

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



4.1. RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision générale du PLU approuvée le : 21/10/2020

Mise à jour n°1 du PLU arrêtée le : 01/02/2022

Modification simplifiée n°1 du PLU prescrite le : 28/02/2025

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



SOMMAIRE



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES.....	7
ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	11
2.1 Adaptations techniques	11
2.2 Adaptations mineures.....	11
2.3 Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment)	11
2.4 Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre	12
2.5 Implantation des constructions.....	12
2.6 Desserte par les réseaux	13
2.7 Assainissement des eaux usées.....	13
2.8 Gestion des eaux pluviales.....	13
2.9 Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales.....	14
2.10 Vidange de piscines	14
2.11 Ouvrages publics de transport d'électricité.....	15
2.12 Défense incendie.....	15
2.13 Recul par rapport aux vallons	15
2.14 Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels	15
2.15 Antennes	15
2.16 L'éclairage extérieur.....	15
2.17 Rappel réglementaire protection des piscines	16
2.18 Les clôtures.....	16
2.19 Murs de soutènement.....	17
2.20 Murs anti-bruit	17
2.21 Création d'accès sur la voie publique.....	17
2.22 Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation.....	18
2.23 Stationnement des véhicules motorisés	18
2.24 Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)	19
2.25 Adaptations des règles pour les personnes à mobilité réduite (PMR).....	19
2.26 Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication	19
2.27 Installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées	20
2.28 Gestion des substances toxiques ou dangereuses.....	20
2.29 Autorisation de défrichement préalable	20
2.30 Réglementation applicable aux ruines.....	21
2.31 Les constructions durables.....	21



ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	22
3.1 Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	22
3.2 Espaces boisés classés	22
3.3 Préservation de l'environnement	23
3.4 Préservation des paysages (espaces agricoles ouverts).....	24
3.5 Les emplacements réservés	24
3.6 Marges de recul.....	24
ARTICLE 4 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	25
4.1 Les risques naturels.....	25
4.2 Constructibilité aux abords de l'A51 et de la RD4096.....	25
4.3 Constructibilité le long de la voie de chemin de fer.....	25
4.4 Réciprocité avec les bâtiments agricoles	26
4.5 Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du réseau routier objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore	26
4.6 Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Vinon	26
4.7 Zone de présomption de prescription archéologique	28
ARTICLE 5 – DEFINITIONS (valables pour l'ensemble du PLU)	33
ARTICLE 6 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	45
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	47
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE	55
Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5.....	55
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue / Ue1 / Ue2.....	67
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep	75
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	83
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa.....	85
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUb.....	95
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	105
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	109
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	111
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE As	121
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	129
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	131
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Npv	139



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Corbières-en-Provence couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées sur le document graphique dit « plan de zonage ».

I - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **La zone Ua** correspondant au centre ancien du village ;
- **La zone Ub** correspond aux extensions de l'urbanisation plus ou moins denses ou récentes. Les zones Ub sont partiellement concernées par les orientations d'aménagement et de programmation « sectorielles » n°2 et n°5. La zone Ub comprend plusieurs sous zones :
 - **La zone Ub1** où la hauteur des constructions est moins importante ;
 - **La zone Ub2** où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ;
 - **La zone Ub3** où le coefficient d'emprise au sol est plus limité et également concernée partiellement par l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°5 ;
 - **La zone Ub4** où le réseau d'assainissement collectif n'est pas encore disponible ;
 - **La zone Ub5** où toutes les activités économiques existantes peuvent bénéficier d'extensions et d'annexes, et concernée partiellement par l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°2 ;
- **La zone Ue** correspondant aux zones économiques de la commune. Elle est partiellement concernée par l'OAP « sectorielle » n°3. La zone Ue comprend 2 sous zones :
 - **La zone Ue1** correspondant à l'éco-parc ;
 - **La zone Ue2** correspondant à une zone de mixité activité économique / habitat en R+1 ;
- **La zone Uep** correspondant aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

II - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. On distingue 2 catégories, les zones 1AU, qui peuvent immédiatement être ouvertes à l'urbanisation dans le respect des principes des OAP et les zones 2AU qui pour être ouvertes à l'urbanisation nécessitent au préalable de réaliser à minima une modification du PLU.

Les zones 1AU sont des zones soumises à des projets d'aménagement d'ensemble et dont les infrastructures en périphérie de la zone ont la capacité suffisante pour accueillir le développement envisagé :

- **La zone 1AUa** correspond à une zone insuffisamment équipée sur le secteur de pied du village, dit des anciens combattants, et qui est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°1 ;
- **La zone 1AUb** correspond à une zone insuffisamment équipée au nord en extension de la ZA du Moulin, qui inclut 3 bâtiments le long de la RD 4096 ayant partiellement mutés en logement. Cette zone a vocation à accueillir une large mixité des fonctions, et est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°3 ;



La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée pour laquelle il est nécessaire d'envisager des travaux en périphérie de la zone pour y assurer la suffisance des réseaux. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification « motivée » du PLU en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme. Elle correspond ici à un développement du secteur « Repentance » au nord de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une voie périmétrale permettant d'assurer la défense incendie de la zone, puis à une modification/révision du PPRif ; et à l'amélioration des réseaux. Elle est soumise par ailleurs à l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°4.

III - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. Ces zones sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles correspondent à :

- **La zone A**, où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions (*nb : ces zones sont néanmoins largement protégées par ailleurs en raison de leurs caractéristiques paysagères*) ;
- **La zone As**, où aucune construction nouvelle n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques (secteurs AOP/AOC notamment) et des orientations de la charte du PNR du Luberon (Zones de nature et de Silence et Secteurs de Valeur Biologique Majeur), à l'exception des extensions et annexes aux habitations existantes, et des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions.

IV - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de leur caractère d'espaces naturels. Elles correspondent à :

- **La zone N** correspondant à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les extensions et annexes accolées aux habitations existantes, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions.
- **La zone Npv** correspondant à un secteur dédié à l'installation d'un parc photovoltaïque au sol.

