

COMMUNE DE CORBÈS
PLAN LOCAL D'URBANISME
RÈGLEMENT

Juillet 2009

SOMMAIRE

ZONE U	4
U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES. ..	4
U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES .	4
U ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.....	5
U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	5
U ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	5
U ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
U ARTICLE 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	6
U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	6
U ARTICLE 10 : HAUTEUR.....	6
U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR.....	6
U ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	7
U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	7
U ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	7
ZONE A	8
A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
A ARTICLE 2 :OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	8
A ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.....	9
A ARTICLE 4 :DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	9
A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	9
A ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	9
A ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	9
A ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	9
A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	9
A ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
A ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR.....	10
A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	10

A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	10
A ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	10
ZONE N	11
N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES.....	11
N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ...	11
N ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.....	12
N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	12
N ARTICLE 5 : CARACR2RISTIQUES DES TERRAINS	12
N ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	12
N ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	12
N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	12
N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	12
N ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	13
N ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR.....	13
N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	13
N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	13
N ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	13

ZONE U

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat ou peuvent s'implanter également des services et des activités non nuisantes compatibles avec un environnement urbain

Elle comprend un secteur U1 dans lequel les constructions d'habitation doivent se brancher sur le réseau collectif d'assainissement et un secteur Ua autorisant le campement /caravanage..

U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non compatibles avec le caractère de la zone et en particulier :

- les constructions à usage industriel,
- le stationnement isolé des caravanes
- la création et l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir –sauf dans le secteur Ua.
- l'ouverture de carrières.

U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - de commerces et de services
 - d'artisanat ne présentant pas de gêne pour les habitations voisines,
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement qui, de part leur nature, doivent être implantées en zone à vocation principale d'habitat.
- Les équipements de captage de l'énergie solaire, sur toiture et hors toitures limités aux seuls usages de la construction et de ses annexes.

Dans le secteur Ua sont autorisées les aires de campement et de caravanage.

U ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage par acte authentique ou voie judiciaire.

1- Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès directs sur la RD 907 sont interdits.

2- voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées :

Les eaux usées seront traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur U1, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle il est exigé un bassin de rétention des eaux pluviales dont la capacité est calculée sur la base de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un rejet de 7litres/s dans le réseau collectif ou, en son absence, dans le milieu naturel.

Electricité :

Les constructions à usage d'habitation doivent être branchées sur le réseau public d'électricité.

U ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif : la superficie minimale du terrain pour être constructible est de 2500 m²,
- Si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé

Pour l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes il n'est pas fixé de seuil de surface.

Secteur Ua : minimum 1 ha pour les terrains de campement/caravanage.

U ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à une distance de :

- 15 mètres pour la RD 907
- 10 mètres pour la RD 284

- 8 mètres pour toutes les autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement du bâti existant.

Cette clause s'applique de manière préférentielle au village et aux hameaux anciens.

U ARTICLE 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond de parcelle,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ou du fond de parcelle soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions d'habitation ne doivent former qu'un seul et même volume.

U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

U ARTICLE 10 : HAUTEUR

DÉFINITION : La hauteur est calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures. Elle définit une surface théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser. En cas d'excavation du terrain, la hauteur est calculée à partir du terrain excavé jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur définit une surface théorique parallèle au terrain excavé qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser.

La hauteur ne devra pas dépasser 9 mètres.

Secteur Ua : hauteur maximale : 5m à l'égout de toiture.

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sur les terrains pentus, l'implantation des constructions doit se faire en tenant compte du terrain naturel, par paliers successifs pour éviter les terrassements trop importants.

Les plates-formes d'implantation par apport de matériaux sont interdites au-dessus de 0,60 mètres.

Les volumes seront de forme simple et reprendront les éléments significatifs de l'architecture locale.

Les toitures terrasse sont interdites sauf en tant que raccordement entre deux toitures pentues sans pouvoir dépasser 30% de la superficie totale de la toiture de la construction. La pente des toitures doit se situer entre 28 et 33%. Les tuiles plates sont interdites.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Tous les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités à l'intérieur de leur domaine spécifique d'emploi.

Les façades : le traitement des façades en pierres doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Le joint doit être beurré au nu du parement dans une couleur voisine de celle de la pierre et sans trancher avec celle-ci.

Les enduits doivent être traités dans un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays.

Les clôtures : dans les secteurs de bâti ancien, elles doivent être pleines, en pierres ou en agglos enduits, et rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes ; dans les secteurs où l'environnement naturel domine, elles doivent être constituées d'un mur bahut en pierres ou enduits, de 0,60 maximum de haut, surmonté éventuellement d'un grillage doublé d'une haie vive. Tout parement en coupe vent, canisses, planches, est interdit.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale.

U ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

Secteur Ua :

25 m² par emplacement de véhicule

50 m² par aire de caravaange.

U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Secteur Ua : Les limites de terrains seront nécessairement plantées de haies vives (doublement/ou non/de clôtures).

U ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,12 au maximum

Dans le cas exclusif d'activités à caractère artisanal sans nuisance, (touristiques, commerciales, tertiaires et médicales) le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20 au maximum.

Secteur Ua : le COS maximal est fixé à 0,008

ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la valeur économique du sol liée à la terre cultivable.

