CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNE DE Cabannes
volat fama per orbem

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

-

Modification n°1

-

Règlement

SOLiHA HABITAT ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

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

26/02/2020

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 :..... 73

- Dispositions applicables à la zone N 74

ANNEXES :..... 76

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

[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 Ier 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 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,
23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.

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 propriété 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".

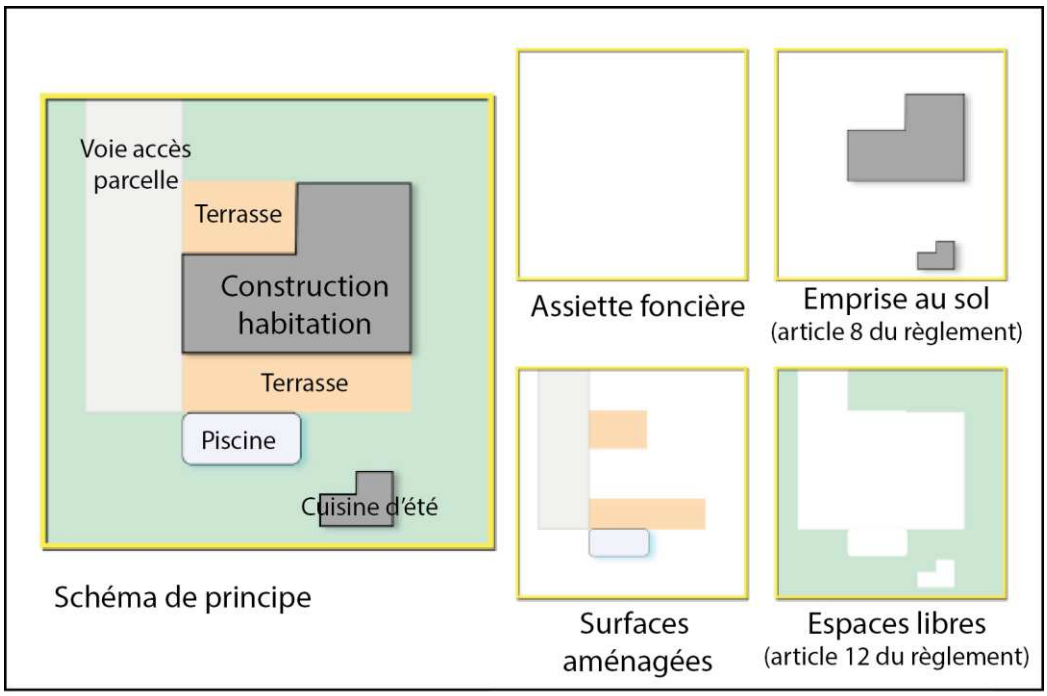
- Emprise au sol (article 8 du règlement):
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par 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 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.

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, expertcomptable, 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, cultuel, 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 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 règlementaires 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 sur verse 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 nationale" 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 oeuvre les dispositions constructives et environnementales du PAC.
- le risque d'érosion des berges dans le secteur dit du "Ball Trap".

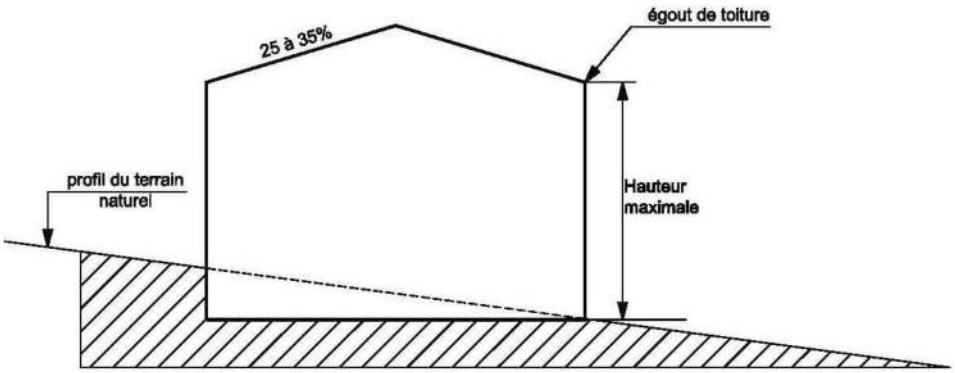
Sols pollués

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://basoll.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.