En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Des espaces boisés classés** ;
- **Des protections écologiques des zones humides** y limitant largement les aménagements, installations et constructions ;
- **Des protections écologiques des ripisylves** y limitant largement les aménagements, installations et constructions et coupes d'arbres ;
- **Des protections paysagères des espaces agricoles ouverts** y limitant notamment tout aménagement, installation ou construction qui viendrait contraindre les perspectives paysagères remarquables ;
- **Des orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles et thématiques) ;**
- **Des marges de recul.**



ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

2.1 Adaptations techniques

Les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, PTT, relais téléphoniques et télévision, etc.

Le long de la RD 4096, hors agglomération, ces ouvrages devront néanmoins respecter une zone de sécurité d'une largeur (à partir du bord de la chaussée) de 4.00 m. Si des obstacles devaient subsister dans la zone de sécurité, ils devront être équipés de dispositifs de retenue dont la pose et l'entretien seront à la charge du pétitionnaire.

2.2 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme ; et des dérogations prévues au L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

2.3 Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

[...]

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.



La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La mise en œuvre cumulée des dérogations ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

2.4 Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2.5 Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade (ou par rapport au plan vertical formé à l'intersection entre la structure porteuse et le toit en cas d'ouvrage ouvert type auvent ou appentis – ouverture en 2 poteaux par exemple) sauf dans le cas de débord de toiture supérieur à 0.50



m. Dans ce cas le retrait est calculé soit à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture, soit en tout point de la construction (partie la plus « avancée » du bâtiment – point extrême).

Le long des voiries départementales hors agglomération, le règlement de voirie départementale en cours de validité doit être appliqué.

2.6 Desserte par les réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2.7 Assainissement des eaux usées

L'emplacement des zonages d'assainissement collectif et non collectif sur la commune figure en annexe du PLU.

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

En zonage d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Sur l'ensemble des zones, les autorisations d'urbanismes pourront être refusées en cas d'insuffisance du réseau d'assainissement collectif au moment de la demande d'autorisation (art. R151-34 1° du CU).

En zonage d'assainissement non collectif :

En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

2.8 Gestion des eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation du gestionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur.

Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe suivant dans des caniveaux, fossés, talwegs ou réseaux prévus à cet effet.



Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Tout remblai, aménagement ou construction sont interdits dans les axes d'écoulement ainsi que dans les secteurs d'accumulation des eaux pluviales identifiés. De même la transformation des fonds de talwegs en chemins ou en routes d'accès sont interdits.

Tous travaux incompatibles avec la conservation des axes d'écoulement des eaux de ruissellement sont interdits, excepté pour les ouvrages / travaux d'intérêt général ou d'utilité publique

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessaires par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

2.9 Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code rural et L.215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte de ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.

2.10 Vidange de piscines

Il est nécessaire d'obtenir une autorisation de rejet auprès du maire ou du gestionnaire du réseau pour la vidange des piscines dans le réseau d'assainissement public, conformément aux articles R1331-2 et L1331-10 du Code de la santé publique. Le propriétaire est également libre de recourir à un vidangeur professionnel ou d'user de ces eaux pour son usage domestique (arrosage par exemple). Dans tous les cas, la vidange sera effectuée après au moins 15 jours d'arrêt de traitement des eaux.



2.11 Ouvrages publics de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

2.12 Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

2.13 Recul par rapport aux vallons

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque).

2.14 Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à chaque zone.

2.15 Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne de télévision collective en toiture est obligatoire. Les antennes de télévision (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles. Elles ne pourront pas être positionnées en applique des façades sur rue.

2.16 L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel (ULOR Zéro).



2.17 Rappel règlementaire protection des piscines

Il est rappelé qu'en application des articles L128-1 à L128-3 du code de la construction et de l'habitation, il est obligatoire d'installer un dispositif de sécurité pour les piscines.

2.18 Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

Les clôtures devront dans tous les cas respecter les prescriptions établies par les PPR en vigueur (notamment en matière de perméabilité).

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les haies vives ou écrans de verdure, composés d'essences locales variées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

En dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale d'une clôture est de 2.00 mètres, sauf dispositions plus restrictives du règlement de chaque zone ou règles applicable aux murs anti-bruit.



Il est recommandé de créer des clôtures perméables afin notamment de faciliter la circulation de la faune.

2.19 Murs de soutènement

Sur l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Devront présenter un aspect cohérent avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être cohérents avec la façade du bâtiment principal. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus et nonobstant les règles édictées pour les façades, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ou être constitués de murs « cyclopéens » ;
- Devront présenter une hauteur maximale de 2.00 m côté aval. Uniquement en cas de nécessités techniques (ce qui devra être démontré), une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

2.20 Murs anti-bruit

Les murs anti-bruit sont autorisés uniquement dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du réseau routier objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore, tels que définis dans les arrêtés préfectoraux et reportés à titre informatif sur les plans de zonage (voir disposition 4.4 du présent règlement écrit).

Ils peuvent être édifiés uniquement du côté du réseau routier classé et être d'une hauteur maximale de 2.50 m (ainsi on ne pourra pas utiliser ce type de mur pour se séparer de son voisin à l'opposé de la voie).

Toute demande d'autorisation ne pourra être accordée que sous réserve de leur bonne intégration dans le site et en préservant la bonne visibilité le long des voies.

Ces règles peuvent s'appliquer nonobstant les règles sur les clôtures édictées au 2.16 ci-dessus et dans les dispositions particulières applicables à chaque zone.

2.21 Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

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

L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se



déverser sur la chaussée. Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire. Le pétitionnaire sera tenu, en cas de présence d'un canal sur son terrain, de se renseigner auprès des services compétents sur le mode de gestion de celui-ci.

Sur les voiries départementales, l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

2.22 Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué.

2.23 Stationnement des véhicules motorisés

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
- Par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Par l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone, ne s'appliquent pas aux annexes ne créant pas de surface de plancher.



2.24 Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)

Caractéristiques de l'espace destiné au stationnement des vélos tel que réglementé ci-dessous :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie minimum de 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie représentant un minimum de 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les autres destinations, le stationnement des vélos n'est pas réglementé.

2.25 Adaptations des règles pour les personnes à mobilité réduite (PMR)

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux P.M.R soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Pour les constructions existantes, une adaptation des règles applicables à chaque zone est possible pour faciliter l'accès aux logements existants à la date d'approbation du PLU dès lors que le pétitionnaire démontre qu'une personne à mobilité réduite doit y résider.

