CABANNES

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

PIECE N° 1

COMMUNE DE Cabannes
volat fama per orbem

Plan Local d'Urbanisme

-

Modification n°1

-

Notice de présentation

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

PREAMBULE: 2

INTRODUCTION :..... 3

POINTS DE LA MODIFICATION : 12

POINT N°1 DE LA MODIFICATION : 12

POINT N°2 DE LA MODIFICATION : 23

POINT N°3 DE LA MODIFICATION : 24

POINT N°4 DE LA MODIFICATION : 25

POINT N°5 DE LA MODIFICATION : 29

POINT N°6 DE LA MODIFICATION : 31

POINT N°7 DE LA MODIFICATION : 32

POINT N°8 DE LA MODIFICATION : 34

POINT N°9 DE LA MODIFICATION : 36

POINT N°10 DE LA MODIFICATION : 38

POINT N°11 DE LA MODIFICATION : 39

POINT N°12 DE LA MODIFICATION : 41

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DE LA MODIFICATION SIMLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMEENT :.....43

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cabannes a été approuvé le 20 juillet 2017. La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne les points suivants :

- Point n°1 = Redéfinir les emplacements réservés pour élargissement de voirie.
- Point n°2 = Supprimer l'emplacement réservé n°2.
- Point n°3 = Améliorer la compréhension de la pièce 5b (Liste des ER pour des programmes de porteurs de mixité sociale).
- Point n°4 = Affiner les possibilités de majoration prévue au titre de l'article L.151-28 du CU.
- Point n°5 = Apporter des précisions quant aux majorations de hauteur prévue dans les zones inondables du PPRi.
- Point n°6 = Préciser les objectifs en matière de logements au sein de l'OAP « Vilhet »
- Point n°7 = Affiner les règles en matière de stationnement
- Point n°8 = Affiner les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques en zones UC, UD; UE, UF, UT, UZ et AU.
- Point n°9 = Affiner les règles de recul par rapport aux limites séparatives en zone UD et UE
- Point n°10 = Affiner les règles relatives aux toitures en zone A
- Point n°11 = Mieux prendre en compte la présence de l'autoroute.
- Point n°12 = Corriger certaines erreurs figurant dans les pièces réglementaires

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions de l'article L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

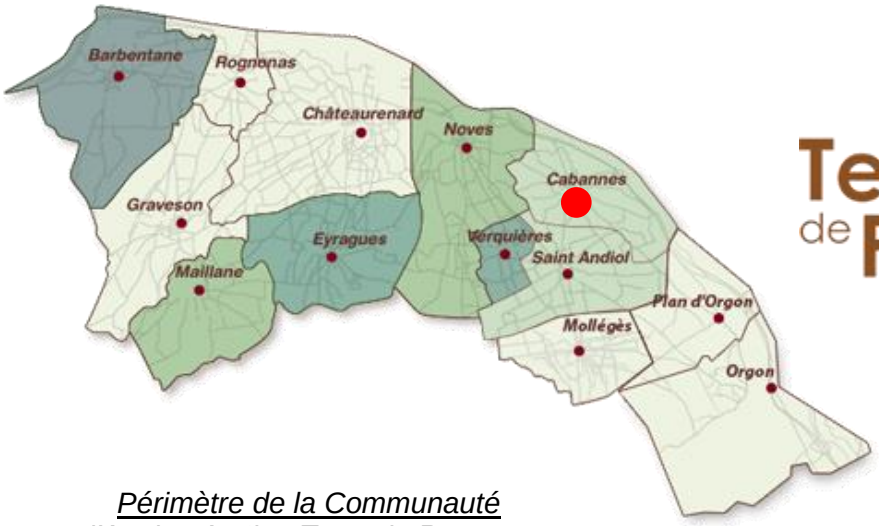
1) Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2) Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3) Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4) Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un

INTRODUCTION

I.1. Contexte administratif

Située dans la partie Nord du département des Bouches du Rhône, en limite avec le Vaucluse, la commune de Cabannes comptait 4439 habitants au dernier recensement de 2016 (Insee).

La commune de Cabannes fait partie **de la Communauté d'Agglomération Terre de Provence**, qui compte aujourd'hui 13 communes (58 855 habitants en 2016), entre Alpilles et Durance. Ses communes s'associent aujourd'hui pour exercer à l'échelle intercommunale plusieurs compétences parmi lesquelles le développement économique est devenu une compétence forte.



Terre de Provence agglomération

Périmètre de la Communauté d'Agglomération Terre de Provence

Cabannes est également inscrite dans le périmètre **du SCOT du Pays d'Arles**, document approuvé par le conseil syndical le 13 Avril 2018 et modifié le 26 Avril 2019.

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

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

Le PLU doit être compatible avec le SCOT.

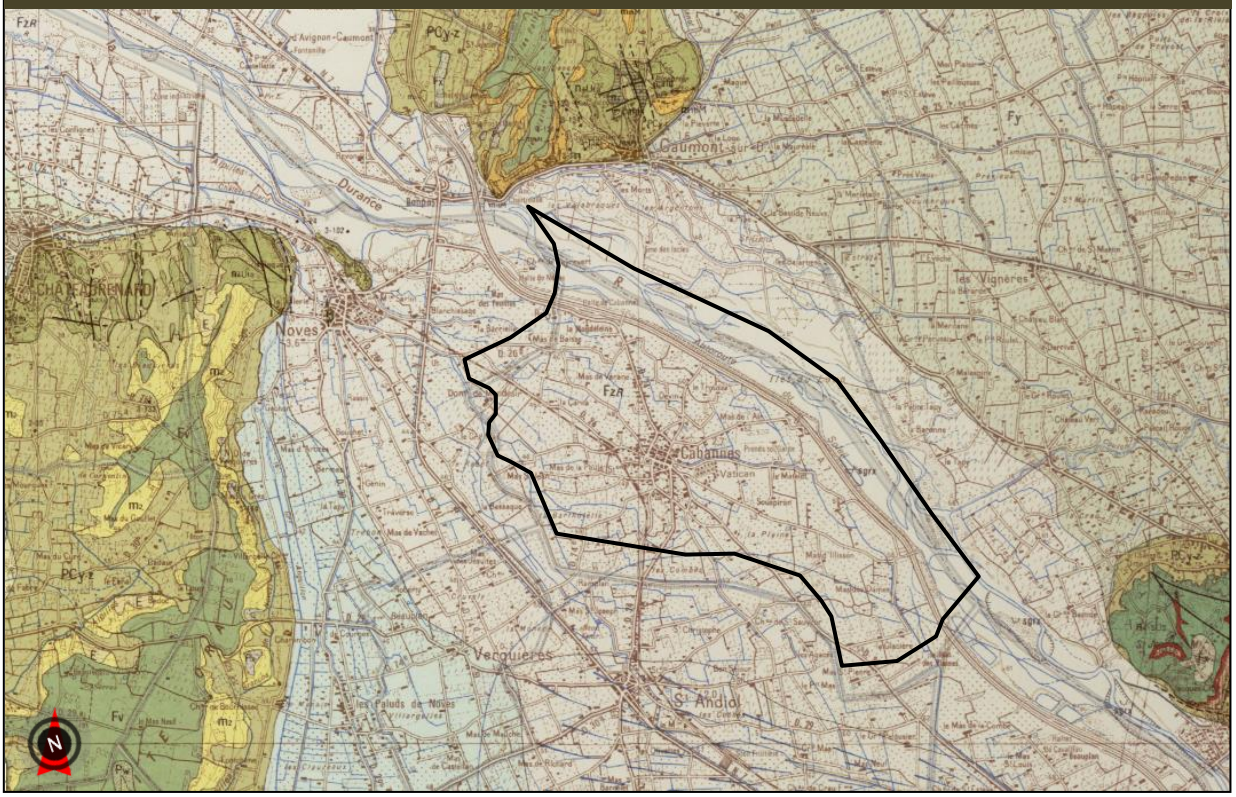
Périmètre du SCOT Pays d'Arles

I.2. Contexte environnemental

I.2.1 Géologie et hydrogéologie

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

Formation géologique de Cabannes



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

Le matériel détritique, issu des anciens cours du Rhône ou de la Durance, est suffisamment épais (jusqu'à 30 m dans certains sillons) et perméable pour permettre la circulation de nappes très importantes alimentées par les précipitations et les irrigations (canaux dérivés de la Durance).
La mise en culture des plaines alluviales a corrélativement nécessité la réalisation d'un système complexe de canaux de drainage.

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

I.2.2 Hydrologie

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

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

Réseau hydrographique - Cabannes

Source : Rapport de présentation PLU

I.2.3 Topographie

Le territoire communal de Cabannes est dépourvu de reliefs structurants.

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

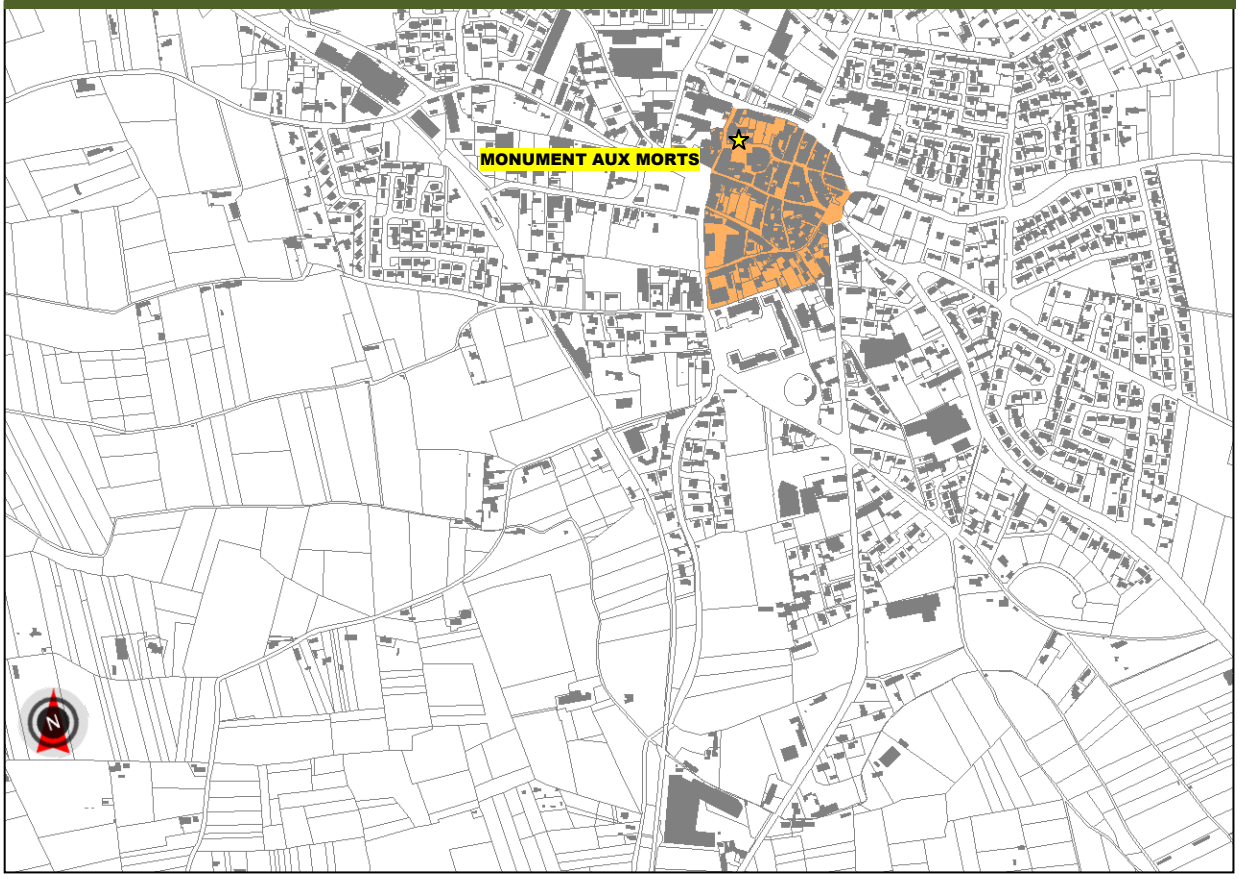
L'altitude du secteur se situe entre 46 et 47 m NGF.