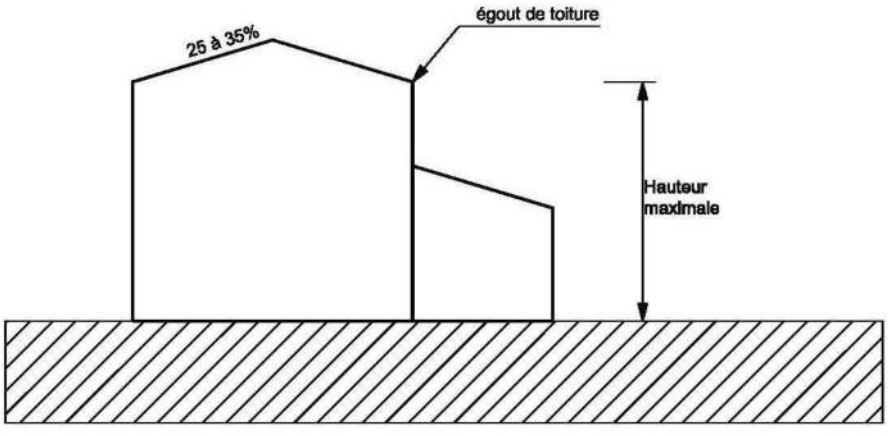
ARTICLE 11 : MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR

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 règlementaires 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 piuvial 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 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.
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 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.

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 règlementé

ARTICLE UA 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 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 règlementaires 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 (articleR1321-57 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 piuvial 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 teintés dans la masse seront finis sous la forme grattée ou frotassée fin ; les enduits bruts ou écrasés sommairement ne sont pas autorisés. Une palette de couleurs est donnée en référence pour faciliter le choix et harmoniser la polychromie des façades.

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 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.

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 règlementaires 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 (articleR1321-57 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.

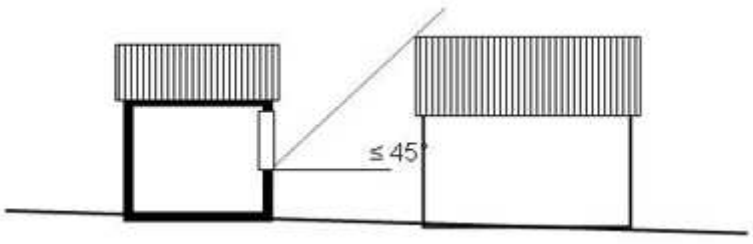
ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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 règlementaires 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 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.

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 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.

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 règlementé

ARTICLE UC 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 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 règlementaires 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 (articleR1321-57 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.

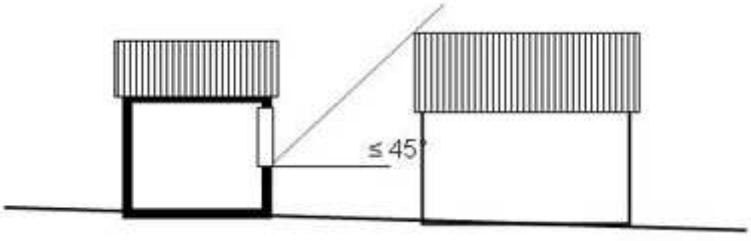
ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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 règlementaires 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 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.

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 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.

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 règlementé

ARTICLE UD 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 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 règlementaires 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.

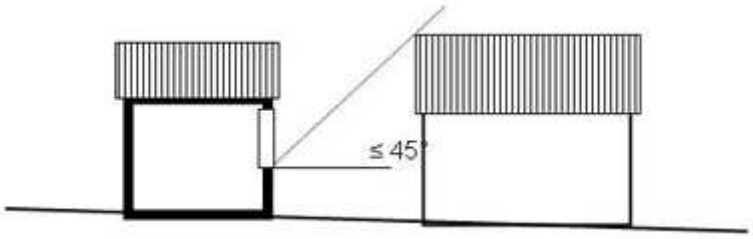
ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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 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.

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 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.

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 règlementaires 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 règlementaires 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 = ½ 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 teintés dans la masse seront finis sous la forme grattée ou frotassée fin ; les enduits bruts ou écrasés sommairement ne sont pas autorisés. Une palette de couleurs est donnée en référence pour faciliter le choix et harmoniser la polychromie des façades.

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 règlementé

ARTICLE UT 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 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.
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 règlementaires 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

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.

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.

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 le secteur UZa 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.

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.

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

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 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.

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 secteur UZa 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 règlementaires 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 règlementé

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

Non règlementé

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

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.

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

Accès
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

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

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

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

Tous les projets devront respecter les dispositions réglementaires définies dans le zonage d'assainissement pluvial. En particulier, une limitation de l'imperméabilisation impose les dispositions suivantes :
- si le taux d'imperméabilisation avant aménagement est inférieur à 60 %, alors le taux d'imperméabilisation après aménagement doit rester en dessous de 60 %.
- si le taux d'imperméabilisation avant aménagement est supérieur à 60 %, alors le taux d'imperméabilisation après aménagement doit se limiter au taux d'imperméabilisation avant aménagement. Autrement dit, le taux d'imperméabilisation ne doit pas être augmenté.
Ce principe de non aggravation du taux d'imperméabilisation s'étend à l'ensemble des ouvrages dédiés à la gestion des eaux pluviales. A titre d'exemple, un aménagement ne peut supprimer un puits perdu sans en créer un nouveau à proximité de l'ancien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non règlementée