2.26 Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou



aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires et photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes ...) doivent être adaptés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager en limitant l'effet de superstructure rajoutée. En cas de possibilités techniques et sans remettre en cause le rendement de ces équipements, ils seront notamment implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sauf impossibilité technique, les câbles de transport d'énergie et de télécommunication sont enterrés notamment dans le domaine public. A défaut, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades.

2.27 Installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées

Pour les installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées des masques visuels intégrés à l'environnement et au paysage sont imposés, sous réserve d'être compatibles avec les PPR.

Les dépôts devront être organisés.

2.28 Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'Etat en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

2.29 Autorisation de défrichement préalable

Article L.425-6 : Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.



2.30 Réglementation applicable aux ruines

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.31 Les constructions durables

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] » (article L111-16 du code de l'urbanisme).

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme).

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.



ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1 Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « thématiques » concernent également l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

3.2 Espaces boisés classés

Dans les secteurs tramés en tant qu'espace boisé classé, « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

1 arbre remarquable à préserver est identifié au titre des espaces boisés classés :

Photo	N° PLU	N° de parcelle
	A1	Emprise publique



3.3 Préservation de l'environnement

Zones humides :

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ou à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- Tout aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Ripisylves :

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les ripisylves toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux :

- Liées à la protection contre les risques naturels ;
- Liées à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- Liées à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ;
- Nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- Nécessaires pour l'amélioration, sous maîtrise publique, des déplacements et notamment des modes doux (passerelles, pont ...) et aux pratiques sportives de pleine nature.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une ripisylves dans le secteur étudié.

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts parkings, etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Puisqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



3.4 Préservation des paysages (espaces agricoles ouverts)

Dans les secteurs à enjeux paysager définis au règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de l'extension et des annexes aux constructions existantes, des changements de destination, et des équipements d'intérêt collectif et services publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dans le respect des règles de chaque zone.

Pour les aménagements, équipement, et installations, seuls sont autorisés ceux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (aires de stationnement, voirie et autres réseaux, notamment le réseau public de transport d'électricité, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...), ainsi qu'aux exploitations agricoles (canal d'irrigation, retenues collinaires, etc.). Les serres et tunnels agricoles sont interdits.

3.5 Les emplacements réservés

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Equipement public	Commune de Corbières-en-Provence	315 m ²
ER n°2	Création de voirie	Commune de Corbières-en-Provence	403 m ²
ER n°3	Acquisition de voirie	Commune de Corbières-en-Provence	240 m ²
ER n°4	Acquisition / élargissement de voirie	Commune de Corbières-en-Provence	13 607 m ²
ER n°5	Elargissement de voirie	Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence	18 325 m ²

3.6 Marges de recul

Les marges de recul portées sur les documents graphiques s'imposent aux règles d'implantation des constructions édictées dans chaque zone.

Pour les parcelles concernées, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à une distance minimum de 3.00 m.



ARTICLE 4 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

4.1 Les risques naturels

PPRn :

Les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral N°2012-924 du 26 avril 2012 et modifié par arrêté préfectoral n°2021-299-006 du 26 octobre 2021, sont applicables sur la commune (voir annexe 5.1). Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

PPRif :

Les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral N°2012-924 du 26 avril 2012, sont applicables sur la commune (voir annexe 5.1). Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

4.2 Constructibilité aux abords de l'A51 et de la RD4096

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A51, [...] et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD4096 sauf si une étude justifie en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Aucune de ces études n'a été réalisée sur le territoire.

Les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans les bandes susmentionnées, sous réserve que le règlement du plan local d'urbanisme ne les interdise pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4.3 Constructibilité le long de la voie de chemin de fer

La voie de chemin de fer traversant la commune de Corbières-en-Provence fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (T1).

Les dispositions de cette servitude, annexée au PLU (voir annexe 5.1), sont applicables le long de la voie de chemin de fer.



4.4 Réciprocité avec les bâtiments agricoles

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

4.5 Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du réseau routier objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore

Les voies suivantes sont l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral :

- L'Autoroute A51, voie classée de type 2, par arrêté préfectoral n°2016-071-027 du 11 mars 2016 ;
- La RD 4096, voie classée de type 3, par arrêté préfectoral n°2016-071-029 du 11 mars 2016.

Tout projet de construction devra présenter les normes d'isolation correspondantes aux arrêtés préfectoraux et ce dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD et de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute.

Ces bandes sont reportées graphiquement à titre informatif sur les plans de zonage et les arrêtés disponibles en annexe (le pétitionnaire devra utilement s'informer sur les arrêtés en vigueur au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme).

4.6 Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Vinon

Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Vinon concerne la commune de Corbières-en-Provence avec un classement en « Zone D » en partie ouest et sud-ouest du territoire.



Tout projet contenu dans ces zones devra respecter les règles en vigueur et notamment les articles L.112-10 et L112-12 du Code de l'Urbanisme (en l'occurrence des mesures d'isolation acoustique).

L'arrêté et la cartographie sont disponibles en annexe (le pétitionnaire devra utilement s'informer sur l'arrêté en vigueur au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme).



4.7 Zone de présomption de prescription archéologique



Direction régionale
des affaires culturelles

**Arrêté n° 04063-2024 portant modification du dispositif de zones de présomption
de prescription archéologique sur la commune de Corbières (04)**

**Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud,
Préfet des Bouches-du-Rhône,**

Vu le code du patrimoine, et notamment son livre V, titre II, relatif à l'archéologie préventive, ses articles L.522-5, R. 523-4 à R. 523-6;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-1, R. 111-4, R. 423-3, R. 423-7 à R. 423-9, R. 423-24, R. 423-59 et R. 425-31;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30/09/2024 portant délégation de signature à Monsieur Edward de LUMLEY, Directeur régional des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8/10/2024 portant subdélégation de signature du Directeur régional des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur à Monsieur Cyril MONTOYA, Conservateur régional de l'archéologie ;

Vu l'avis favorable de la Commission Territoriale de la Recherche Archéologique du Sud-Est après approbation du procès-verbal en date du 19/06/2024. ;

Vu l'arrêté 04019-2015 du 30/11/2015 ;

Considérant les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés par la carte archéologique nationale sur la commune de Corbières, mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection - inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite ; que ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents dans plusieurs secteurs du territoire communal et que leur protection est susceptible d'être affectée par des aménagements ;

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



ARRÊTE

Article premier : l'arrêté 04063-2015 du 30/11/2015 est modifié conformément aux articles suivants :

Article 2 : sur l'ensemble de la commune de Corbières, conformément aux articles R.523-4 et R523-5 du code du patrimoine, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10000 m² et affectant le sol sur une profondeur de 0,50 mètre ; travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10000 m² ; travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10000 m² ; travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10000 m² ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;

Article 3 : sur la commune de Corbières, est déterminée 1 zone géographique conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine susvisé ; cf. pièce annexe 04063-I1, échelle 1/25000^e.