I.2.4. Patrimoine bâti

La commune de Cabannes compte un monument historique, situé au centre du village (place des Poilus) : le monument aux morts de la première guerre mondial inscrit au titre des monuments historiques, ainsi que la grille qui l'entoure, par arrêté du 22 Février 2010.
Son périmètre a été modifié par arrêté préfectoral en date du 18 Octobre 2017 portant création du périmètre délimité des abords du monument aux morts. Ce nouveau tracé se substitue au périmètre de protection initial de 500 mètres de rayon autour de ce monument.

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

Périmètre de protection monument historique - Cabannes



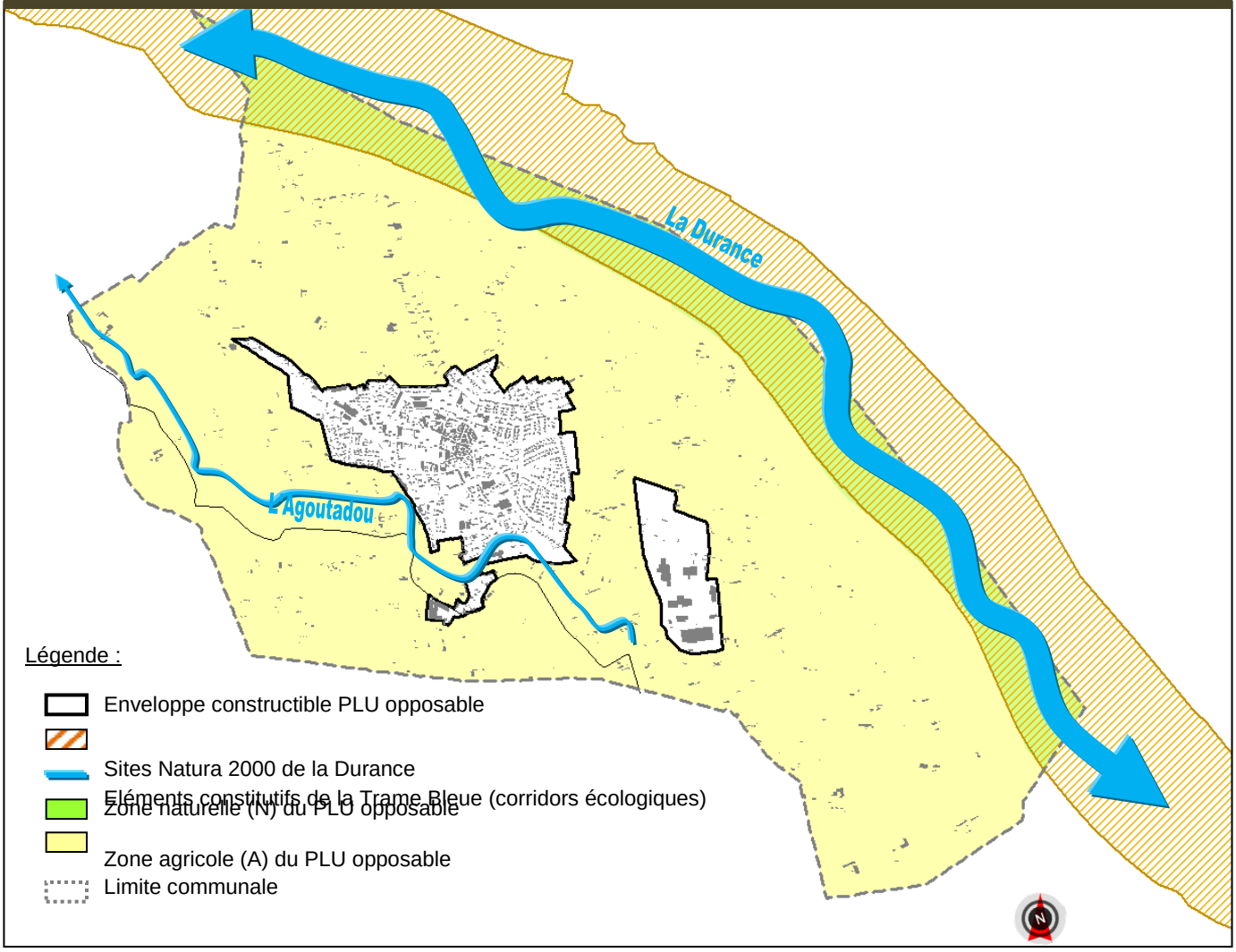
I.2.5. Milieu naturel

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

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

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

Les principaux enjeux environnementaux - Cabannes



Lors de l'élaboration du PLU, une évaluation environnementale avait été réalisée afin de déterminer les enjeux écologiques à l'échelle du territoire. Ainsi, les principaux enjeux écologiques se situent principalement

- au niveau de la Durance : cet espace forme une imbrication de milieux naturels plus ou moins humides et liés au cours d'eau. La variété des situations écologiques se traduit par une grande diversité d'habitats naturels. La plupart de ces habitats sont remaniés à chaque crue et présentent ainsi une grande instabilité et originalité. Ce site présente donc un intérêt particulier puisqu'il concentre, sur un espace réduit, de

nombreux habitats naturels d'intérêt communautaire à la fois marqués par les influences méditerranéenne et montagnarde (Rivières des étages planitiaires à montagnards avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion ou encore Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion). Enfin, la Durance assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore : fonction de corridor (déplacement des espèces, telles que les poissons migrateurs), fonction de diversification (mélange d'espèces montagnardes et méditerranéennes) et fonction de refuge (milieux naturels relictuels permettant la survie de nombreuses espèces).

- au niveau des zones de cultures ouvertes et de friches (milieux agricoles) : ces secteurs peuvent avoir une certaine attractivité pour les espèces liées aux milieux ouverts. De même que les bordures de cultures et les vergers, les haies et les fossés peuvent servir d'axes de dispersion pour la faune.
  Au sein de ce continuum, deux grands types de linéaires peuvent favoriser le déplacement de la faune sauvage : les haies et les canaux. Néanmoins, concernant les haies, celles-ci sont pour la plupart monospécifiques et composés de cyprès (intérêt écologique faible à très faible). L'Agoutadou semble être l'élément le plus structurant au sein de cet espace, et peut être intéressant pour certaines espèces locales.

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

I.2.6. Paysage

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

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

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

- Les bords de Durance

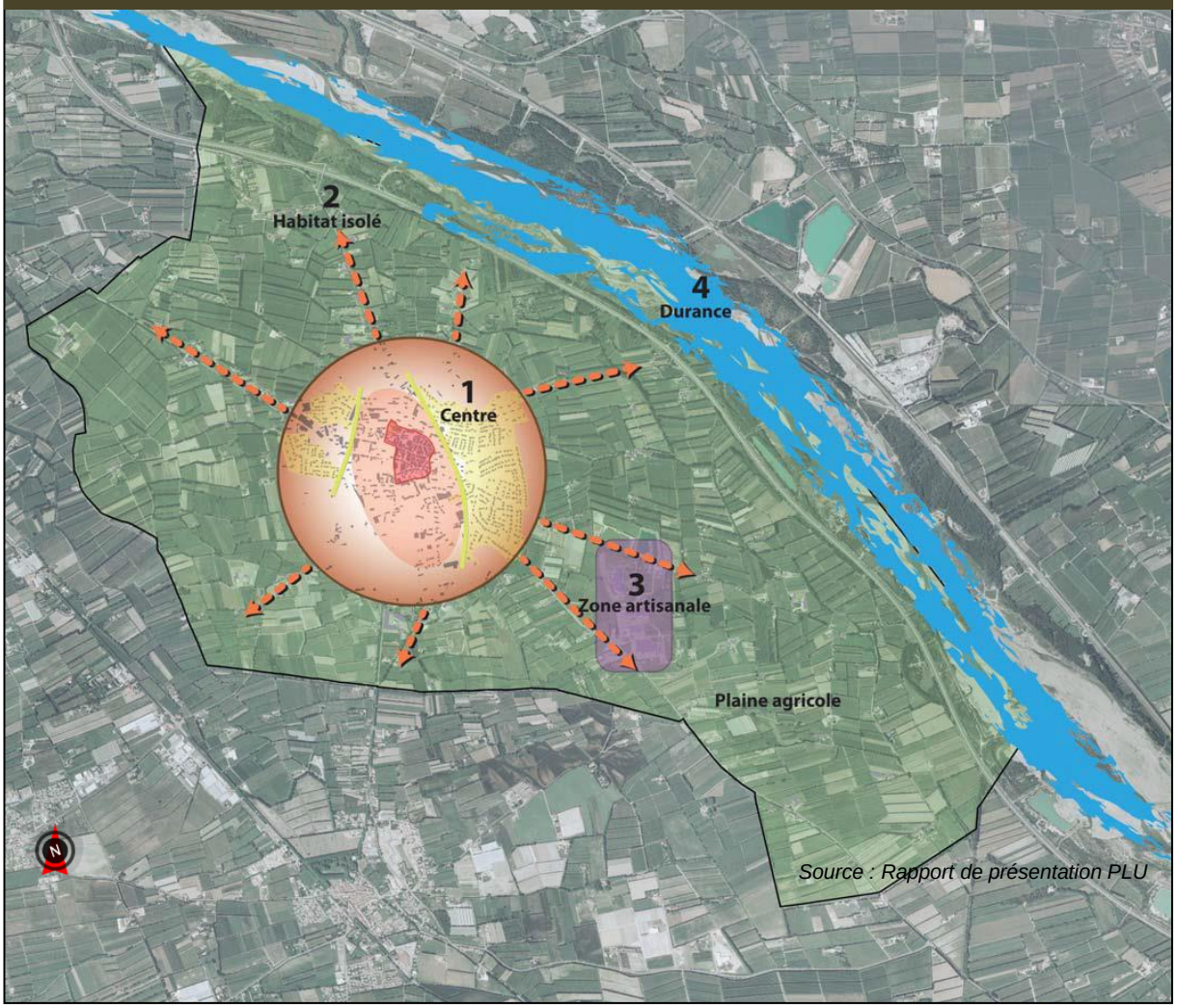
Les terrasses caillouteuses de la Durance créent un couloir prolongeant la vallée jusqu'au Rhône. Le cours fluctuant de la rivière est bordé d'une ripisylve discontinue. Le lit de la rivière est investi par l'autoroute, les lignes ferroviaires avec le TGV et les réseaux aériens. Ces réseaux longent le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

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

- Le centre urbanisé de Cabannes composé :
  - du centre ancien
  - de l'extension du centre (première couronne)
  - de lotissements plus récents
- L'habitat isolé dans la plaine agricole.