ARTICLE A 8 - Emprise au sol des constructions

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

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

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

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions règlementaires du PPRI ; de plus, pour toutes les clôtures implantées en limite de l'espace public, un visuel est demandé, de nature à renseigner la

collectivité sur la finalité des parements, des finitions qui bordent l'espace public et qui en conséquence, en qualifie la nature.
Les murs pleins lorsqu'ils sont autorisés ou les murets devront être enduits, sauf s'ils sont en pierre ou bloc de parement. Les enduits de finition devront respecter la palette de couleurs donnée en référence.
Les clôtures seront implantées en retrait de l'alignement et au minimum à 4,00 m de l'axe dans le cas des chemins communaux.

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

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

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

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

ARTICLE A 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

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

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

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

Non règlementé

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

Non règlement

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 règlementaires 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

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.

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.

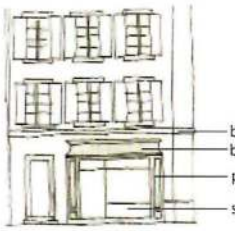
MARSEILLE
Les Docks Atrium 10.4
10, place de la Joliette
BP 55612
13567 Marseille Cedex 2
Téléphone : 04.91.90.42.43
Courriel : sdap.bouches-du-rhone@culture.gouv.fr
Antenne à ARLES :
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 90 96 48 14

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Depuis le XVIIe 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 XVIIIe) 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

Devanture en applique



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

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 REMPLACEMENT.

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.

STAP 13 DRAC PACA M. Tavernier 2014

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.

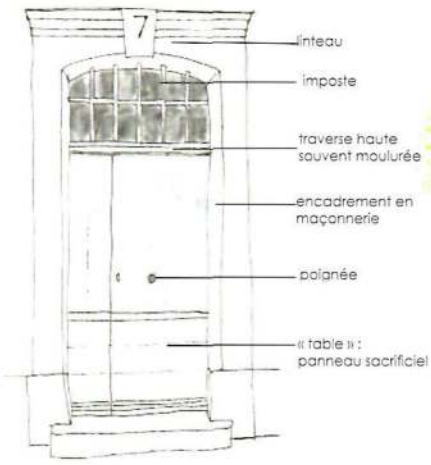
OUVERTURES
PORTES D'ENTREES

Le long d'une rue, les portes d'entrée [illegible] variété, séquencent 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 ARLES :
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 90 96 48 14

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 REMPLACEMENT.



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 originelles).
- 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.

STAP 13 DRAC PACA Flora Nérin 2014

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.

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

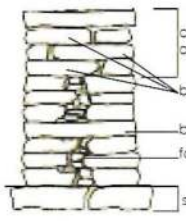
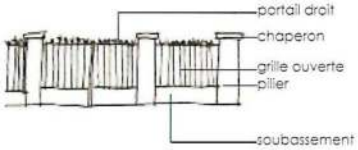


Schéma d'un mur bahut + grille



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.

STAP 13 DRAC PACA M. Tavernier 2014

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.

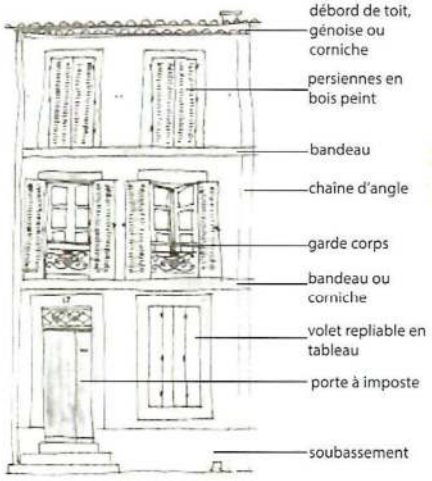
FAÇADES RAVALEMENTS

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 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 [illegible]

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 lient 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.

STAP 13 DRAC PACA Flora Nérin 2014

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 VOLETS

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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.

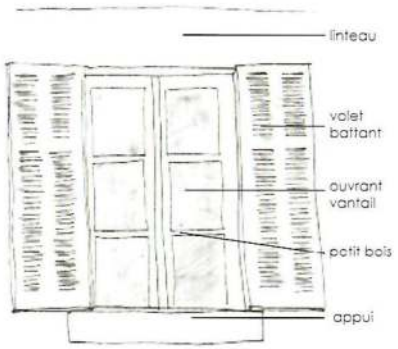


Schéma courant d'une fenêtre ouvrant à la française

Depuis le XIXe 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 (XVIIIème siècle).
- à l'américaine, souvent repliables à quatre vantaux (fin du XIXème 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.