La zone n° 1 (dite « Plaine durancienne, village et Saint-Brice ») concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité sur les documents annexés au présent arrêté :

Extrait de carte au 1/25000^e (04063-I1)

Extrait cadastral, détail au 1/15000^e (04063-C2)

Article 4 : dans la zone déterminée à l'article 3 du présent arrêté, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones



d'aménagement concertées situées dans cette zone.

Article 5 : les services instructeurs compétents doivent transmettre, sans délai, les dossiers, demandes et décisions, mentionnés à l'article 4 du présent arrêté, aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, Bât. Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783 - 13625 -Aix-en-Provence cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine susvisé.

Article 6 : en application de l'article R. 425-31 du Code de l'urbanisme, la délivrance d'un permis de construire, démolir et d'aménager ou la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, situés dans la zone déterminée à l'article 3 du présent arrêté, ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les délais qui lui sont impartis, au titre de l'archéologie préventive.

Article 7 : la réalisation des travaux, objets des demandes d'autorisation d'urbanisme mentionnées à l'article 4 du présent arrêté, est subordonnée à l'accomplissement des mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites. Dans ce cas, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

Article 8 : le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département des Alpes-de-Haute-Provence et notifié au maire de la commune de Corbières qui procédera à son affichage pendant un mois en mairie à compter de sa réception.

Article 9 : l'arrêté et ses annexes seront tenus à disposition du public à la mairie de Corbières et à la Préfecture du département des Alpes-de-Haute-Provence.

Article 10 : le Directeur régional des affaires culturelles, le préfet du département des Alpes-de-Haute-Provence, ainsi que le maire de la commune de Corbières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Aix-en-Provence, le 14/04/2014

Pour le Directeur régional des affaires culturelles
et par subdélégation
Le Conservateur régional de l'archéologie