- De la zone artisanale de la Plaine comprenant principalement des activités de logistiques et d'industries agro-alimentaires. D'autres espaces à vocation économique, principalement en lien avec l'activité agricole, sont répartis à proximité du village (entrepôts, stockage, etc.).
- De la Durance, espace naturel remarquable (corridor écologique, fortes potentialités biologiques et écologiques), mais séparée du reste du territoire (et de la plaine agricole) par l'autoroute A7.

Les grandes unités paysagères et urbaines de Cabannes



Source : Rapport de présentation PLU

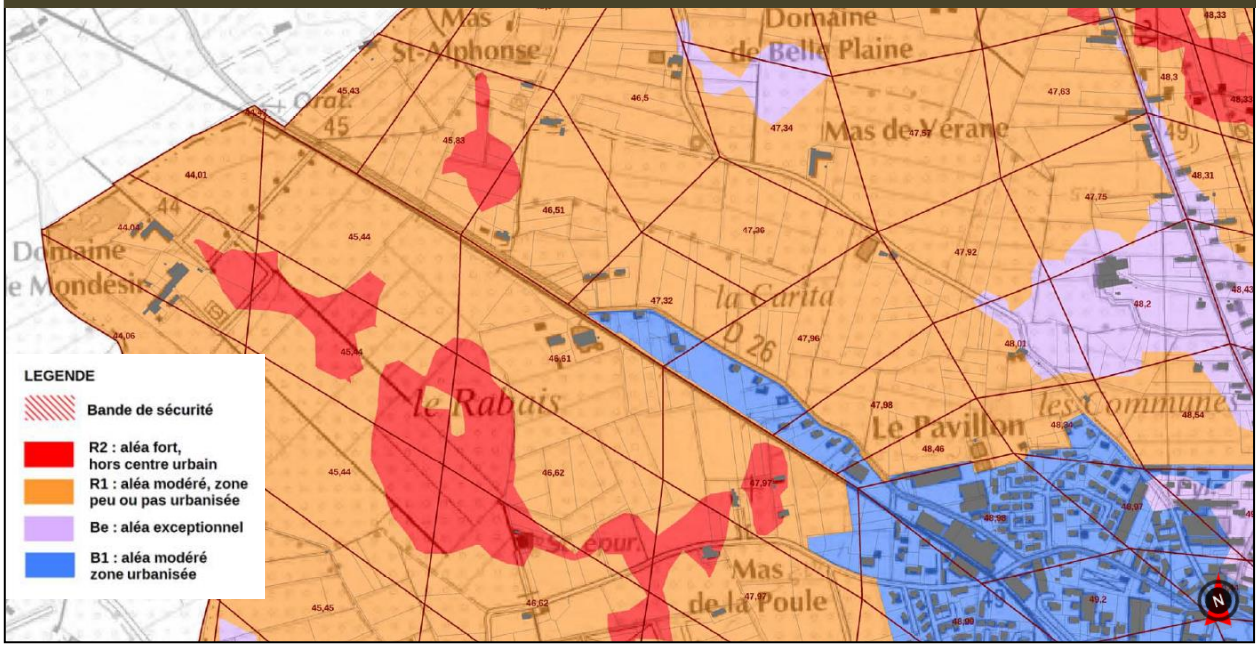
La prise en compte des risques naturels et des contraintes d'un territoire constitue une composante majeure dans l'expression du projet de développement durable d'une commune. Elle vise à garantir un cadre de vie de qualité, une préservation du patrimoine naturel et doit conduire à penser le développement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

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

- <u>Le risque inondation</u> :

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

Extrait zonage règlementaire PPRi - Cabannes



Le PPRi affecte toute la commune, avec des degrés d'aléas différenciés selon les secteurs.

- <u>Autres risques</u>

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

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

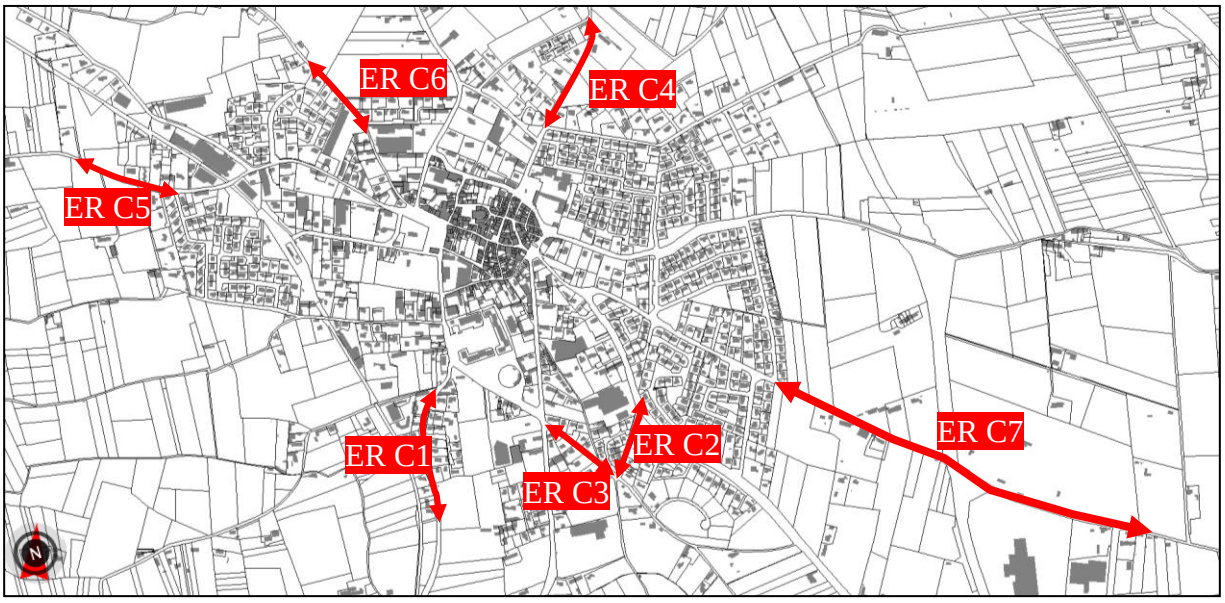
POINTS DE LA MODIFICATION

Point n°1 : Redéfinir les emplacements réservés pour élargissement de voirie

1. Présentation

Lors de l'élaboration du PLU, 7 emplacements réservés pour élargissement de voirie avaient été délimités.

Localisation des 7 emplacements réservés



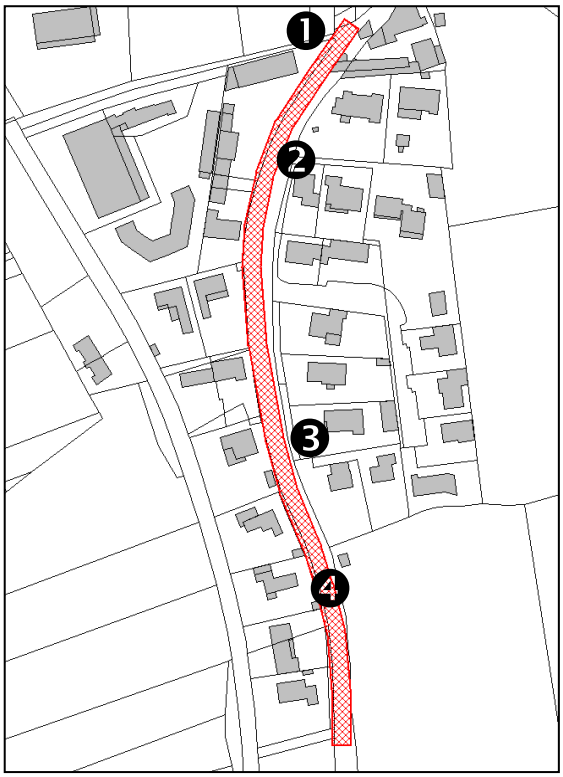
Leur délimitation est approximative et ne tient pas toujours de la réalité du terrain, c'est pourquoi une analyse de chacun d'eux a été faite afin d'affiner leur délimitation.

Dans le cadre de l'analyse réalisée, le gabarit retenu pour une voirie est d'environ 7 à 8 m permettant d'assurer de manière confortable la gestion des espaces circulés (déplacements motorisés, doux, etc.), tout en intégrant la mise en sécurité des accès. Néanmoins ce « profil type » est à adapter au cas par cas, notamment en fonction des caractéristiques et des enjeux de chaque secteur de la commune.

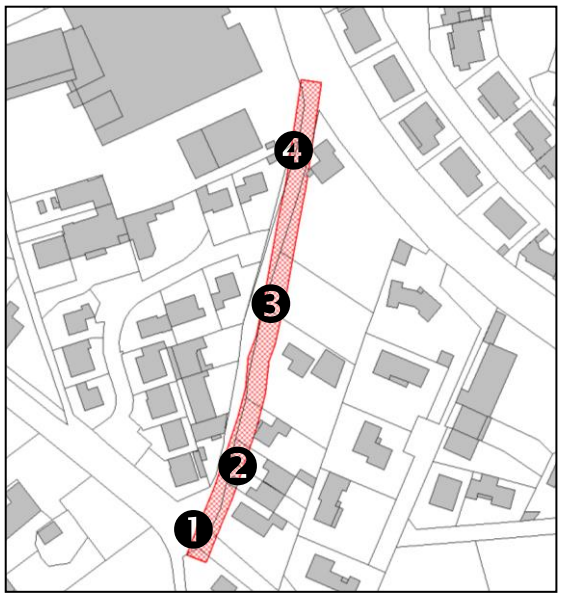
Après analyse, les emplacements réservés C1, C2, C3, C5, C6 et C7 ont été revus. L'emplacement réservé C4 a été supprimé. En outre, les élus ont souhaité créer un ER (C8) pour un élargissement de voie.

- Emplacement réservé C1

Au sein du PLU actuel, l'ER C1 est prévu de manière à assurer une emprise de voirie de 8 m. Cette emprise a été conservée, mais le périmètre a été modifié au regard notamment de la largeur existante du domaine public. Ainsi, l'ER C1 est conservé sur la frange Est d'une largeur de 3 m.

