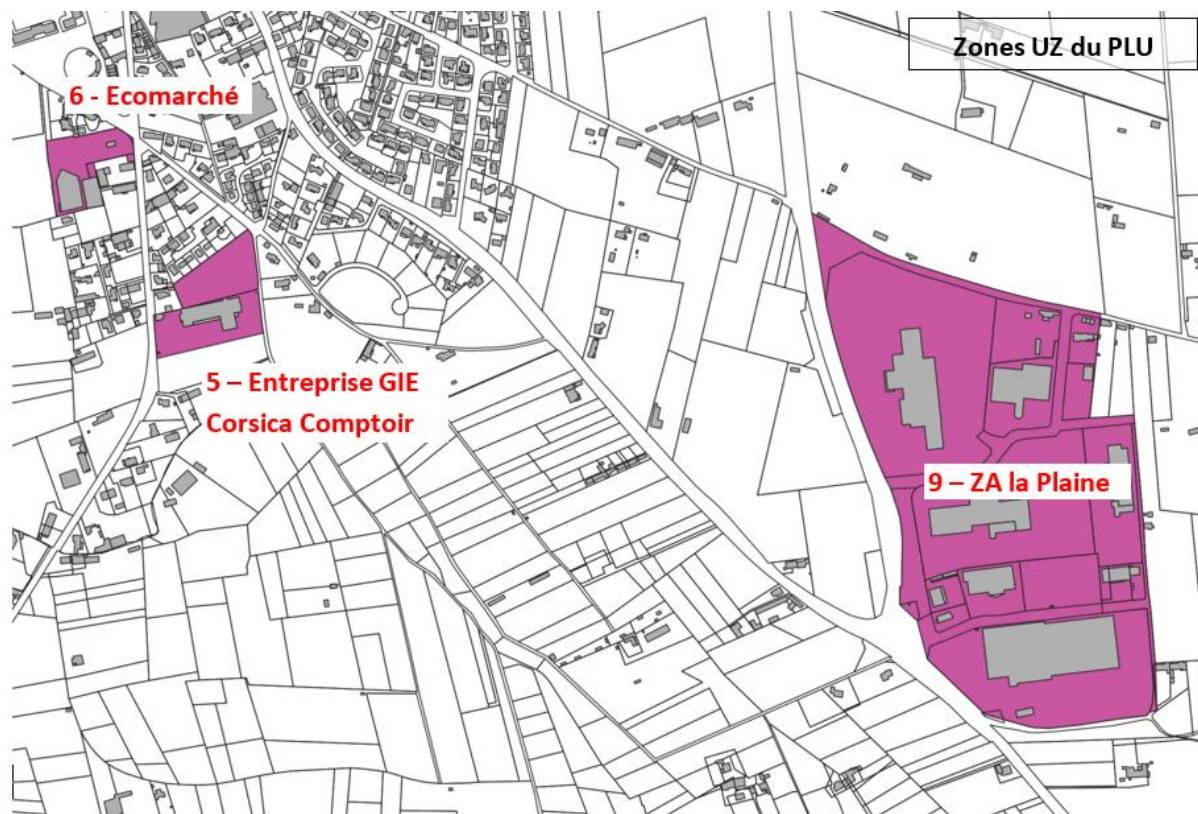
- Zone 1 : Entreprise expéditeur Vilhet,
- Zone 2 : Entreprise Allard,
- Zone 3 : Avenue de Verdun et de la Gare (Benoit),
- Zone 4 : La voie ferrée,
- Zone 5 : Entreprise GIE Corsica comptoir,
- Zone 6 : Ecomarché,
- Zone 7 : PME Julian,
- Zone 8 : La Caravelle,
- Zone 9 : ZA la Plaine



Lors de l'élaboration du PLU, un certain nombre de ces zones d'activités étaient devenues des friches artisanales et industrielles, offrant ainsi des opportunités foncières de renouvellement. Dans le PLU, la classification de ces zones UE a été affinée au regard de leur vocation future. Certaines zones UE (zones 2,3,4 et 8) sont restées en classification UE correspondant à des secteurs privilégiés de renouvellement urbain (et non plus des secteurs à vocation économique), avec un important potentiel de mutation et de densification. Ces secteurs sont toujours des secteurs en mutation mais avec une dimension de mixité.



Trois autres zones (zones 5,6 et 9), qui étaient classées en zone UE dans le POS, ont été reclassées en zone UZ (deux secteurs Uza au Sud du village et une zone UZb correspondant à la ZA la Plaine) dans le PLU pour répondre aux besoins de développement pour l'activité économique. Dans ces zones, seules les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'entrepôt et d'artisanat sont autorisées. Toute construction à usage d'habitat est interdite.



Comme nous pouvons le visualiser, la zone la plus à l'Ouest appelée « Ecomarché » (numéro 6) accueille un supermarché et ne présente pas de disponibilité foncière. La zone appelée « Entreprise GIE Corsica comptoir » (numéro 5), située à proximité de celle du supermarché, accueille aujourd'hui les locaux techniques municipaux abordés précédemment, réduisant ainsi le potentiel foncier pour l'accueil d'activités économiques identifié lors de l'élaboration du PLU. Cette zone s'étend sur les parcelles AD94, AD182, AD183 et AD184, et présente des disponibilités foncières mais trop limitées pour l'accueil de locaux d'activités compte tenu de la surface disponible et des besoins des locaux techniques s'y trouvant (stationnement, stockage...).

Pour finir, la ZA de la Plaine, qui lors de l'approbation du PLU représentait le plus de potentiel foncier, s'est fortement développée, ne laissant aujourd'hui que très peu de disponibilité foncière. Nous pouvons visualiser ci-dessous le fort développement de la ZA la Plaine depuis l'approbation du PLU, ce qui est représentatif de la forme demande en termes de développement des activités à Cabannes, et donc du besoin foncier actuel pour pouvoir continuer à les accueillir. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité d'extension de la ZA de la Plaine car le PPRi a gelé le foncier la jouxtant en zone inconstructible R1.