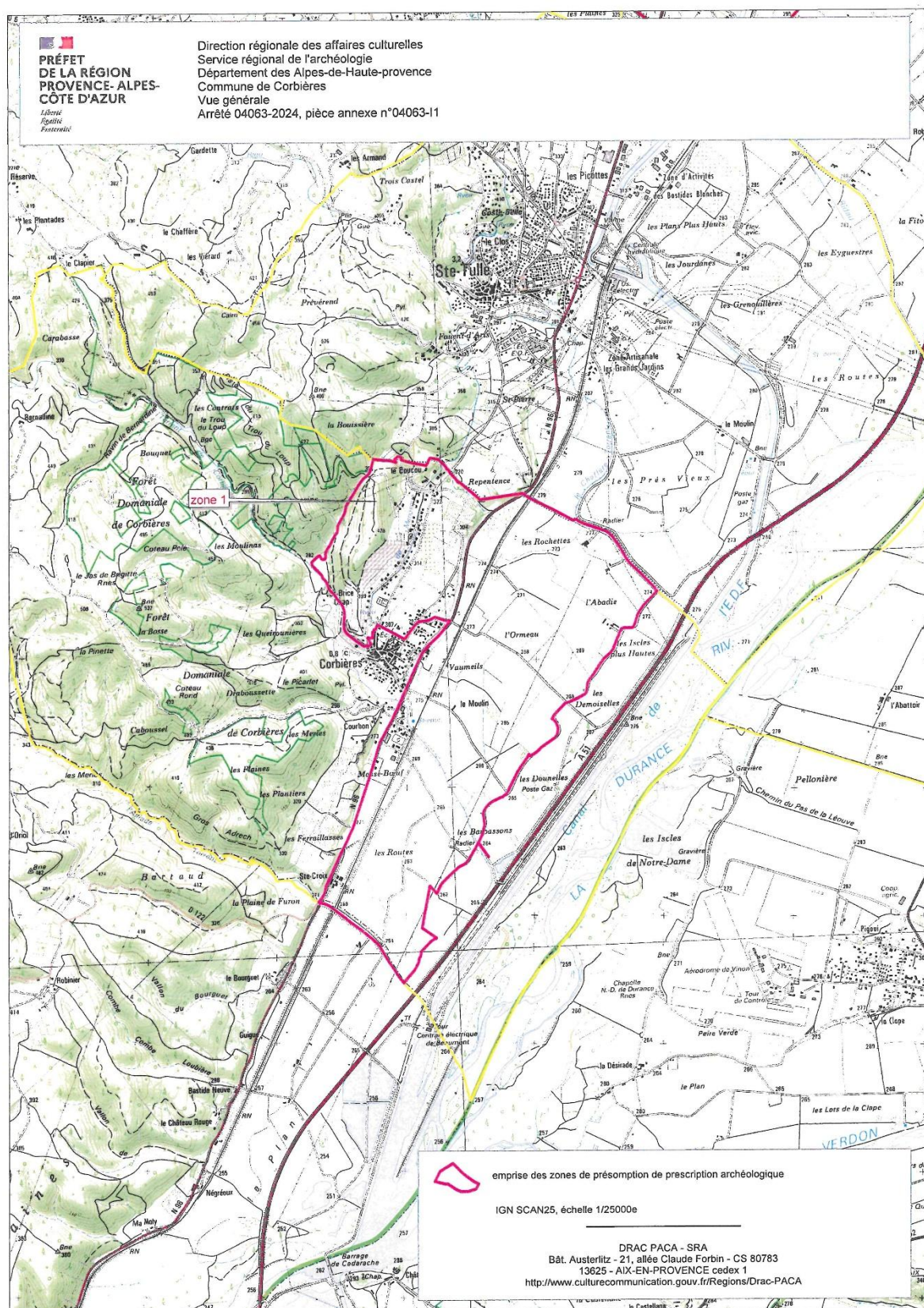
Cyril MONTROYA

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



Commune de Corbières-en-Provence

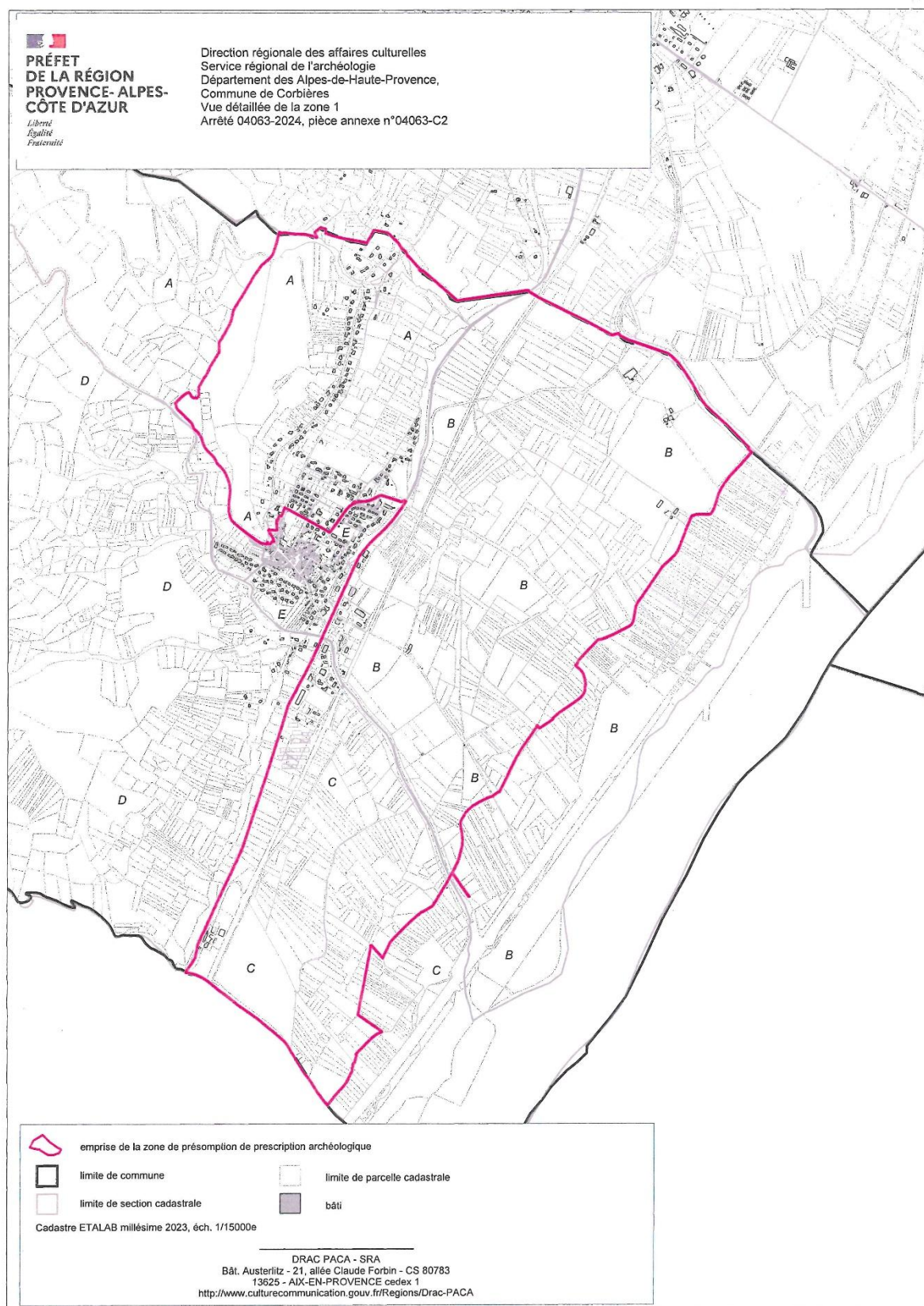
PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT





Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT





ARTICLE 5 – DEFINITIONS (valables pour l'ensemble du PLU)

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

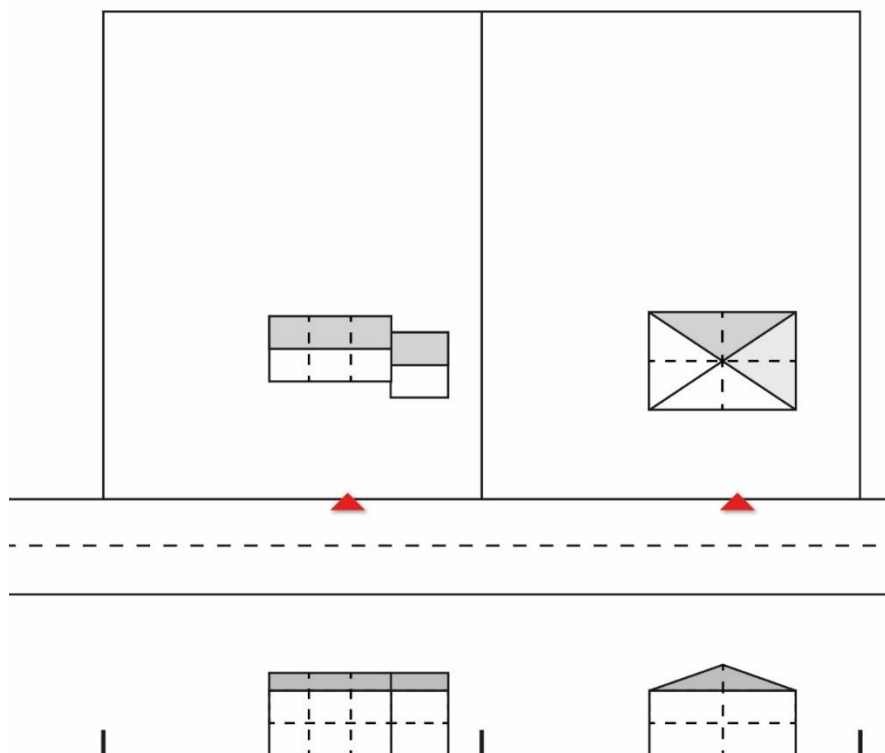
Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (les piscines, terrains de tennis ... sont donc considérés comme tel).