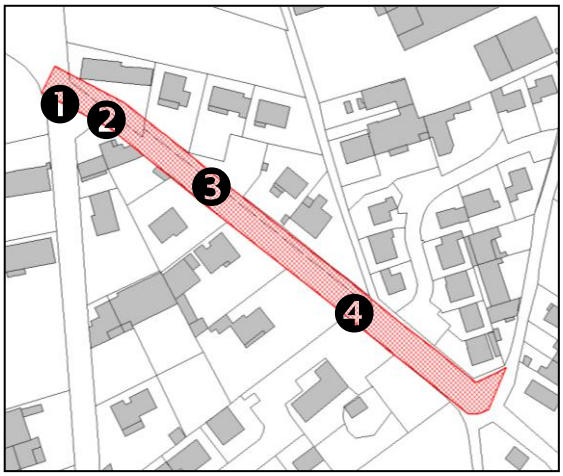


- <u>Emplacement réservé C2</u>



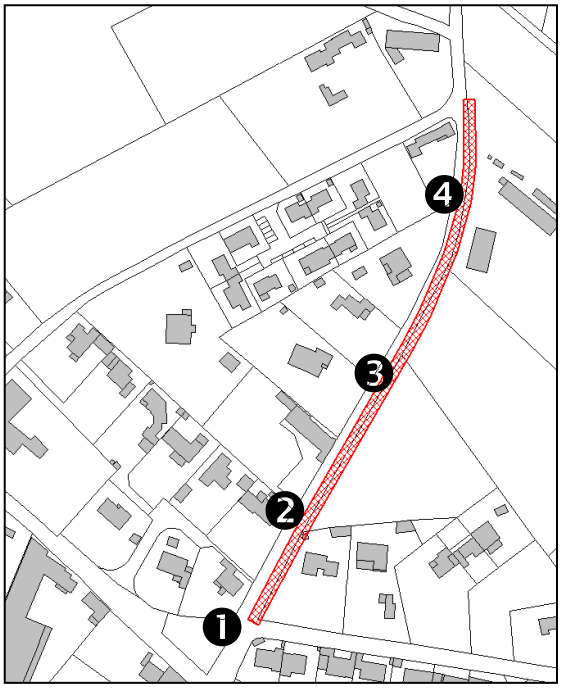
Au sein du PLU actuel, l'ER C2 est prévu de manière à assurer une emprise de voirie de 8 m. Etant donné les caractéristiques du secteur et les enjeux en matière de déplacements (aujourd'hui en sens unique sauf pour les riverains), il **est souhaité de réduire l'emprise** à 6 m. Ainsi le périmètre de l'ER sera modifié au regard notamment de la largeur existante du domaine public (environ 3,5 à 4 m), pour une largeur supplémentaire de 2,5m.

- <u>Emplacement réservé C3</u>



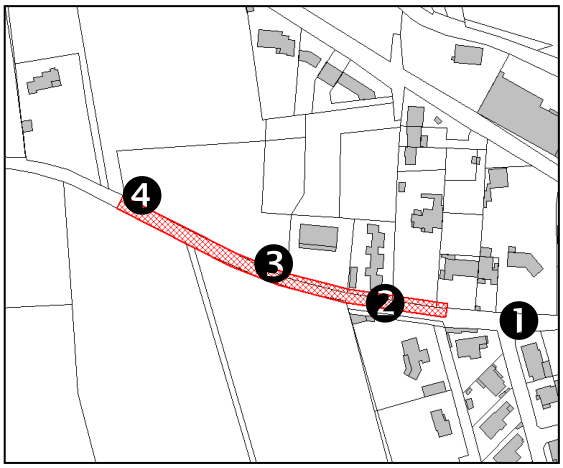
Au sein du PLU actuel, l'ER C3 est prévu de manière à assurer une emprise de voirie de 12 m. Cette emprise a été conservée sauf depuis la RD24 où celle-ci est de 8 m minimum au regard de la configuration bâtie.
Ainsi, de manière générale le périmètre a été modifié de manière à prendre en compte la largeur existante du domaine public ainsi que les enjeux urbains. L'emplacement réservé ne concerne donc plus qu'une partie des parcelles AC87 du lotissement le Clos du Mazet, ainsi qu'une partie de la parcelle AC 83.

- <u>Emplacement réservé C4</u>



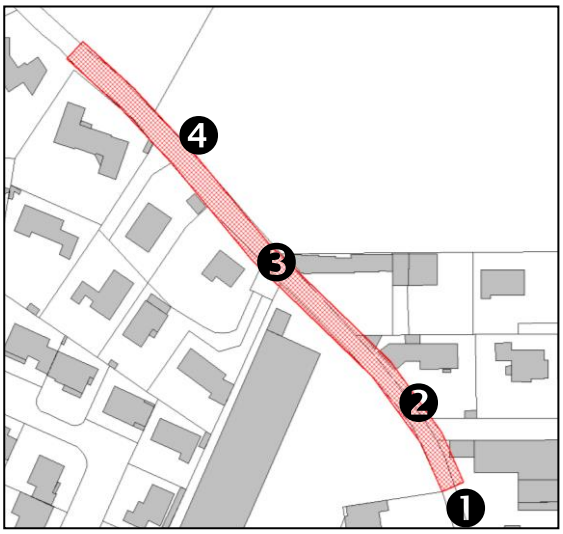
Au sein du PLU actuel, l'ER C4 est prévu de manière à assurer une emprise de voirie de 6 m. Etant donné la largeur du Chemin du Devens (3.5 m environ) et des aménagements hydrauliques qui longent cette voie (fossés de part et d'autres) cumulant environ 2.5 à 3 m environ selon les portions, l'emplacement réservé C4 tel qu'il a été prévu initialement n'a plus lieu d'exister. En effet, l'emprise communale actuelle est égale ou supérieure à 6 mètres

- <u>Emplacement réservé C5</u>



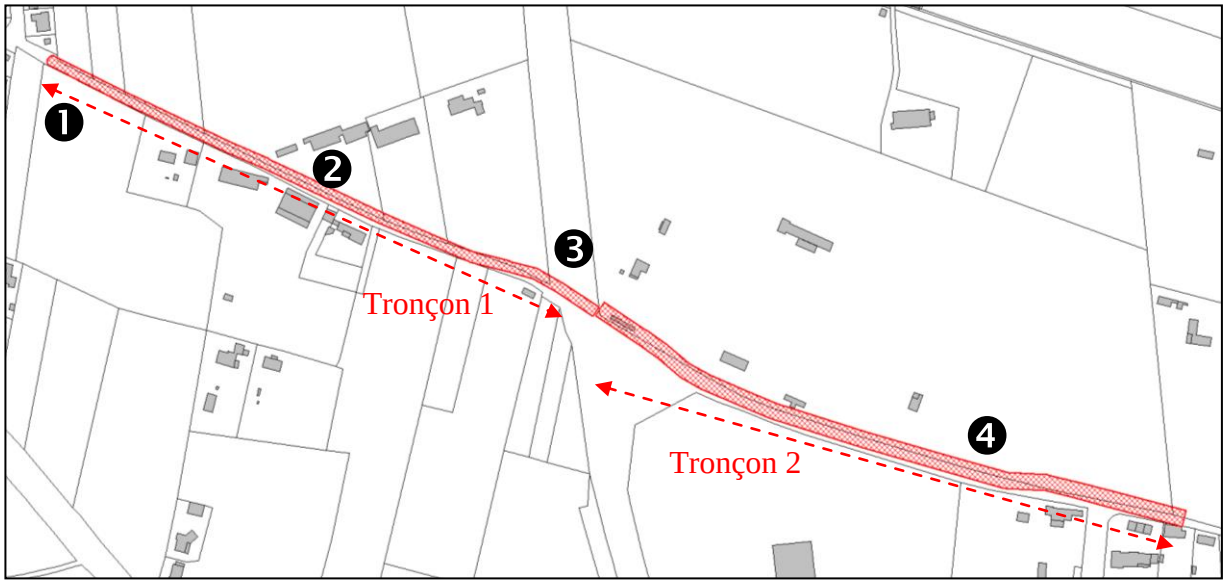
Au sein du PLU actuel, l'ER C5 est prévu de manière à assurer une emprise de voirie de 8 m. L'emprise a été conservée mais le périmètre a été revu au regard notamment de la largeur importante du domaine public. Ainsi, l'emplacement réservé C5 ne concerne plus qu'une petite partie de la parcelle C180.

- <u>Emplacement réservé C6</u>



Au sein du PLU actuel, l'ER C6 est prévu de manière à assurer une emprise de voirie de 8 m.
L'emprise a été conservée mais le périmètre a été revu au regard notamment de la largeur importante du domaine public. Ainsi, l'emplacement réservé C5 ne concerne plus que deux parcelles AH99 et AH117.

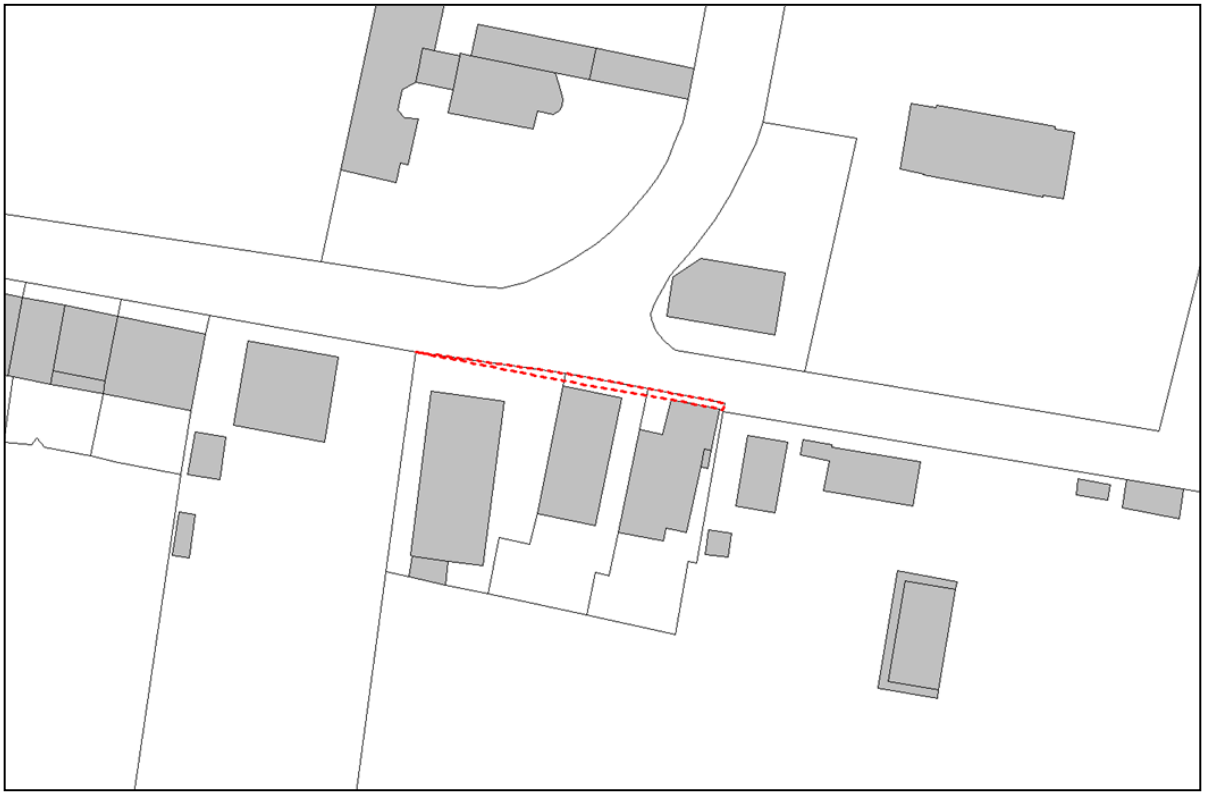
- <u>Emplacement réservé C7</u>



Au sein du PLU actuel, l'ER C7 est prévu de manière à assurer une emprise de voirie de 8 m jusqu'à la déviation (tronçon 1) et 12 m jusqu'au plan d'eau (tronçon 2). Concernant le tronçon 1, celui-ci est aujourd'hui une impasse. En effet, des aménagements récents rendent aujourd'hui impossibles toute connexion entre le village et les équipements sportifs et de loisirs par véhicules motorisés. Néanmoins l'emprise de l'ER a été adaptée afin de maintenir à terme une largeur de voirie de 8 m minimum. Concernant le tronçon 2, celui-ci longe une zone d'équipements sportifs et de loisirs. La parcelle AI 33 accueillant l'ensemble de ces équipements appartient à la commune. Celle-ci maîtrise donc tout aménagement sur la zone. Ainsi le tronçon 2 de l'ER C7 n'a plus de raison d'être.