Développement de la ZA la Plaine entre l'approbation du PLU et aujourd'hui



ZA la Plaine lors de l'approbation du PLU



ZA la Plaine aujourd'hui (2022)

d) Conclusion

Il existe un besoin et une demande d'accueil d'activités économiques sur la commune. Lors de l'élaboration du PLU, des zones Uza avaient été délimitées notamment pour répondre à ces besoins. Une zone UF avait été délimitée pour accueillir les services techniques afin que puisse se réaliser un programme de logements sociaux sur leur site. Finalement, les services techniques ont trouvé leur place dans un bâtiment délimité en zone Uza, ce qui a réduit, de fait, le potentiel pour l'accueil d'activités économiques. Aujourd'hui, le potentiel foncier au sein des zones UZ, destinées à l'accueil des activités économiques à Cabannes, est très limité et ne peut suffire pour répondre à la forte demande d'implantation sur le territoire. Le projet de modification consiste à classer en zone UZc la parcelle AI n°1 actuellement classée en zone UF.

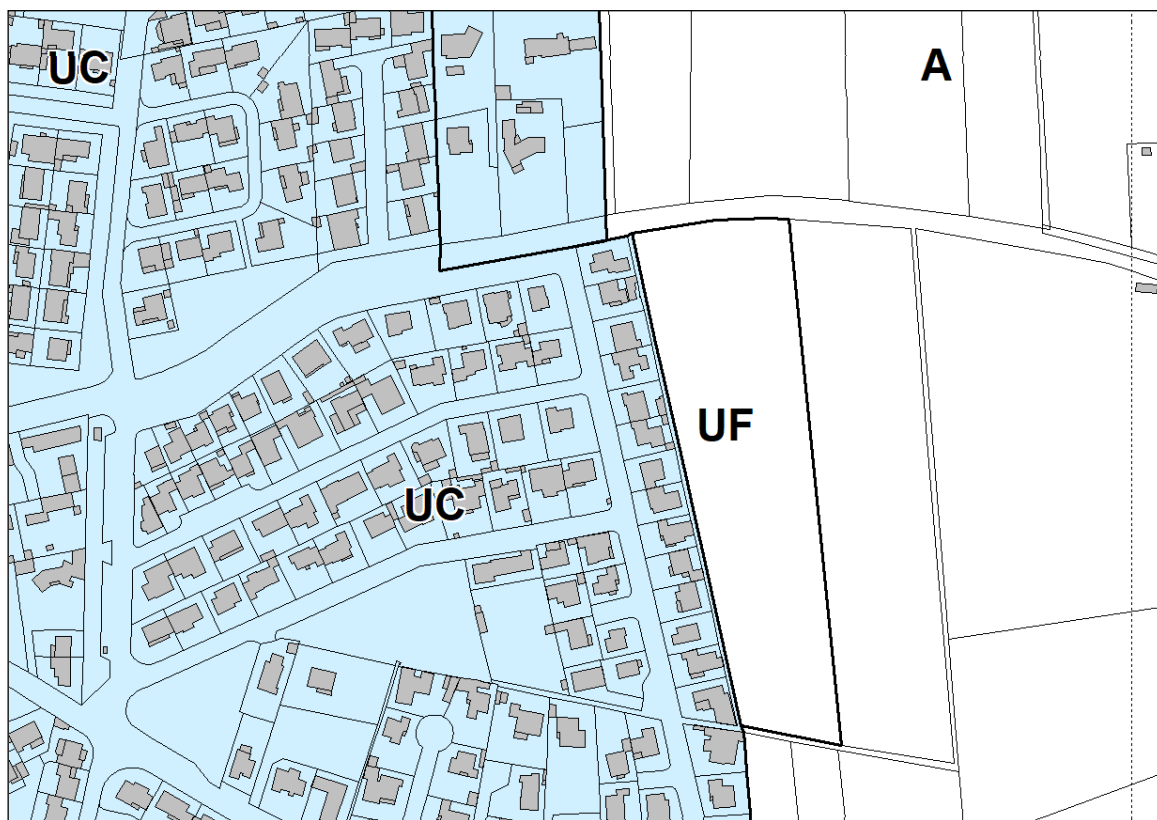
2. Les implications réglementaires du point n°1 de la modification n°2

Les implications réglementaires de la modification n°2 concernent :

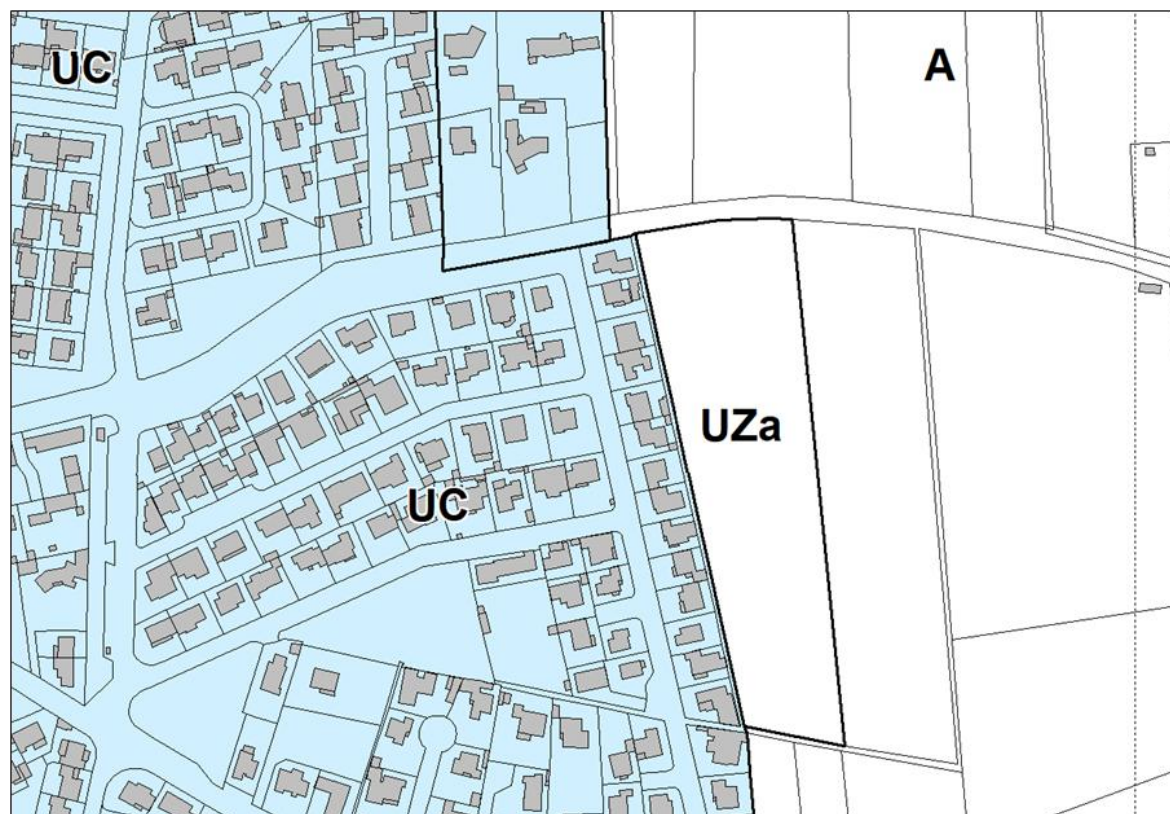
- **Le zonage** : classer en zone UZc la parcelle AI n°1 actuellement classée en zone UF.
- **Le règlement** : ajout, au sein du règlement, de prescriptions relatives au secteur UZc.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** : création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur UZc.