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Logement « collectif » : On définit le logement collectif avec les principes suivants :

- Une construction présentant un minimum de trois logements desservis par des parties communes bâties,
- Un seul accès commun à la parcelle,
- Une hauteur minimale d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (soit R+1),
- Une densité minimale associée de 30 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement collectif dans sa forme et son rapport à la parcelle. Il n'est pas exhaustif.



— — — — — Principe de séparation des logements



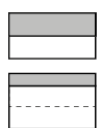
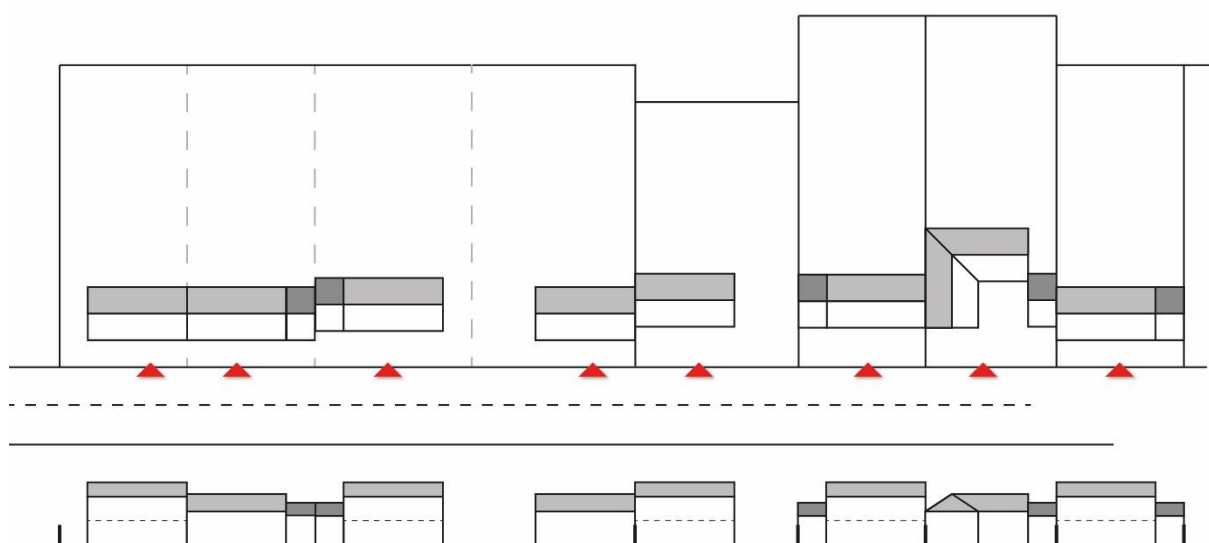
Principe d'accès au(x) logement(s)



Logement « mitoyen » : On définit le logement mitoyen avec les principes suivants :

- Un ensemble contigu d'un minimum de deux constructions, présentant chacune un minimum de 1 logement, et qui ont 50 % ou plus d'un de leur mur de refend en commun avec la construction voisine. Ce mur mitoyen peut être créé par les annexes ou les bâtiments principaux des habitations ou une annexe et un bâtiment principal de l'habitation,
- Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- Un espace vert / jardin d'une surface de 35 % minimum de l'assiette du terrain, dont un espace privatif par logement,
- Une densité minimale de 20 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement mitoyen dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins. Il n'est pas exhaustif.



Vue en plan et en coupe d'un logement individuel



Vue en plan et en coupe d'une annexe



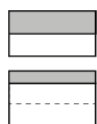
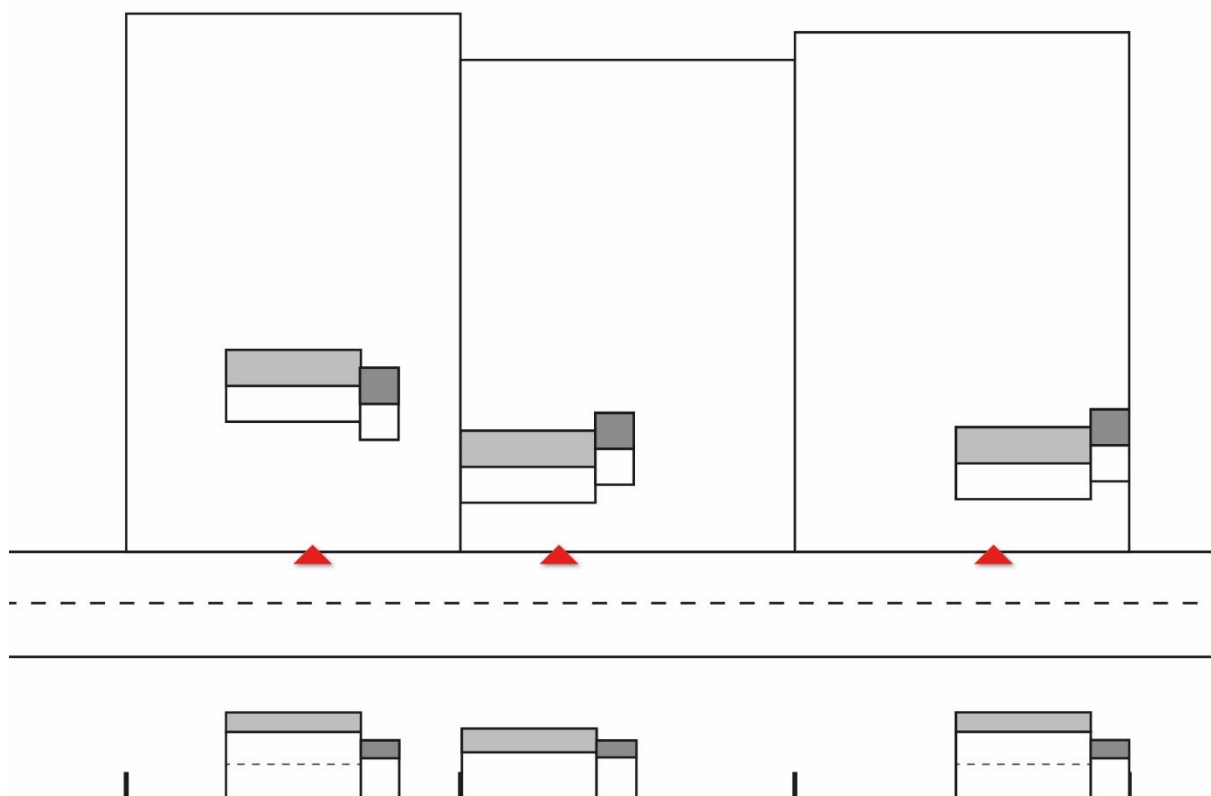
Principe d'accès au(x) logement(s)