- <u>Création d'un emplacement réservé – C8</u>

Dans le cadre de la modification du PLU, la municipalité a souhaité créer un emplacement réservé (C8) pour l'élargissement de la voie Clotilde Parisot sur 3 terrains pour une superficie totale de 33 m² afin d'assurer un alignement.



2. Les implications réglementaires

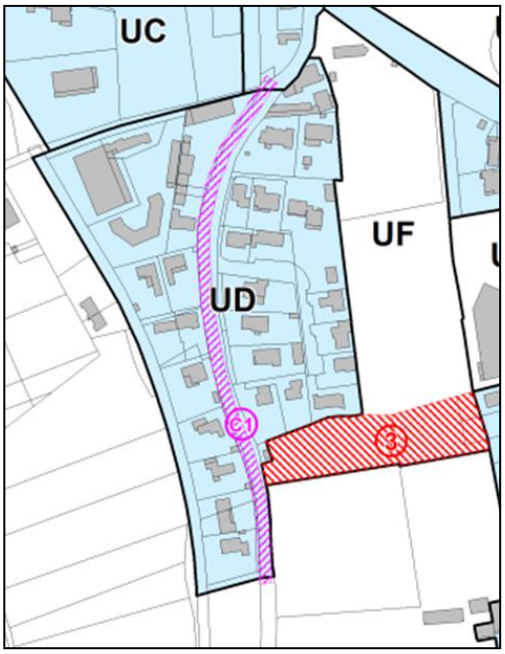
Les implications de ce point de la modification concernent les pièces suivantes :

- Zonage : Les éléments concernant les emplacements réservés C1, C2, C3, C5, C6 et C7 ont été repris, l'emplacement réservé C4 a été supprimé et un emplacement réservé C8 a été délimité.
- Liste des emplacements réservés : Les éléments concernant les emplacements réservés C1, C2, C3, C5, C6 et C7 ont été revus, la référence à l'emplacement réservé C4 a été supprimée, et celle de l'emplacement réservé C8 a été créée.