Evolutions apportées à la pièce zonage :

Extrait de zonage **avant** la modification



Extrait de zonage **après** la modification



Evolutions apportées à la pièce de règlement (les modifications figurent en **rouge**)

Extrait de Règlement – Zone Uz

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ correspond aux zones spécifiquement dévolues aux activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et d'entrepôt. Elle comporte un secteur UZa et un secteur UZb distingués en fonction des règles de densité et de hauteur de constructions. **Elle comporte également un secteur UzC correspondant à une zone d'activité de proximité.**

La zone UZ 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 réglementaires affectant notamment l'utilisation du sol en sus du règlement d'urbanisme.

ARTICLE UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UZ 2 ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- **les constructions à usage commercial et de bureau, uniquement dans le secteur UzC.**

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les installations classées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

En outre, dans le secteur UzC, les constructions qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne seraient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, etc.

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

Voirie :

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent présenter une largeur de bande roulante de 4 mètres minimum accompagnée d'un trottoir de 1,40 mètre minimum.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

ARTICLE UZ 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.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

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.

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.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

En l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de :

- 4,00 m par rapport à l'axe actuel, ou futur quand un élargissement est prévu, pour toutes voies communales ou privées
- 6,00 m par rapport à l'alignement pour les routes départementales

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

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m. Toutefois, l'édification de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée s'il existe déjà une construction sur cette limite, ou si la hauteur de la construction sur cette limite n'excède pas 5m.

Dans le secteur UZc, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE UZ 8 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain dans les secteurs UZa et UZc, et à 70% dans le secteur UZb.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UZ 9 - Hauteur maximale des constructions

Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du Terrain Naturel.

Hauteur à l'égout du toit.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 9 m dans le secteur UZa, et 12 m dans le secteur UZb et 7 m dans le secteur UZc.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques dûment justifiées l'imposent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UZ 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.

Dans le secteur UZc, les aires de stockage et les équipements techniques extérieurs doivent être masqués par des écrans végétaux ou architecturaux.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la disposition 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 à strict minimum.

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 frottée 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.

Les enduits pourront être remplacés par du bardage métallique de couleur sobre et neutre.

Toitures

Dans le secteur UZc, les toitures devront être de teinte sobre et non réfléchissante.

Clôtures

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.

Dans le cas d'une opération groupée les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures seront implantées sur l'alignement ou sur la limite des emprises publiques.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions réglementaires 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 portails seront implantés en retrait de 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées, sauf si impossibilité technique avérée.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher (pylônes, poteaux...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la prévention du site et du paysage.

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 publiques sont à privilégier.

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

1 - Rappel :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m², y compris les dégagements.

2 - Il doit être aménagé :

- pour les commerces : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher affectée au commerce.
- pour les constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par 80m² de surface d'exposition, d'entrepôt, d'atelier ou toute autre activité artisanale ou industrielle de production.
- pour les bureaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher affectée à la fonction de bureau

Il doit en outre être aménagé pour le stationnement des vélos :

- une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau de plus de 500m² de surface de plancher

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Il est rappelé aux aménageurs et aux opérateurs leurs obligations en matière d'installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables lors de la construction de bâtiments neufs lorsque ceux-ci sont équipés d'un parc de stationnement.

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

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
3. Les espaces privatifs, libres de toute construction ou installation doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
4. Les espaces verts proprement dits doivent représenter une superficie au moins égale à 30 % de la superficie totale du terrain en secteurs UZa et UZc, et au moins égale à 15% de la superficie totale du terrain en secteur UZb

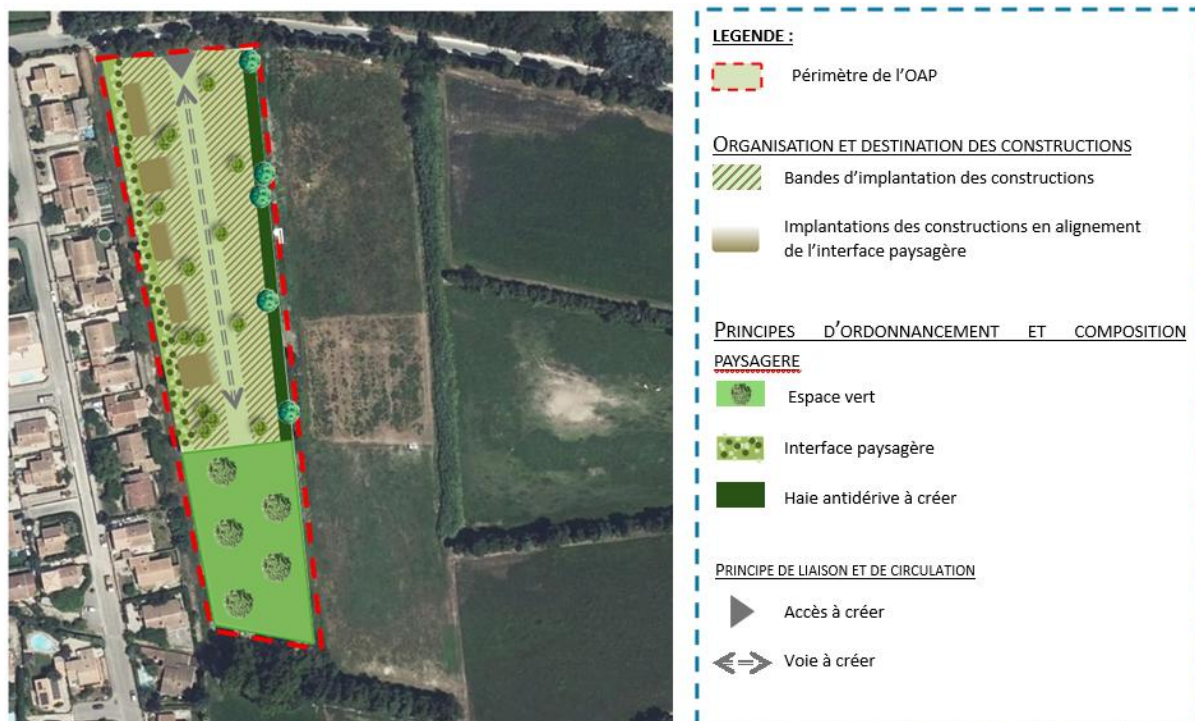
ARTICLE UZ 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