Logement « individuel pur » : On définit le logement individuel pur avec les principes suivants :

- Un seul logement, ou plusieurs logements ne répondant ni aux principes du logement mitoyen, ni au principe du logement collectif,
- Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- Un recul des constructions de la limite de propriété ou du logement voisin (d'un seul côté ou des deux),
- Un espace vert / jardin d'une surface de 35% minimum de l'assiette du terrain.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement individuel pur dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins.



Vue en plan et en coupe d'un logement individuel



Vue en plan et en coupe d'une annexe



Principe d'accès au(x) logement(s)

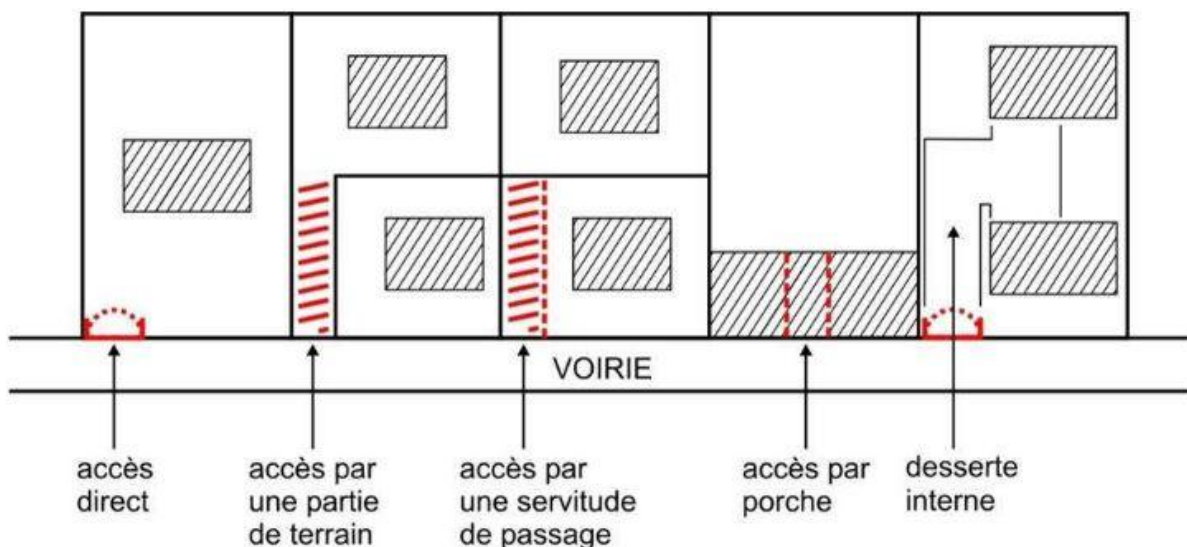


Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent. De même les emplacements réservés forment un nouvel alignement. Les reculs doivent donc être mesuré à partir de celui-ci.

Voie de desserte : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.

Accès : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Recul ou retrait : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.



Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les auvents (dont les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le déversé de toiture, et les terrasses de moins de 0.6m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

Marquise : auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

Menuiserie : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

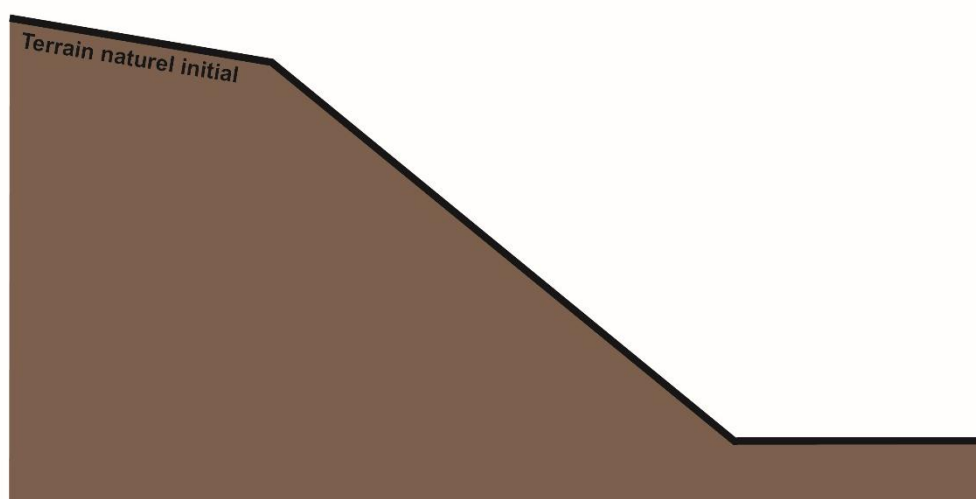
Débord de toiture : ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

Terrasse : Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane issue d'une levée de terre recouverte de matériaux divers (bois, carrelage ...) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol en rez-de-chaussée.

Hauteur d'une construction :

La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclues.