STAP 13 DRAC PACA Flora Nérin 2014

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 REMPLACEMENT des couvertures anciennes.

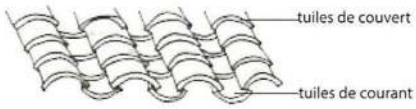
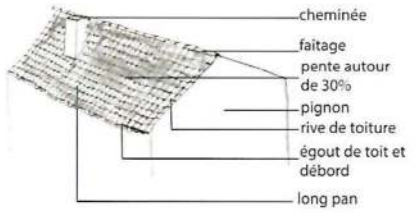


Schéma tuiles de courant et de couvert



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 faîtieres et arrêtiers au mortier de chaux.
- conserver le traitement originel du débord de toiture (génoise, corniche, chevrons à débordement).

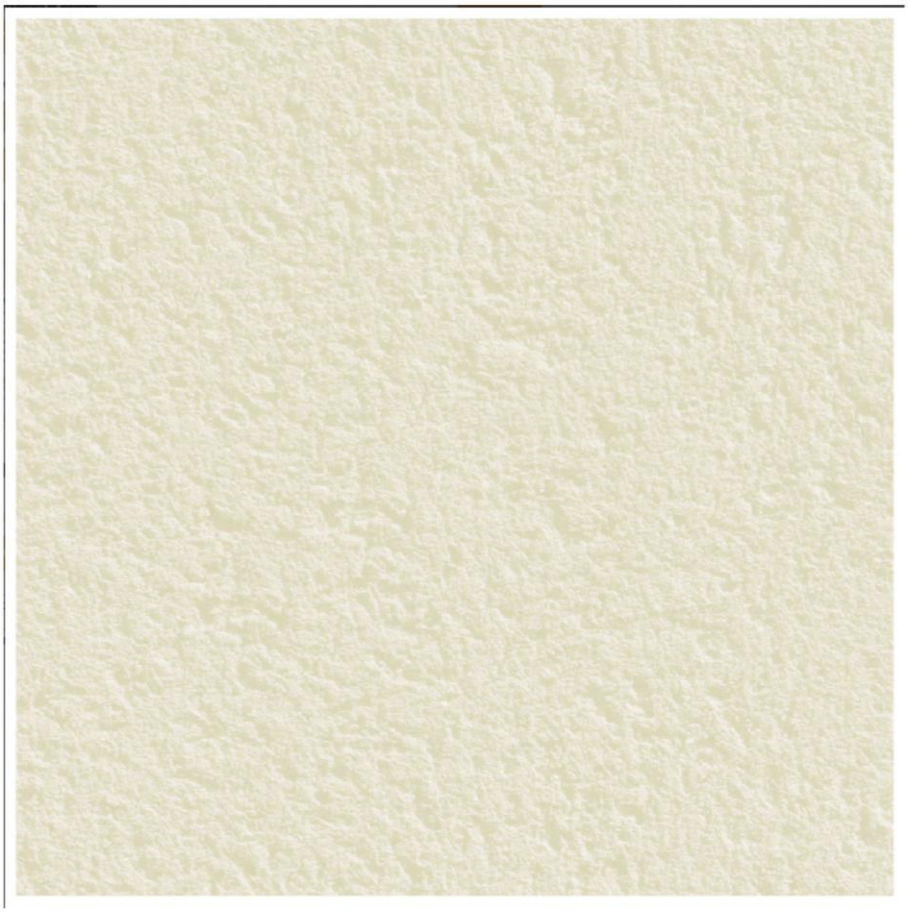
En second oeuvre :
- prévoir des gouttières et des chutes d'eau pluviales en zinc.
- préserver les souches de cheminées anciennes.
- minimiser la présence des châssis de toit (nombre et dimensions).
- conserver les verrières anciennes, les tabatières.
- éviter la pose d'antennes et paraboles visibles du domaine public.
- éviter les terrasses tropéziennes 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.

STAP 13 DRAC PACA Pierre Nérin 2014

Palette de couleur communale



CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNE DE Cabannes
volat fama per orbem

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Extrait de règlement – Zone A

SOLiHA HABITAT ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

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

19/10/2020

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général de la zone :

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.2.5. Au sein du secteur **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).

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.

ARTICLE A 9 - Hauteur maximale des constructions

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

Hauteur à l'égout du toit.
Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que celle prévue au sein du secteur Ae1, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
Pour les annexes à ces constructions, la hauteur ne devra pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit.
Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique dûment justifiée nécessite une hauteur différente.

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

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

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

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

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

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

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

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

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non règlementé

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

Non règlement

CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

PIECE N° 3

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°2

Extrait de règlement – Zone A

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

19/10/2020

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère général de la zone :

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

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

Eau

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non règlementée

ARTICLE A 8 - Emprise au sol des constructions

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

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

ARTICLE A 9 - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non règlementé

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

Non règlement