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

Non règlementé

Evolutions apportées à la pièce OAP (les créations figurent en **rouge**)



Principes d'aménagement

- Organisation du bâti**

Les constructions autorisées au sein du secteur ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions devront s'implanter au sein des bandes d'implantation définies sur le schéma d'aménagement.

Afin de limiter au maximum les nuisances éventuelles avec le secteur résidentiel mitoyen, au sein de la bande d'implantation ouest, les constructions devront être alignées sur l'interface paysagère. En outre, au sein de cette bande d'implantation, les dépôts et aires de stationnement et de manœuvre devront se situer entre les bâtiments et la voie de desserte.

L'implantation et l'organisation des constructions devra être organisée et structurée afin de créer une opération harmonieuse qui s'intègre dans son environnement.

- Accessibilité et déplacements**

L'accès principal des véhicules se fera au Nord du terrain depuis le chemin du Réal à l'endroit le plus adapté.

L'opération d'aménagement devra s'organiser autour d'une voirie centrale, adaptée au bon fonctionnement du secteur.

- Traitement paysager et gestion environnementale**

Afin de faciliter l'intégration paysagère de l'opération, il conviendra d'aménager les interfaces paysagères en limite Ouest (zone tampon de 10m végétalisée) et en limite Est (haie antidérive).

Des arbres devront être plantés au sein de l'opération pour apporter une perception qualitative des espaces.

Un espace vert sera créé au sud du secteur.

OBJET N°2 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Supprimer les parties des emplacements réservés n°1 et n°4 pour lesquelles une mise en demeure de la part des propriétaires a été adressée à la commune sans que celle-ci ne donne suite.**

1. Justification du point n°2 de la modification n°2

Lors de l'élaboration du PLU, des emplacements réservés ont été délimités afin de prévoir la réalisation de projets d'équipements publics ou de voiries.

Or, la commune a été mise en demeure d'acquérir les terrains concernés par des emplacements réservés pour des équipements publics, mais elle n'a pas donné suite. Les effets juridiques des parties d'emplacements réservés concernés ont donc cessé.

Il s'agit alors d'actualiser la délimitation des emplacements réservés pour tenir compte de la réalité juridique. Ainsi, il convient de supprimer l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle AC 151 et l'emplacement réservé n°4 dans sa totalité (parcelles AD 262 à 268).

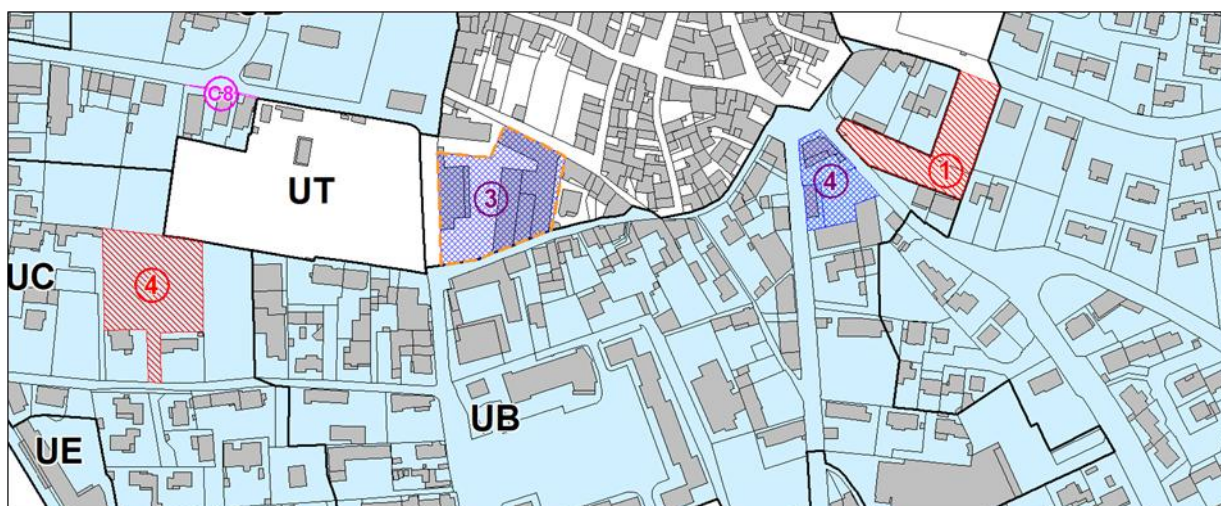
2. Les implications réglementaires du point n°2 de la modification n°2

Les implications réglementaires du point n°2 de la modification n°2 concernent :