Elle comprend un secteur Ar inondable et un secteur Aa.

A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non compatibles avec le caractère de la zone et en particulier :

- les constructions à usage :
 - exclusif non lié à une exploitation
 - industriel ou artisanal
- les lotissements et groupes d'habitation
- le stationnement isolé des caravanes
- la création et l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des caravanes, des campeurs et des habitations légères de loisir
- les carrières
- les installations et travaux visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme

Dans le secteur Ar sont interdites :

- toute construction nouvelle
- tous remblais et clôture en dur
- toute transformation de bâtiment existant ou extension entraînant une emprise au sol.

A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Les habitations et les bâtiments nécessaires au fonctionnement et aux besoins de l'exploitation sous réserve qu'ils soient implantés en prolongement ou à proximité du siège de l'exploitation.

L'extension de l'habitat existant dans la limite fixée à l'article A14 lorsque celle ci sera nécessaire à l'exploitation agricole.

Le camping à la ferme

L'édification des outillages techniques (exemple : relais hertzien, pylônes électriques, balises de navigation aérienne...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone.

Secteur Aa : les activités para agricoles à fonction pédagogique et l'artisanat sans nuisance lié au commerce d'antiquités ;

A ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructibles un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la lutte contre le feu et de la protection civile.

A ARTICLE 4 :DESSERTTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau de distribution publique

Assainissement :

Les eaux usées doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée

A ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à une distance minimale de :

- 10 mètres pour la RD 284
- 8 mètres pour les autres voies.

A ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond de parcelle
- de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres/

A ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 mètres.

A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

A ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a hauteur maximale autorisée est : 9 mètres.

A ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect de perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

A ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Dans la zone A : La superficie des constructions et des installations devra correspondre aux besoins de l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions visées à l'article A2 ne devra pas avoir pour effet de porter la surface hors œuvre nette totale des bâtiments (existant et extension) à plus de 250 m²
- dans le secteur Aa : le COS est fixé à 0,15 calculé pour l'ensemble du secteur.

ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Elle comprend :

- un secteur Na concernant les terrains inclus dans le périmètre rapproché du captage d'eau,
- un secteur Nr couvrant les terrains inondables du Gardon et des ruisseaux adjacents.
- Un secteur Nm couvrant les espaces sur lesquels sont repérés des risques d'effondrement dus aux anciens travaux miniers.

N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

les constructions de toute nature sauf celle visées à l'article A2 et en particulier :

- les constructions de quelque destination que ce soit
- les lotissements de toute nature
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- la création et l'aménagement de terrains destinés à accueillir des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- le stationnement isolé de caravanes
- les installations et travaux visés à l'article R422.2 du code de l'urbanisme
- les carrières

Secteur Nr : Sont interdits :

- toute construction nouvelle
- tout remblai et clôture en dur
- toute transformation de bâtiment existant ou extension entraînant une emprise au sol

Secteur Nm : toute construction nouvelle et toute extension des constructions existantes sont interdites.

N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Zone N: L'extension de l'habitat dans la limite fixée à l'article N 14

Secteur Nr (A,B,C) : Extension des constructions existantes dont le plancher se situe au dessus du niveau 142 ngf (La Papeterie) ; 143 ngf (Lagère) ; 146 ngf (Les Adams) ; et dans la limite de 250 m² en sus de l'existant. Ces secteurs sont respectivement classés A, B, C et y sont autorisés les activités hôtelières et de restauration. Aucun aménagement ne sera autorisé au-dessous de la côte de la crue de référence.

L'édification des outillages techniques (exemple : relais hertzien, pylônes électriques, balises de navigation aérienne...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone.

Secteur Nm : aucune construction nouvelle ou extension de constructions existantes ne sont autorisées ;

N ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : secteur Nr (A, B, C) : non réglementé

Eaux usées : Secteur Nr (A, B, c) : surface minimale : 1200 m²

N ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

N ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions et agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés par rapport à l'axe des voies à une distance minimale de :

- 15 mètres pour la RD 907
- 10 mètres pour les autres routes départementales
- 8 mètres pour toutes les autres voies

N ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions et agrandissements constructions doivent être réalisés de telle manière que les bâtiments soient implantés soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond de parcelle
- à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative. Cette distance ne peut être en aucun cas inférieure à 3 mètres.

N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

N ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions résultant des extensions et aménagements, comptée à partir du sol naturel n'excèdera pas 9 mètres à l'égout de toiture.

N ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement et l'extension des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les plates-formes d'implantation (remblais ou déblais) sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites.

N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Secteur Nr (A, B,C) une place par chambre et par 5m² de salle de restaurant

N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

N ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

L'extension des constructions existantes ne devra pas avoir pour effet de porter la surface hors œuvre nette des bâtiments (existants+constructions) à plus de 250m²

Secteur Nr : concernant les constructions existantes définies en N2 la S.H.O.N. d'extension maximale est de 250m²

Zone N : possibilité de construire des dépendances ou annexes non attenantes au bâtiment existant (et à l'exclusion de constructions à usage d'habitation) dans la limite de 50m² de S.P.H.O.N et à une distance maximale de 30m de tout point du bâtiment existant.