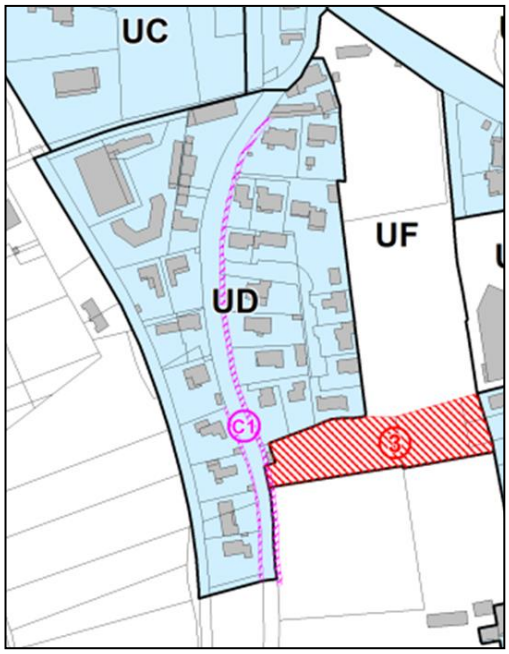
a) Evolutions au niveau du zonage

- Emplacement réservé C1

Extrait de zonage AVANT modification

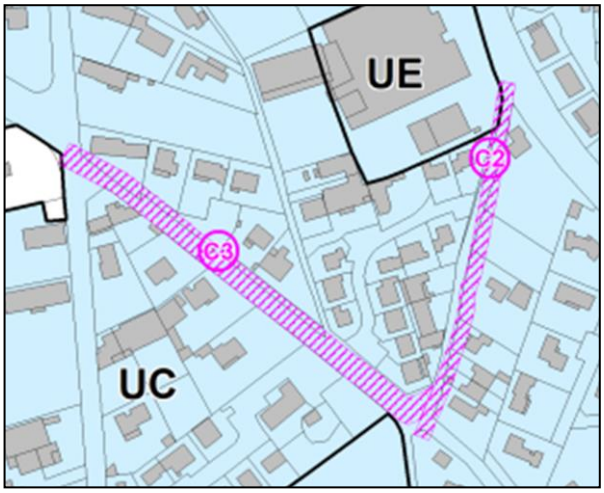


Extrait de zonage APRES modification

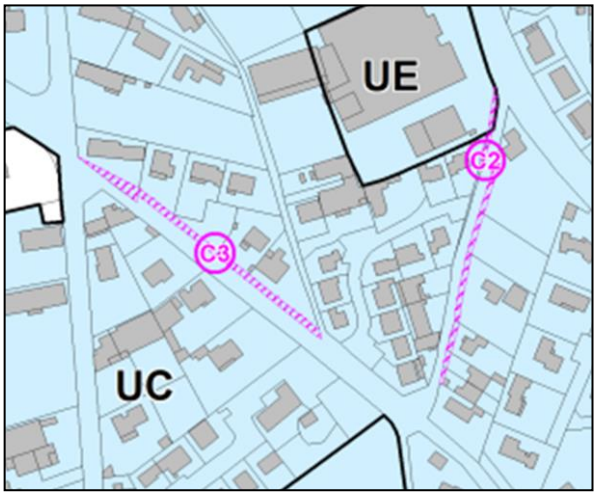


- Emplacements réservés C2 et C3

Extrait de zonage AVANT modification

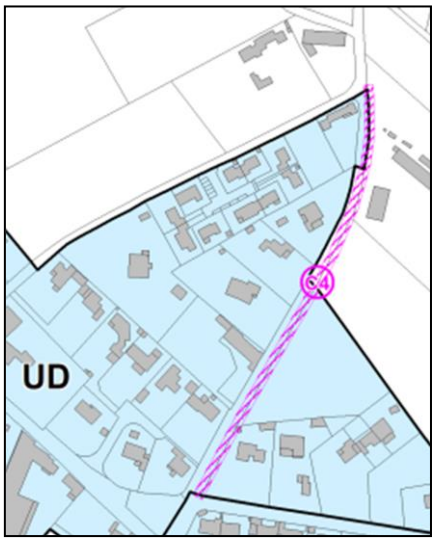


Extrait de zonage APRES modification

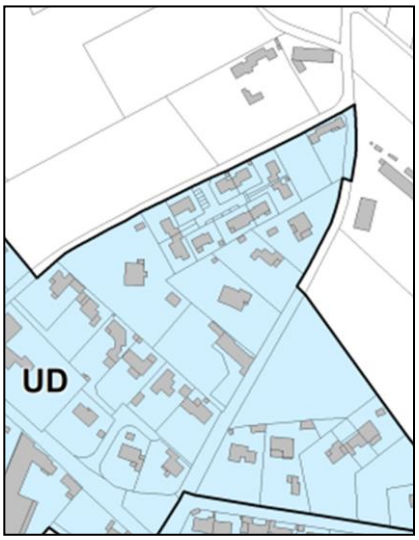


- <u>Emplacement réservé C4</u>

Extrait de zonage AVANT modification



Extrait de zonage APRES modification



- <u>Emplacement réservé C5</u>

Extrait de zonage AVANT modification

Extrait de zonage APRES modification

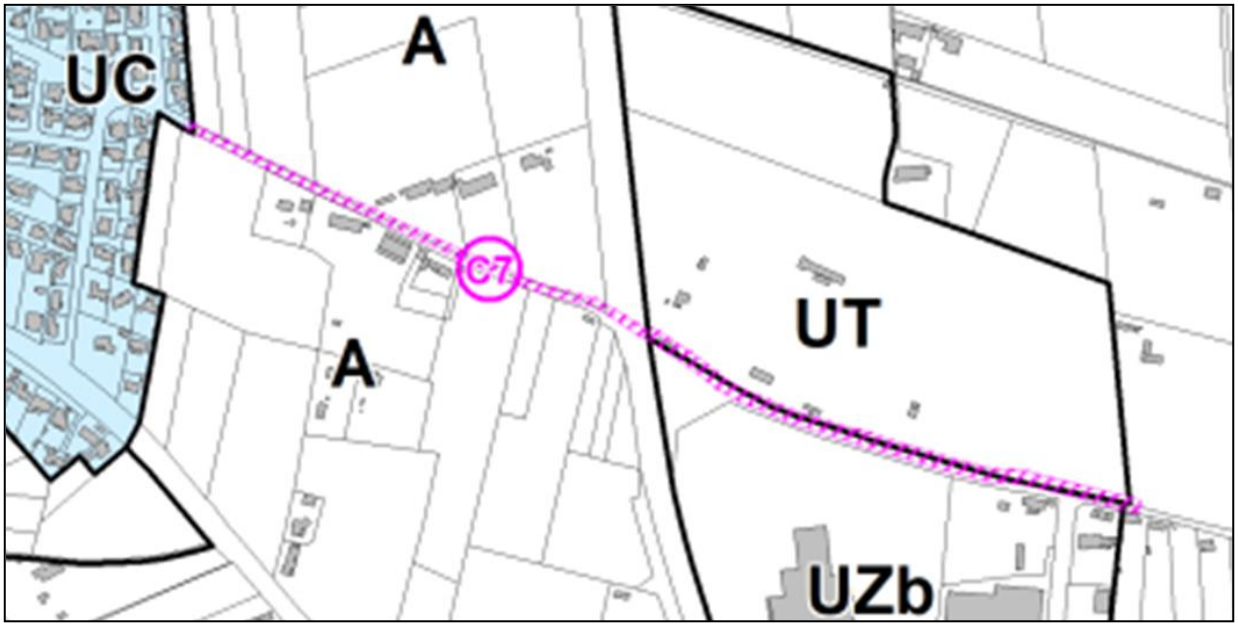
- <u>Emplacement réservé C6</u>

Extrait de zonage AVANT modification

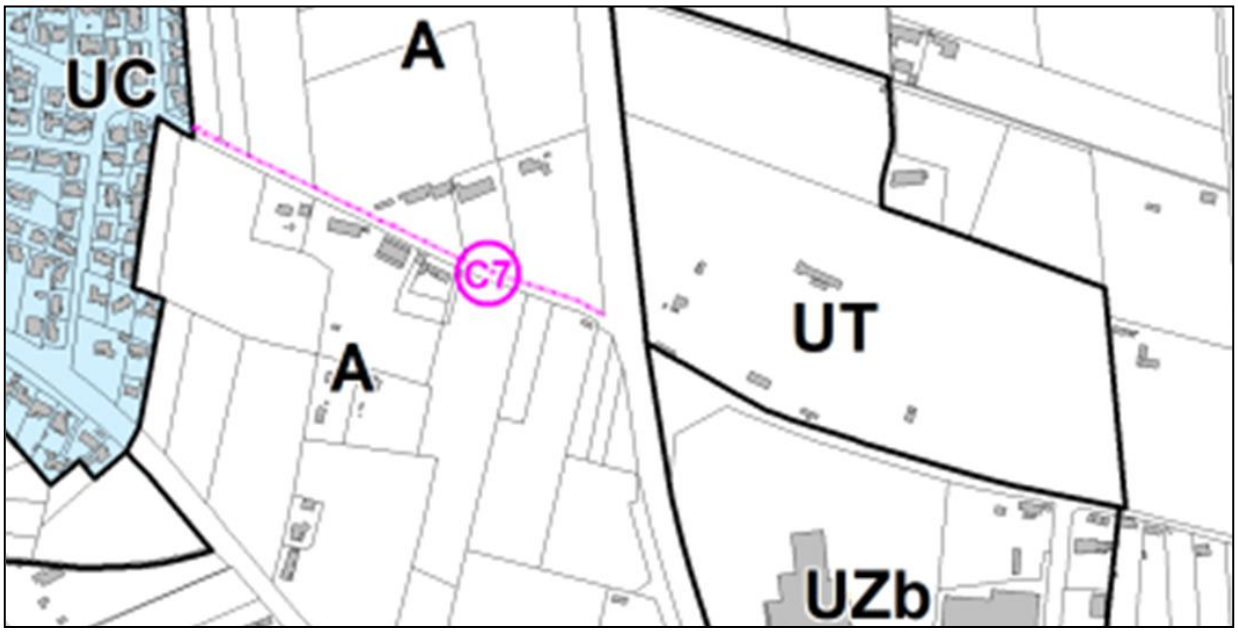
Extrait de zonage APRES modification

- <u>Emplacement réservé C7</u>

Extrait de zonage AVANT modification



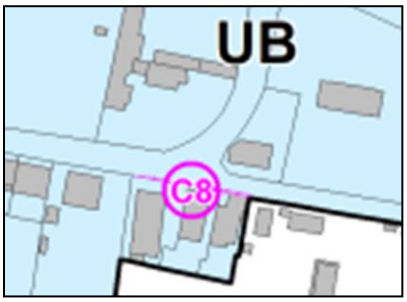
Extrait de zonage APRES modification



- <u>Emplacement réservé C8</u>

Extrait de zonage AVANT modification

Extrait de zonage APRES modification



b) Evolutions au niveau de la liste des emplacements réservés

Extrait de la liste des emplacements réservés AVANT modification

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE
EQUIPEMENTS DE VOIRIE – DEPLACEMENTS DOUX			
C1	Aménagement de l'ancien chemin de Saint Andiol jusqu'à la voie ferrée	Commune	8 mètres
C2	Elargissement du chemin du Mas Saint Sauveur entre la RD26 et le chemin communal de Saint Roch	Commune	8 mètres
C3	Elargissement du chemin communal de Saint Roch depuis la route de Saint Andiol jusqu'au chemin de Saint Sauveur	Commune	12 mètres
C4	Elargissement du chemin communal du Devens depuis le chemin du Réal jusqu'à la traverse du Devens	Commune	6 mètres
C5	Elargissement du chemin communal du Mas de la Poule depuis le lotissement les flamands Roses sur 200 m de longueur	Commune	8 mètres
C6	Elargissement du chemin de la Carita depuis la place de la Mairie jusqu'à la limite de l'agglomération	Commune	8 mètres
C7	Elargissement du chemin des Courses depuis le lotissement la Durance jusqu'au plan d'eau	Commune	8 m jusqu'à la déviation et 12 m à partir du plan d'eau

Extrait de la liste des emplacements réservés APRES modification

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE
EQUIPEMENTS DE VOIRIE – DEPLACEMENTS DOUX			
C1	Aménagement de l'ancien chemin de Saint Andiol jusqu'à la voie ferrée	Commune	998 m² 8 m après élargissement
C2	Elargissement du chemin du Mas Saint Sauveur entre la RD26 et le chemin communal de Saint Roch	Commune	379 m² 6 m après élargissement
C3	Elargissement du chemin communal de Saint Roch depuis la route de Saint Andiol jusqu'au chemin de Saint Sauveur	Commune	522 m² 12 m après élargissement
~~C4~~	~~Elargissement du chemin communal du Devens depuis le chemin du Réal jusqu'à la traverse du Devens~~	~~Commune~~	~~6 m~~
C5	Elargissement du chemin communal du Mas de la Poule depuis le lotissement les flamands Roses sur 200 m de longueur	Commune	176 m² 8 m après élargissement
C6	Elargissement du chemin de la Carita depuis la place de la Mairie jusqu'à la limite de l'agglomération	Commune	248 m² 8 m après élargissement
C7	Elargissement du chemin des Courses depuis le lotissement la Durance jusqu'au plan d'eau	Commune	877 m² 8 m après élargissement
C8	Elargissement de l'avenue Clothilde Parisot	Commune	33 m²

Point n°2 : Supprimer l'emplacement réservé n°2

1. Présentation

Lors de l'élaboration du PLU, un emplacement réservé avait été délimité sur les parcelles F268 et F269 afin de permettre la création d'un équipement culturels, sanitaires, petite enfance et scolaires.(emplacement réservé n°2).

Or, l'emplacement réservé n°2 n'a plus de raison d'être dans la mesure où le programme d'équipements prévu à l'époque n'est plus d'actualité et que les terrains concernés par cet emplacement réservé ont été acquis par l'EPF PACA afin que soit réalisé un programme de logements.

Ainsi, il convient de supprimer cet emplacement réservé n°2.

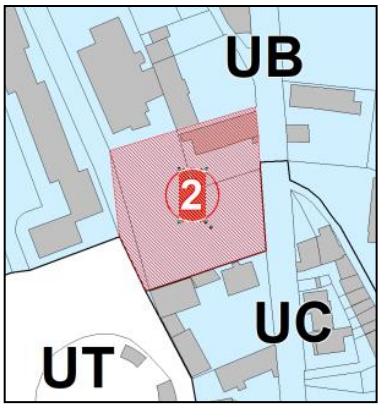
2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent les pièces suivantes :

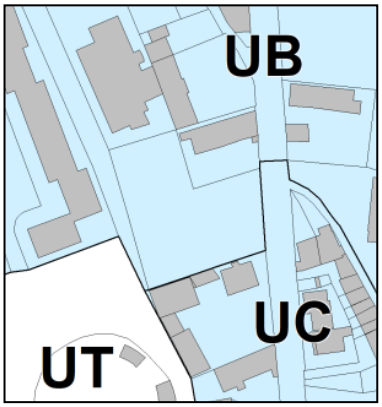
- Zonage : L'emplacement réservé n°2 est supprimé
- Liste des emplacements réservés : la référence à l'emplacement réservé n°2 est supprimé.

a) <u>Evolution au niveau du zonage</u>

Extrait de zonage AVANT modification



Extrait de zonage APRES modification



b) <u>Evolution au niveau de la liste des emplacements réservés</u>

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE
EQUIPEMENTS GENERAUX			
1	Création d'équipements culturels, sanitaires, petite enfance et scolaires	Commune	Section B Parcelles n°1624- 1625 Surface : 2841 m²
~~2~~	~~Création d'équipements culturels, sanitaires, petite enfance et scolaires~~	~~Commune~~	~~Section F Parcelles n°269-268~~ ~~Surface : 2755m²~~
3	Extension du cimetière	Commune	Section C Parcelles n° 538- 1690 Surface : 4 617 m²
4	Création d'équipement d'intérêt communal	Commune	Section C Parcelles n°1444p - 1448 Surface : 3394 m²

Point n°3 : Améliorer la compréhension de la pièce 5b (Liste des ER pour des programmes de porteurs de mixité sociale)

1. Présentation

Lors de l'élaboration du PLU, au sein de pièce relative à la liste des emplacements réservés pour des programmes de porteurs de mixité sociale, avait été mentionné un rappel de la clé de répartition des logements sociaux qui était celle définie à l'époque.

Or, ces éléments chiffrés étant amené à évoluer, cela nuit à la compréhension des objectifs à respecter.

Ainsi, à la place de ces éléments chiffrés, il sera indiqué qu'il convient de respecter la clé de répartition fixée par les services de l'Etat.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Liste des emplacements réservés pour des programmes de porteurs de mixité sociale : La clé de répartition mentionnée (celle applicable à la date d'approbation du PLU) est supprimée. Il est fait mention, à la place, de la nécessité de respecter la clé de répartition fixée par les services de l'Etat au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

a) <u>Evolution au niveau de la liste des emplacements réservés pour des programmes de porteurs de mixité sociale</u>

Extrait AVANT modification

RAPPEL DES DISPOSTIONS DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME :
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
[…]
4°des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il défini
[…]

RAPPEL DE LA CLE DE REPARTITION :
- 27% PLAI minimum
- 10% PLS, maximum
- 63% PLUS

…

Extrait APRES modification

RAPPEL DES DISPOSTIONS DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME :
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
[…]
4°des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il défini
[…]

CLE DE REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX :
Il est rappelé qu'il convient de respecter la clé de répartition fixée par les services de l'Etat.

…

Point n°4 : Affiner les possibilités de majoration prévue au titre de l'article L.151-28 du CU

1. Présentation

La commune de Cabannes est soumise aux obligations en matière de création de logements sociaux issues de la loi SRU. Pour répondre à ces objectifs des dispositions ont été introduites lors de l'élaboration du PLU, et notamment des possibilités de majoration prévues à l'article L.151-28 du CU

Ainsi, dans les zones UB, UC, UD et UE, la majoration du volume constructible peut aller jusqu'à 50%, en fonction du pourcentage de logements sociaux présents au sein de l'opération. Hors, cette majoration peut avoir des incidences très importantes, notamment sur les hauteurs des futurs bâtiments qui seraient beaucoup trop élevées par rapport au tissu actuel du village : bâtiments de 15 mètres de hauteur à l'égout des toitures en zones UB et UE, et 12 mètres en zones UC et UD.

Le règlement ne pouvant introduire une majoration différenciée en fonction des règles de gabarit (emprise au sol et hauteur), la municipalité a souhaité revoir les possibilités offertes afin de rendre possible en matière de hauteur, uniquement la réalisation d'un étage supplémentaire.

Ainsi, compte tenu des hauteurs maximales définies dans le règlement, la réalisation d'un étage supplémentaire correspondrait à une majoration maximale de 25% en zones UB et UE, et 35% en zones UC et UD.

Dans la mesure où cette réduction de la majoration impacterait également l'emprise au sol, il est prévu d'augmenter légèrement le CES en zones UC, UD et UE (il n'y a pas de CES en zone UB) : 30% en zone UC (contre 20% actuellement), 20% en zone UD (contre 15% actuellement) et 40% en zone UE (contre 20% actuellement).