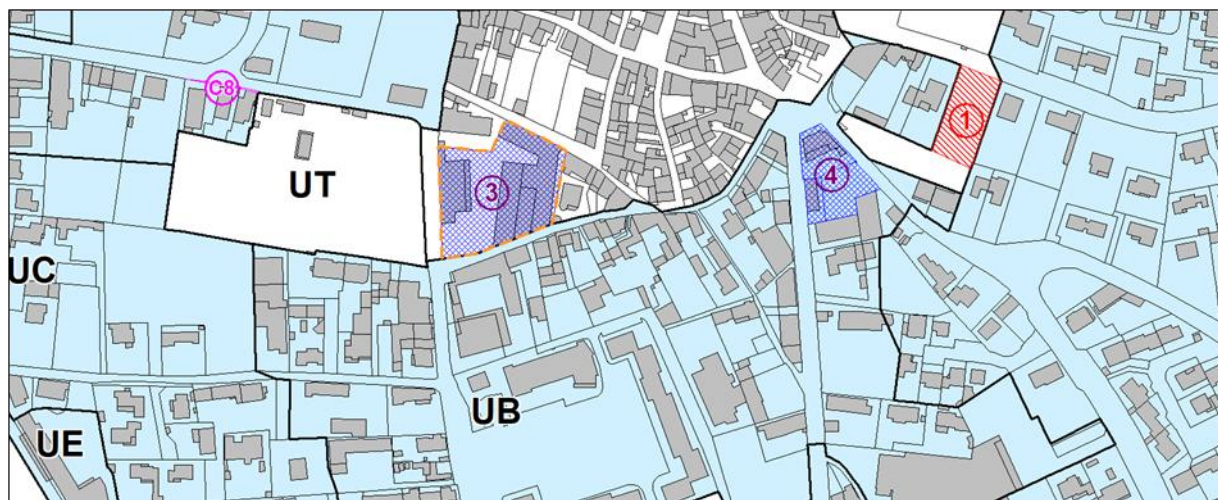
- **Le zonage** : suppression de l'emplacement réservé n°4 et suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°1 sur la parcelle AC 151.
- **La liste des emplacements réservés** : suppression de la référence à l'emplacement réservé n°4 et actualisation de l'emprise de l'emplacement réservé n°1.

Evolutions apportées à la pièce du zonage

Extrait du zonage **avant** modification



Extrait de zonage **après** modification



Evolutions apportées à la liste des emplacements réservés

Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** la modification

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE
EQUIPEMENTS GENRAUX			
1	Création d'équipements culturels, sanitaires, petite enfance et scolaires	Commune	Section B Parcelles n°1624- 1625 Surface : 2841 m²
2	Supprimé		
3	Extension du cimetière	Commune	Section C Parcelles n° 538- 1690 Surface : 4 617 m²
4	Création d'équipement d'intérêt communal	Commune	Section C Parcelles n°1444p - 1448 Surface : 3394 m²

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** la modification

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE
EQUIPEMENTS GENRAUX			
1	Création d'équipements culturels, sanitaires, petite enfance et scolaires	Commune	Section AC Parcelle n°150 Surface : 1391 m²
2	Supprimé		
3	Extension du cimetière	Commune	Section C Parcelles n° 538- 1690 Surface : 4 617 m²
4	Supprimé		

OBJET N°3 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Supprimer l'emplacement réservé n°3 sur les parties des parcelles AD 32 et 33 concernées, et intégrer ces terrains au sein de la zone UC limitrophe.**

1. Justification du point n°3 de la modification n°2

Lors de l'élaboration du PLU, une partie des parcelles AD 32 et AD 33 a été classée en zone UF (zone dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif) avec également un emplacement réservé (n°3) dont l'objet est l'extension du cimetière.

Il s'agit d'une erreur d'appréciation qu'il convient de corriger. En effet, ces parcelles correspondent à des terrains bâtis à vocation résidentielles, et n'ont pas vocation à être aménagés pour accueillir l'extension du cimetière. Le fait qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation lors de la délimitation du zonage est corroboré par le fait qu'elles ne sont pas mentionnées dans l'emprise de l'emplacement réservé n°3.

L'autre partie de ces parcelles est classée en zone UC, zone à dominante pavillonnaire, de densité moyenne, à base de constructions individuelles, isolées ou en bandes couvrant la périphérie des zones urbaines centrales. Dans un souci de cohérence, la zone UC est étendue sur la partie des parcelles qui est sortie de l'emplacement réservé n°3.

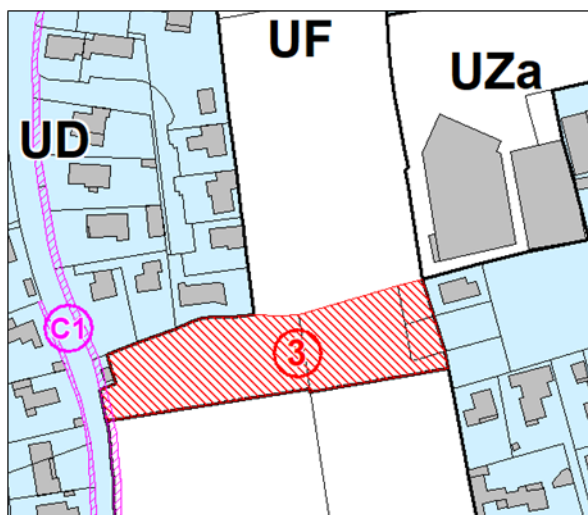
2. Les implications réglementaires du point n°3 de la modification n°2

Les implications réglementaires du point n°3 de la modification n°2 concernent :

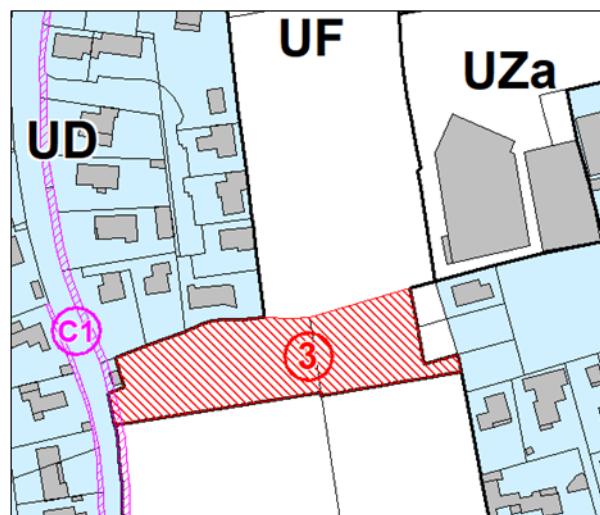
- **Le zonage** : suppression du classement en zone UF des parties de parcelles AD 32 et AD 33 concernées et les intégrer en zone UC et suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°3 sur ces parcelles.
- **La liste des emplacements réservés** : actualisation de l'emprise de l'emplacement réservé n°3.

Evolutions apportées à la pièce du zonage :

Extrait de zonage **avant** la modification



Extrait de zonage **après** la modification



Evolutions apportées à la liste des emplacements réservés

Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** la modification

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE
EQUIPEMENTS GENRAUX			
1	Création d'équipements culturels, sanitaires, petite enfance et scolaires	Commune	Section B Parcelles n°1624- 1625 Surface : 2841 m²
2	Supprimé		
3	Extension du cimetière	Commune	Section C Parcelles n° 538- 1690 Surface : 4 617 m²
4	Création d'équipement d'intérêt communal	Commune	Section C Parcelles n°1444p - 1448 Surface : 3394 m²

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** la modification

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE
EQUIPEMENTS GENRAUX			
1	Création d'équipements culturels, sanitaires, petite enfance et scolaires	Commune	Section B Parcelles n°1624- 1625 Surface : 2841 m²
2	Supprimé		
3	Extension du cimetière	Commune	Section AD Parcelles n°23 et 187. Surface : 4 367 m²
4	Création d'équipement d'intérêt communal	Commune	Section C Parcelles n°1444p - 1448 Surface : 3394 m²

ANALYSE DE LA MODIFICATION DU PLU S SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'exposer les raisons pour lesquelles la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabannes ne serait pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°12930/KK AC PLU), le 01/04/2026, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale**

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
2. Natura 2000.
3. Milieux naturels et biodiversité.
4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
5. Zone humide.
6. Eau potable.
7. Gestion des eaux pluviales.
8. Assainissement.
9. Paysage et patrimoine bâti.
10. Sols pollués et déchets.
11. Risques et nuisances.
12. Air, énergie et climat.

1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.

La commune de Cabannes est couverte par un SCOT opposable. Elle est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée et le SRADDET de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il est nécessaire que la présente procédure de modification n°2 soit compatible avec l'ensemble de ces documents supra-communaux et qu'elle ne remette pas en cause les orientations générales du PADD dans le PLU de la commune.

En effet, par la présente procédure de modification n°2, il s'agit de rendre possible l'accueil d'activités économiques sur la parcelle AI1 actuellement classée en zone UF et supprimer les parties des ER n°1 et 4 pour lesquelles une mise en demeure de la part de propriétaires a été adressée à la commune sans que celle-ci ne donne suite mais aussi supprimer l'emplacement réservé n°3 sur les parties des parcelles AD 32 et 33 concernées et intégrer ces terrains au sein de la zone UC limitrophe. Par la présente procédure de modification, il ne s'agit en aucun cas de créer des incidences sur les éléments environnementaux et écologiques présents sur le territoire communal. La procédure prend donc en compte les axes liés à la protection de l'environnement des documents supra-communaux. Pour finir, la présente procédure présente une compatibilité avec les orientations du PADD du PLU.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 prend en compte le contexte réglementaire et présente une compatibilité avec les documents supra-communaux.

2. Natura 2000

Par la présente procédure de modification n°2, en aucun cas, il s'agit d'engendrer des incidences sur les fonctions environnementales et écologiques du territoire communal. Par ailleurs, le site Natura 2000 « la Durance » présent sur la commune est situé au Nord du territoire, éloigné des parcelles concernées par les points de la modification n°2.

De plus, la présente procédure de modification n°2 n'impacte en aucun cas les zones agricoles et naturelles de la commune, au contraire, les dispositions mises en place (OAP) ont pour objectif de préserver l'environnement. Ainsi, même si les parcelles concernées par le secteur de projet entretiennent un lien avec le site Natura 2000 de «la Durance », il ne sera pas altéré par le présent projet de modification.

Ainsi, la procédure de modification n°2 n'a pas d'impact sur les sites Natura 2000.

3. Milieux naturels et biodiversité

La commune de Cabannes se situe dans un contexte naturel important. Elle est concernée par deux périmètres à statut de type ZNIEFF et un site Natura 2000. Elle présente des réservoirs de biodiversité sous la forme vergers, prairies, zones humides, cours d'eau. Les éléments constitutifs de continuités écologiques se répartissent sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement aux abords de la Durance.

Les **habitats rivulaires du lit majeur de la Durance** sont constitués de îles, de bancs de sables et de graviers, ainsi que de dunes fluviales) : ces milieux juxtaposés font office de réservoir de biodiversité et assurent une fonctionnalité de trame bleue à l'échelle de la commune et également de la région PACA.

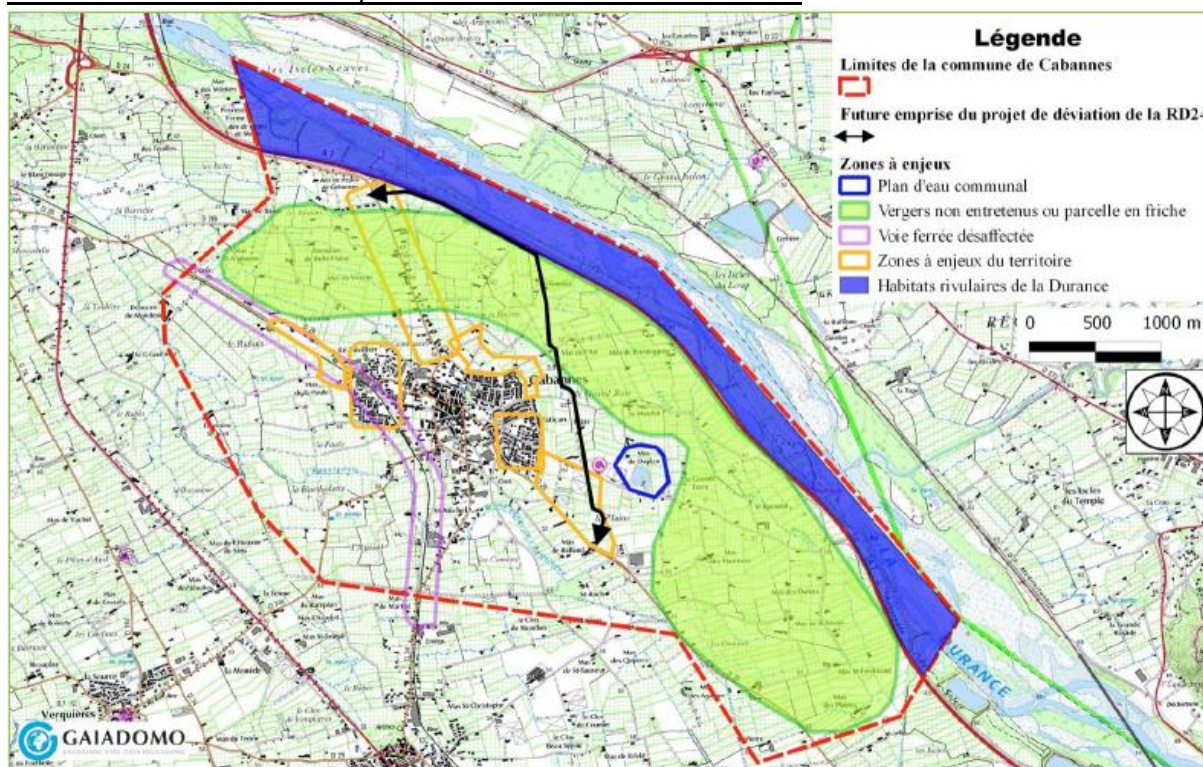
Les **vergers non entretenus et la prairies en friche** constituent des espaces ouverts faisant office de zones refuge ou de zones de nidification privilégiées pour la faune avicole et les chiroptères. Par conséquent, il s'agit de corridors potentiels à favoriser.