Ainsi, les possibilités maximales de majoration du volume constructible pour les programmes prévoyant du logement social sont conservées, mais avec une limitation des possibilités en matière de hauteur. En outre, cela engendre une possibilité légère de densification des zones UC, UD et UE.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Règlement : En zones UB et UE, à l'article 9 (Hauteur maximale des constructions), le pourcentage de majoration maximale est fixé à 25%. En zones UC et UD, aux articles 8 (Emprise au sol des constructions) et 9 (Hauteur maximale des constructions), le pourcentage de majoration maximale est fixé à 35%. Aux articles 8 des zones UC, UD et UE, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée respectivement à 30%, 20% et 40%.

a) <u>Evolution au niveau du règlement de l'article UB9</u>

Extrait AVANT modification

…

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 50% 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.

Extrait APRES modification

…

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.

b) Evolution au niveau du règlement des articles UC8 et UC9

Extraits UC8 AVANT modification

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

…

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 50% 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.

Extraits UC8 APRES modification

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.

…

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.

Extraits UC9 AVANT modification

…

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 50% 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.

Extraits UC9 APRES modification

…

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.

c) Evolution au niveau du règlement des articles UD8 et UD9

Extraits UD8 AVANT modification

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% 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.

…

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 50% 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.

Extraits UD8 APRES modification

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

…

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.

Extraits UD9 AVANT modification

…

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 50% 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.

Extraits UD9 APRES modification

…

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.

d) Evolution au niveau du règlement des articles UE8 et UE9

Extraits UE8 AVANT modification

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20%

[…]

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 50% 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.

Extraits UE8 APRES modification

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

[…]

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.

Extrait UE9 AVANT modification

…

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 50% 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.

Extrait UE9 APRES modification

…

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.

Point n°5 : Apporter des précisions quant aux majorations de hauteur prévue dans les zones inondables du PPRi.

1. Présentation

Lors de l'élaboration du PLU, afin de prendre en compte les contraintes en matière de hauteur de plancher des constructions dans les zones soumises au risque inondation, il avait été introduit dans le règlement des zones UB, UC, UD et UE, la possibilité de majorer la hauteur des constructions d'1 mètre lorsque le PPRi imposait que les planchers des constructions soient situés à au moins 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.

Compte tenu de la hauteur maximale fixée en zone UB et UE déjà importante (9 mètres), cette possibilité de majoration de la hauteur sera supprimée dans ces zones.

Pour les autres zones (UC et UD), il sera précisé que la majoration autorisée ne pourra pas excéder la surélévation imposée par les prescriptions réglementaires du PPRi, dans la limite de 1 mètre.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Règlement : La possibilité de majorer est supprimée aux articles UB9 et UE9, et la rédaction en est modifiée aux articles UC9 et UD9.

a) <u>Evolution au niveau du règlement des articles UB9 et UE9</u>

Extrait AVANT modification

<u>Conditions de mesure :</u>
La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du Terrain Naturel.

<u>Hauteur à l'égout du toit.</u>
La hauteur des constructions ne peut excéder 9m. 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.

…

Extrait APRES modification

<u>Conditions de mesure :</u>
La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit par rapport au niveau du Terrain Naturel.

<u>Hauteur à l'égout du toit.</u>
La hauteur des constructions ne peut excéder 9m.

…

b) Evolution au niveau du règlement des articles UC9 et UD9

Extrait AVANT modification

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 1m.

…

Extrait APRES modification

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

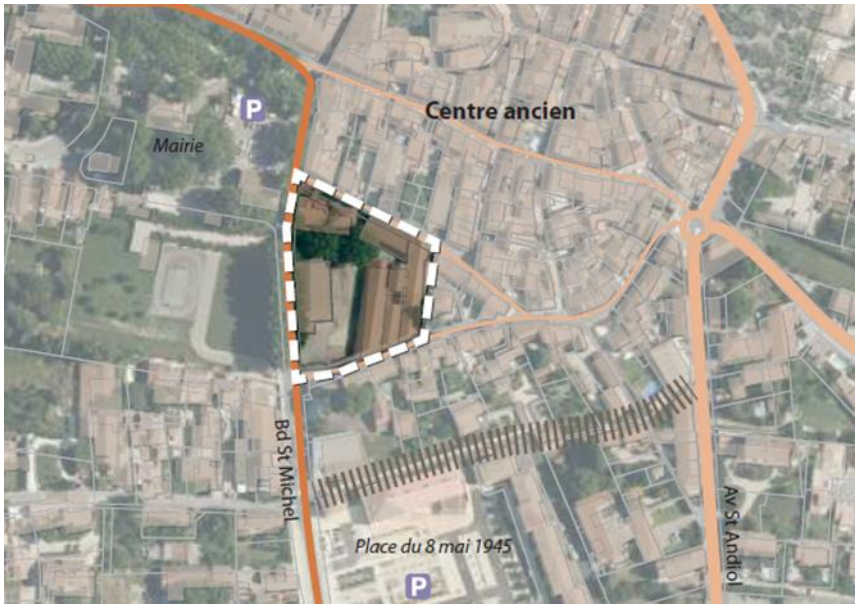
Hauteur à l'égout du toit.
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7m. Dans les zones d'aléa inondation définies par le PPRI, lorsque les prescriptions règlementaires du PPRI imposent que les planchers des constructions soient implantés à au moins 0,20m 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.

…

Point n°6 : Préciser les objectifs en matière de logements au sein de l'OAP « Villet »

1. Présentation

Lors de l'élaboration du PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie sur l'Ilot « Vilhet » afin d'organiser l'aménagement sur cet espace en partie bâti, et situé à proximité du centre. Il s'agit de créer un espace de vie en lien avec le boulevard Saint Michel et la Mairie.



Au sein de l'OAP « Vilhet », il est indiqué que sur ce secteur, une trentaine de logements seront réalisés. Cette notion étant jugée trop floue et afin d'éviter toute ambiguïté, les élus ont souhaité préciser que le nombre de logements sur ce secteur devra être compris entre 25 et 35.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le nombre de logements attendus sur le secteur « Vilhet » a été indiqué de manière plus précise.

a) <u>Evolution au niveau des OAP : OAP 1 Vilhet</u>

Extrait AVANT modification

Objectifs et principes d'aménagements

…

Une trentaine de logements seront réalisés dans les étages des nouvelles constructions, 30% seront dédiés à du logement social.

Extrait APRES modification

Objectifs et principes d'aménagements

…

Entre 25 et 35 logements seront réalisés dans les étages des nouvelles constructions, 30% seront dédiés à du logement social.

Point n°7 : Affiner les règles en matière de stationnement

1. Présentation

Dans le PLU approuvé en 2017, la superficie à prendre en compte pour le stationnement (25m ² y compris les dégagements) est jugée surdimensionnée, et donc trop contraignante et pas adaptée aux besoins. C'est la raison pour laquelle la municipalité a souhaité que ce chiffre soit ramené à 20m²

La municipalité souhaite également que soit ajouté un rappel à l'article 11 des zones concernées (Obligation en matière de stationnement) portant sur les obligations en matière de recharge de véhicules électrique ou hybrides.
Ainsi, il a été indiqué qu'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

Enfin, dans le PLU approuvé en 2017, des obligations en matière de stationnement pour les vélos ont été fixées. Cependant, elles ne comportent pas de règles concernant les caractéristiques de ces stationnements. C'est la raison pour laquelle la municipalité a souhaité indiquer que la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Règlement : Les articles UA11, UB11, UC11, UD11, UE11, UT11 et UZ11 sont concernés

a) <u>Evolution au niveau du règlement (surface à prendre en compte) : articles UB11, UC11, UD11, UE11, UT11 et UZ11.</u>

Extrait AVANT modification

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 25m², y compris les dégagements. …

Extrait APRES modification

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) Evolution au niveau du règlement (recharge de véhicules électrique ou hybrides) : articles UA11, UB11, UC11, UD11, UE11, UT11 et UZ11.

Ajout introduit par la modification

…
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.

c) Evolution au niveau du règlement (superficie pour les vélos) : articles UB11, UC11, UD11, UE11, UT11 et UZ11..

Extrait AVANT modification

…

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

…

Extrait APRES modification

…

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.

…

Point n°8 : Affiner les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques en zones UC, UD; UE, UT, UZ et AU.

1. Présentation

Lors de l'élaboration du PLU, des dispositions ont été introduites concernant les règles d'implantation à respecter par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les zones UA, UB, UT UZ et AU, les dispositions introduites s'appliquent aussi bien aux voies privées que publiques. En revanche, pour les zones UC, UD et UE, seul le recul par rapport à l'emprise des voies communales et départementales est règlementé, ce qui n'est pas sans poser de problèmes pour les voies privées pour lesquelles aucune règle n'est définie.

Ainsi, la municipalité souhaite compléter l'article 5 des zones UC, UD et UE afin que soit appliquées les dispositions définies, aussi bien pour les voies privées que publiques.

De plus, à cette occasion, au sein des zones UC, UD, UE, UT, UZ et AU le recul de 4 m imposé par rapport à l'emprise des voies communales et privées a été jugé trop élevé et non adapté aux caractéristiques du tissu urbain. En conséquence il a été proposé de règlementer le recul des constructions par rapport à l'axe des voies plutôt que par rapport à leur emprise. Cela conduit à disposer d'une bande de 8 mètres minimum entre 2 bâtiments de part et d'autre de la voie, ce qui est suffisant pour les aménagements qui peuvent y être envisagés (bande roulante, trottoir,…)

Enfin, au sein des zones UC, UD, UE, UT, UZ et AU, il a été ajouté une précision indiquant que « l'axe » à prendre en compte est l'axe futur lorsqu'un élargissement est prévu.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Règlement : Les articles UC5, UD5, UE5, UT5, UZ5 et AU5 sont concernés

a) <u>Evolution au niveau du règlement (référence aux voies privées) : articles UC5, UD5 et UE5.</u>

Extrait AVANT modification

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales. - 6 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales …

Extrait APRES modification

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et privées. - 6 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales …

b) Evolution au niveau du règlement (référence à l'axe) : articles UC5, UD5, UE5, UT5, UZ5 et AU5.

Extrait AVANT modification

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : - 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et privées. - 6 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales …

Extrait APRES modification

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 privées. - 6 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales …

Point n°9 : Affiner les règles de recul par rapport aux limites séparatives en zone UD et UE

1. Présentation

Lors de l'élaboration du PLU, dans la zone UC (zone à dominante pavillonnaire, de densité moyenne, à base de constructions individuelles, isolées ou en bandes couvrant la périphérie des zones urbaines centrales), au regard des caractéristiques souhaitées sur cette zone, un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives avait été imposé pour les constructions. Cependant, est autorisée dans cette bande de 3 mètres la construction d'annexes à l'habitation (garage, pool-house, abri, piscines…), à condition de ne pas excéder une hauteur d'un seul niveau.
Ces dispositions permettent d'assurer une urbanisation adaptée aux caractéristiques de cette zone, en limitant les nuisances entre voisins.