La **voie ferrée désaffectée** constitue indéniablement un corridor écologique au sein de la trame verte présente à l'échelle supra-communale.

Sur le **plan d'eau communal**, il serait nécessaire de prévoir des mesures de gestion visant à restaurer et à revégétaliser les berges.

Les zones à enjeux du territoire sont donc les secteurs impactés par le mitage urbain linéaire et concentrique, ainsi que les secteurs qui feraient éventuellement l'objet d'une réaffectation dans la zone d'activités.

Localisation des zones à enjeux sur la commune de Cabannes



Source : PLU

Les espaces concernés par la présente procédure se situent dans une zone artificialisée, façonnée par la vie urbaine (zone d'activités, routes...). Ils ne constituent pas d'enjeux écologiques avérés. De plus, l'actualisation de la liste des emplacements réservés n'entraîne pas d'impact sur les milieux naturels.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 n'a pas d'impact concernant les milieux naturels et la biodiversité.

4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Par la présente procédure de modification n°2, il s'agit d'intégrer la parcelle AI1, actuellement en zone UF, en zone UZc et de supprimer des emplacements réservés. La procédure concerne des changements de zonage et ce changement de zone est également plus restrictif car une OAP est mise en place. Ainsi, des principes d'ordonnancement et d'aménagement sont à respecter. De plus, il est important de rappeler qu'il ne s'agit pas ici de modifier les règles de constructibilité mais plutôt de constructions.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne représente aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

5. Zone humide

Les zones humides sont ciblées par la loi 2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux en complément de la loi sur l'eau. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Leur préservation et leur gestion durable ont été reconnues d'intérêt général.

La commune de Cabannes est concernée par la présence de zones humides. Elles concernent le réseau des cours d'eau de la Basse Durance.

Le reclassement d'une parcelle de la zone UF en zone UZc de la présente procédure n'est pas de nature à engendrer des incidences sur les éléments environnementaux et écologiques présents sur le territoire communal. De plus, le reclassement n'impacte en aucun cas les zones humides présentes à Cabannes et aucun enjeu environnemental significatif n'a été observé.

Les deuxième et troisième points de la modification n°2 n'ont pas d'emprise directe ou indirecte avec une zone humide.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence significative sur les zones humides.

6. Eau potable

La commune de Cabannes fait partie du Syndicat Intercommunal à vocation multiple (SIVOM) Durance Alpilles. A l'échelle du SIVOM, le débit total de prélèvement autorisé est de 17 200m³/jour, réparti sur 5 000m³/jour pour le captage de Saint Andiol, 7 200 m³/jour sur le captage des Paluds de Noves et 5 000m³/jour sur le captage de Mollégès. Le débit journalier actuellement produit est de 5 000m³/ jour avec une variation de 3 000m³/jour en hiver à 8 200 m³/jour en pointe estivale. La capacité résiduelle disponible en pointe saisonnières est donc actuellement de l'ordre de 9 000m³/jour, soit une capacité largement suffisante pour couvrir l'évolution des besoins futurs du territoire du SIVOM dont la commune de Cabannes.

La présente procédure de modification n'a pas d'incidences majeures sur l'eau potable. De plus, la ressource en eau potable est suffisante pour desservir les nouvelles constructions (habitations, commerces et services).

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne l'eau potable.

7. Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de cette modification n°2, la gestion des eaux pluviales sera traitée à l'échelle de l'opération.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

8. Assainissement

Le réseau d'assainissement de Cabannes est principalement de type unitaire et s'étend sur environ 20km. Les lotissements situés au Nord et à l'Est de la commune sont de type séparatif. Les eaux pluviales sont dirigées vers les réseaux d'irrigation. Le linéaire de réseau d'assainissement est de 17 600m, composé de 460 regards. Les réseaux convergent vers un

poste de refoulement principal qui dirige les effluents vers la station d'épuration de Cabannes. Celle-ci a été mutualisée avec celle de Saint-Andiol depuis juillet 2025 et dispose désormais d'une capacité de 13 500 équivalents-habitants (capacité pour environ une trentaine d'années).

La parcelle AI1 actuellement classée en zone UF pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune de Cabannes et la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour gérer les effluents.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne l'assainissement.

9. Paysage et patrimoine bâti

D'après l'Atlas des paysages des Bouches-du-Rhône, la commune de Cabannes est concernée par un espace humanisé essentiellement rural et cultivé. Les enjeux principaux liés à la commune sont une forte pression foncière, une déprise agricole, une qualité paysagère à préserver, un patrimoine culturel et historique généralement riche et des axes de circulation majeurs recoupant ces entités. En témoigne le monument aux morts inscrit sur la liste des monuments historiques.

Les espaces concernés par la présente procédure se situent sur des espaces artificialisés, à proximité de zones urbanisées. De ce fait, il n'y aura pas de modification du paysage. De plus, une OAP a été réalisée afin de préserver les paysages (meilleure intégration paysagère, gestion des interfaces...)

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence significative en ce qui concerne le paysage et le patrimoine bâti.

10. Sols pollués et déchets

Les points de la présente procédure de modification n°2 du PLU n'ont pas de lien avec la problématique des sols pollués et des déchets.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne les sols pollués et les déchets.

11. Risques et nuisances

Le territoire de Cabannes est fortement soumis au risque inondation. Ainsi, c'est le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance qui régit la constructibilité dans les zones soumises au risque. La parcelle AI1 est concernée par le risque inondation Be (aléa exceptionnel) et R1 (aléa modéré). L'OAP mise en place dans le cadre de cette présente procédure permet un aménagement qui s'inscrit dans le respect de ce risque et ne présente donc aucune incidence sur le risque.

La commune est aussi impactée par le risque sismique, le risque de retrait-gonflement d'argile, le risque mouvement de terrain, le risque lié au transport de matières dangereuses et le risque de rupture de barrage.

D'une manière générale, la présente procédure n'a pas pour objet de créer de nouvelles expositions aux risques principaux et nuisances impactant le territoire communal.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne les risques et nuisances et n'a pas pour objet de créer de nouvelle exposition à ceux-ci.

12. Air, énergie et climat

La présente procédure de modification n°2 n'a pas de lien direct avec les thématiques de l'air, l'énergie et le climat.

Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne l'air, l'énergie et le climat.

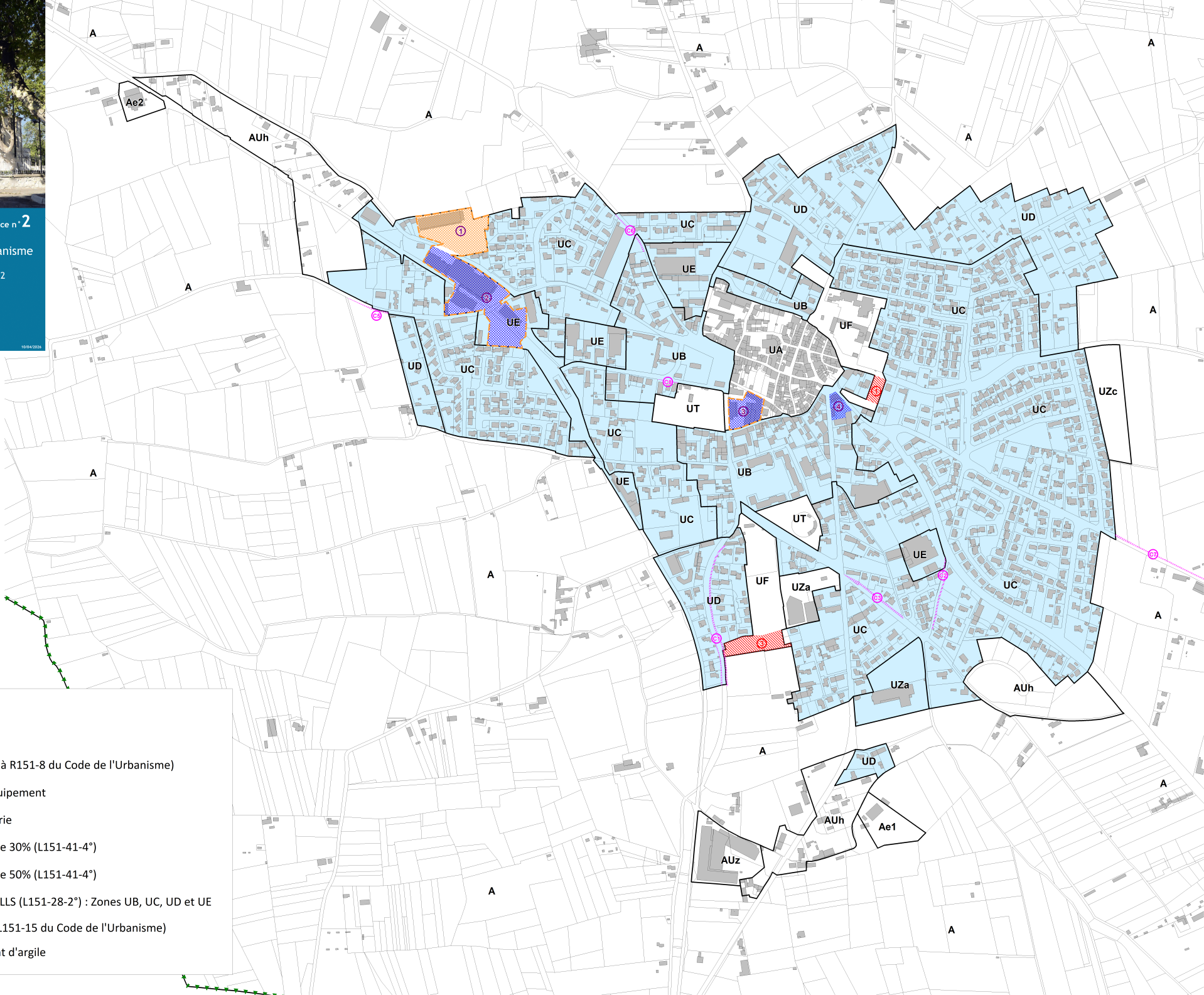
Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la modification n°2 du PLU de Cabannes ne comporte pas d'incidences notables sur l'environnement d'une manière générale.

Echelle : 1/2500



LEGENDE

- Limites de zones
- Périmètre d'OAP (R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé équipement
- Emplacement réservé voirie
- Servitude de mixité sociale 30% (L151-41-4°)
- Servitude de mixité sociale 50% (L151-41-4°)
- Bonus de constructibilité LLS (L151-28-2°) : Zones UB, UC, UD et UE
- Servitude mixité sociale (L151-15 du Code de l'Urbanisme)
- Zone de risque gonflement d'argile



CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB. PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
L.CHEVALIER	Assistant d'études Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme - Modification n°2

10/04/2026

SOMMAIRE

PIECE n°1 : Notice de présentation

PIECE n°2 : Zonage

PIECE n°3 : Règlement

**PIECE n°4 : Extrait d'Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

PIECE n°5 : Liste des emplacements réservés