Dans les zones UD et UE, un recul de 3 mètres a été également été introduit, sans pour autant y permettre la réalisation de constructions de type annexes. Il s'avère à l'usage que cela est contraignant pour une urbanisation harmonieuse de ces zones.

Ainsi, il a été décidé au sein des zones UD et UE de rendre possible l'implantation de bâtiments en limite séparative ou à 3 mètres, en précisant cependant que dans cette bande de 3 mètres, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit, indépendamment de leur affectation (annexes ou non).

Cette évolution va permettre d'améliorer le développement et l'urbanisation de ces zones, sans accroitre les éventuelles nuisances entre voisins.

De plus, dans un souci d'homogénéisation de l'écriture du règlement, la rédaction de l'article UC6 a été reprise pour être similaire à celle des articles UD6 et UD6. L'objectif pour ces 3 zones est identique pour cet aspect.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Règlement : Les articles UC6, UD6, UE6, UD9 et UE9 sont concernés

a) <u>Evolution au niveau du règlement (possibilités de bâtiment en limite ou à 3 mètres): articles UC6, UD6 et UE6.</u>

Extrait de l'article UC6 AVANT modification

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. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions d'annexes (garage, pool house, abri voiture, abri bois, etc...) et pour les piscines.

Extrait des articles UD6 et UE6 AVANT modification

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.

Extrait des articles UC6, UD6 et UE6 APRES modification

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.

b) Evolution au niveau du règlement (limitation de la hauteur des constructions dans la bande de 3 mètres) : articles UD9 et UE9.

Extrait AVANT modification

…
Hauteur à l'égout du toit.
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9m.
…

Extrait APRES modification

…
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.
…

Point n°10 : Affiner les règles relatives aux toitures en zone A

1. Présentation

Le règlement de la zone A du PLU impose que les matériaux des toitures soient constitués de de tuiles de terre cuite. Cette obligation est jugée trop contraignante, notamment pour les bâtiments techniques agricoles.

Ainsi, la municipalité souhaite qu'il soit indiqué que les matériaux de toiture aient l'aspect des tuiles de terre cuite, et non être constituées de tuiles de terre cuite pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

Cela permet de conserver l'intention initiale de la règle tout en proposant des dispositions plus adaptées aux enjeux de la zone.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Règlement : L'article A10 est concerné

a) Evolution au niveau du règlement : article A10.

Extrait AVANT modification

…
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.
…

Extrait APRES modification

…
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.

Point n°11 : Mieux prendre en compte la présence de l'autoroute

1. Présentation

La commune de Cabannes est traversée dans sa partie Nord-Est par l'Autoroute A7. L'emprise de cette infrastructure est située à la limite des zones A et N du PLU. Lors de l'élaboration du PLU, le règlement de ces zones avait introduit des dispositions relatives à cette autoroute. Cependant, après analyse du gestionnaire, il s'avère que ces dispositions ne sont pas complètement adaptées aux besoins.

Ainsi, afin de mieux prendre en compte la présence de l'autoroute, il sera précisé dans les zones A et N que les exhaussements et affouillements liés à l'activité d'autoroute, ainsi que les dépôts de matériaux liés à cette infrastructure pourront être autorisés. Ces dispositions viennent compléter et affiner les règles relatives à l'autoroute déjà existante.

2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent la pièce suivante :

- Règlement : Les articles A2 et N2 sont concernés

a) <u>Evolution au niveau du règlement : article A2.</u>

Extrait AVANT modification

…

<u>A. 2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :</u>
- 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.

…

Extrait APRES modification

…

<u>A. 2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :</u>
- 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.

…

b) Evolution au niveau du règlement : article N2.

Extrait AVANT modification

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.

Extrait APRES modification

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.

Point n°12 : Corriger certaines erreurs figurant dans les pièces réglementaires.

1. Présentation

Depuis l'approbation du PLU, des erreurs ont été constatées dans le PLU approuvé. La municipalité souhaite profiter de la modification pour les corriger. Il s'agit des éléments suivants :

- la légende correspondant au secteur de mixité sociale (périmètre bleu sur le plan actuel) sera introduite sur le plan de zonage.

- La référence à la pièce OAP figurant aux articles UA2 et UE2 sera reprise (pièce n°6 et non 3).

- L'incohérence figurant à l'article UA10 au sujet des panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sera rectifiée avec la suppression de l'interdiction de ces éléments pour être cohérent avec ce qui figure au paragraphe relatif aux toitures.

- A l'article UC9, la hauteur maximale des constructions dans la bande de 3 mètres des limites séparatives sera reprise (3 mètres de hauteur maximale et non 4 mètres de hauteur totale) afin d'être cohérent avec la définition figurant dans le préambule du règlement.

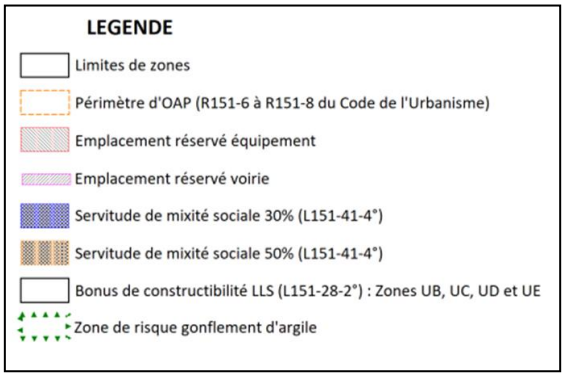
2. Les implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification concernent les pièces suivantes :

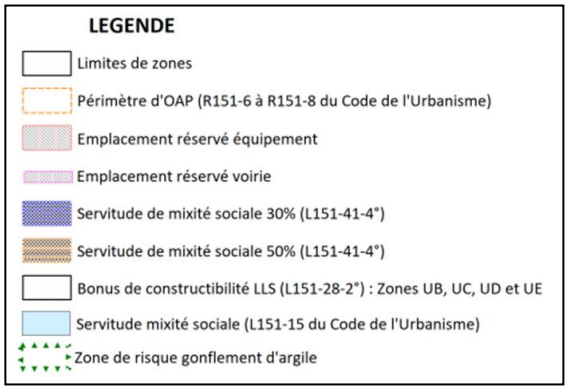
- Zonage : la légende a été complétée avec la référence au périmètre de mixité sociale.
- Règlement : Les articles UA2 et UE2 sont concernés par la correction de la référence à la pièce OAP. L'article UA10 est concerné par la correction concernant les panneaux photovoltaïques. L'article UC9 est concerné par la correction concernant le recul par rapport à la hauteur des constructions dans la bande des 3 mètres.

a) <u>Evolution au niveau du zonage : Légende</u>

Extrait de zonage AVANT Modification



Extrait de zonage APRES Modification



b) Evolution au niveau du Règlement : Articles UA2 et UE2

Extrait AVANT modification

…

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°3 du présent dossier de PLU.

…

Extrait APRES modification

…

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.

…

c) Evolution au niveau du Règlement : Article UA10

Extrait AVANT modification

…

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires
Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont interdits.

Extrait APRES modification

…

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires
Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont interdits, à l'exception des dispositifs en toiture.

d) Evolution au niveau du Règlement : Article UC9

Extrait AVANT modification

…

En cas d'implantation en limite séparative, la construction ne doit pas dépasser 4mètres de hauteur de hauteur totale dans la bande des 3 mètres comptés à partir de la limite parcellaire.

Extrait APRES modification

…

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.

Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabannes est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ainsi que sur le site NATURA 2000 identifié au niveau de la Durance.

Pour rappel, suite à la décision n°CU-2019-2338 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la modification n°1 du PLU, **il a été décidé par décision en date du 30 aout 2019, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de Cabannes.** En effet, la MRAe précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Concernant les points 3, 6 et 12 de la modification du PLU, il s'agit de corrections ou d'ajouts de précisions pour une meilleure compréhension du PLU. Ces points sont sans incidence sur l'environnement.

Concernant les points 7, 8 et 10, de la modification du PLU, il s'agit de modifications ou d'adaptations très légères au sein des zones constructibles. De par leur nature et leur localisation, il a été considéré l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Concernant le point n°1 de la modification simplifiée du PLU, il a été considéré l'absence d'incidences notables sur l'environnement. En effet, il s'agit d'affiner la délimitation d'emplacements réservés existants pour l'élargissement de voirie. La création de l'emplacement C8 concerne une très petite surface (33m²) déjà artificialisée au sein du village.

Concernant le point n°2 de la modification simplifiée du PLU, il a été considéré l'absence d'incidences notables sur l'environnement. En effet, la suppression de l'emplacement réservé C2 concerne un terrain qui est, et restera, constructible (zone UB) ; c'est simplement la nature du projet éventuel qui évolue, sans modification des règles de constructibilité (densité, hauteur, aspect,…).

Concernant le point n°4 de la modification simplifiée du PLU, il a été considéré l'absence d'incidences notables sur l'environnement. En effet, la diminution des possibilités de majoration en matière de hauteur est plutôt bénéfique d'un point de vue paysager et architectural permettant ainsi d'assurer la conservation de la typologie actuelle du village. La majoration, dans les zones UC; UD et UE, de l'emprise au sol est limitée et permet une légère densification de ces zones qui présentent déjà un caractère passablement urbanisé et artificialisé.

Concernant le point n°5 de la modification simplifiée du PLU, il a été considéré l'absence d'incidences notables sur l'environnement. En effet, les évolutions apportées permettent de limiter légèrement la majoration des hauteurs des bâtiments tout en respectant au plus près les prescriptions du PPRi.

Concernant le point n°9 de la modification simplifiée du PLU, il a été considéré l'absence d'incidences notables sur l'environnement. En effet, il s'agit d'assouplir les possibilités de localisation des bâtiments au sein de terrains situés en zone constructibles (UD et UE), tout en veillant à limiter au maximum les contraintes pour les voisins avec la limitation de la hauteur des bâtiments dans la bande des 3 mètres à compter de la limite parcellaire. Ceci permet d'augmenter les possibilités d'organisation des constructions sur le terrain et ainsi favoriser une urbanisation plus harmonieuse de ces zones.

Concernant le point n°11 de la modification simplifiée du PLU, il a été considéré l'absence d'incidences notables sur l'environnement. En effet, le règlement des zones A et N autorisait déjà des possibilités d'aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation de l'autoroute. Les possibilités nouvelles apportées par la modification relèvent de compléments, mais ne constituent pas une augmentation des possibilités sur ces zones. Bien que classés en zone A et N, il s'agit de terrains qui dans leur très grande majorité sont déjà aménagés et occupés (bande roulante, accotements, ouvrages de gestions des eaux pluviales,…)

Outre le point 11, aucun des secteurs concernés par la modification n'entretient de lien avec le site Natura 2000 de la Durance. Concernant l'autoroute, elle constitue la limite sud du site Natura 2000, mais comme cela est présenté au paragraphe précédent, les évolutions apportées n'engendrent pas d'incidences supplémentaires. La modification simplifiée est donc sans incidence notable sur ce site Natura 2000.

Comme cela est présenté dans cette partie, les points de la modification présentent des impacts marginaux en matière d'environnement. Les incidences sur l'environnement de la modification du PLU sont donc été considérées comme nulles à très faibles.