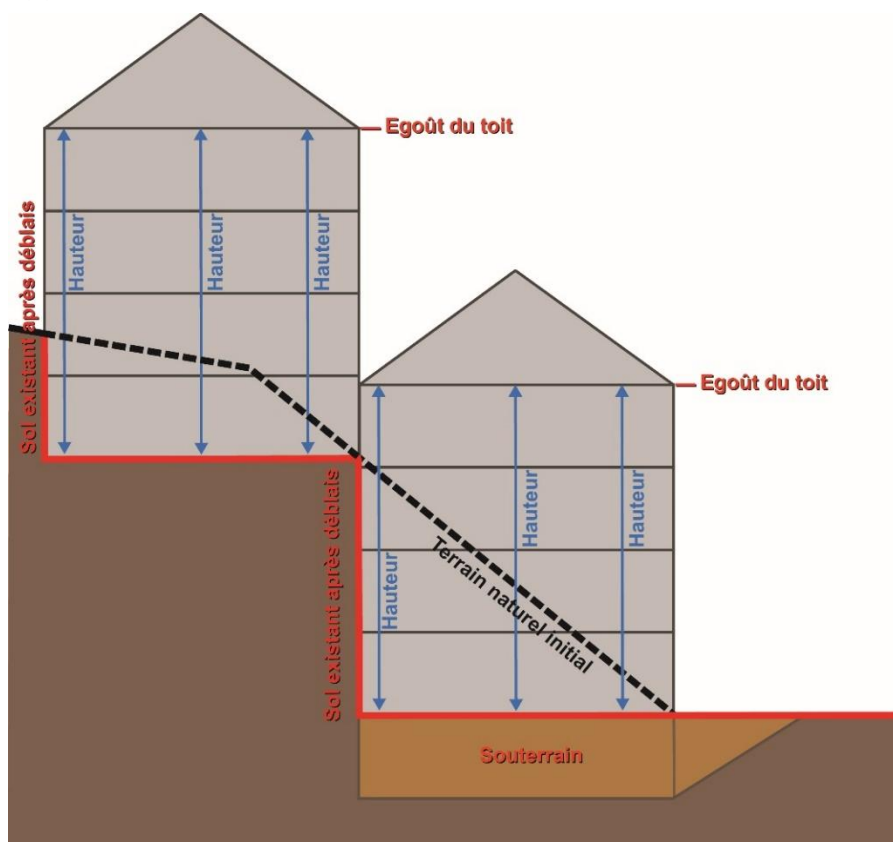
Etat « zéro » - Terrain naturel avant travaux



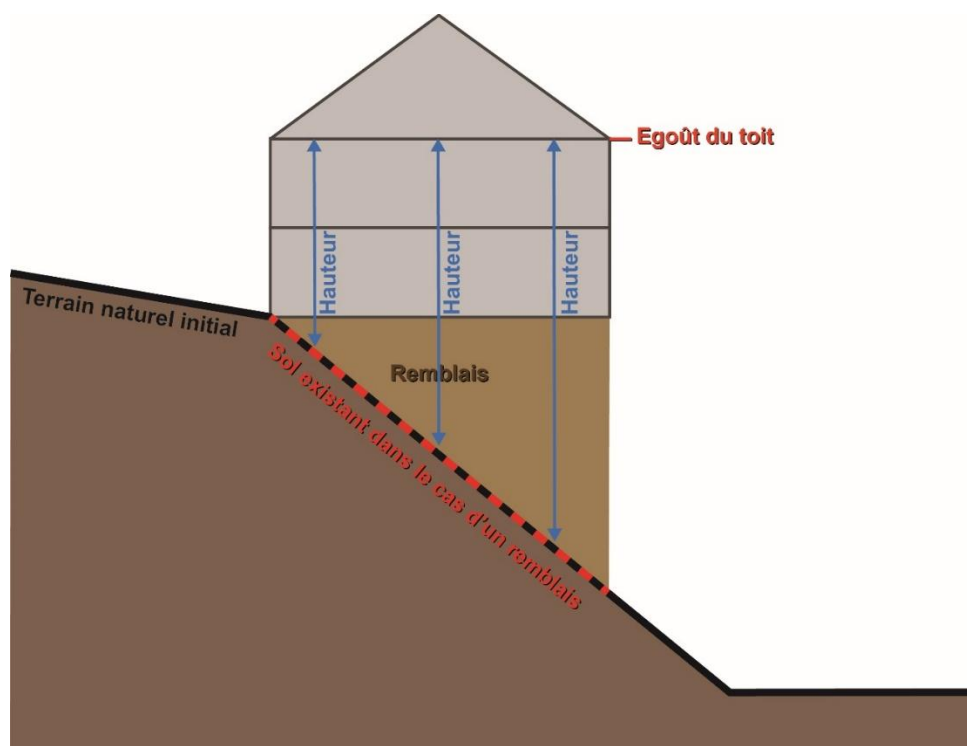


Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai par rapport au terrain naturel ;



- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;





Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment défini sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

Hauteur d'une clôture :

La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut.

Egout du toit : par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Baie : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

Surface de Plancher : Conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Surface « taxable » : La surface taxable correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions



afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les cabanons et abris de jardin bien que constituant annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessous).

Les piscines devront être considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes).

Cabanon / abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses si elles ne sont pas surélevées de plus de 0,60m du sol.

Espaces verts :

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant.

Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

Les dalles végétalisées perméables (type evergreen) sont comptées comme des espaces verts.

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

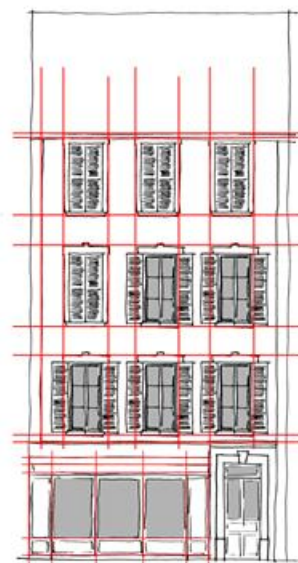
Devanture commerciale : Les règles applicables aux devantures commerciales ne font pas spécifiquement référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Toute destination de construction située en rez-de-chaussée pourra appliquer les règles relatives à ces devantures commerciales.



Ordonnancement (d'une façade) : c'est la manière dont les percements d'une façade ont été disposés les uns par rapport aux autres. Souvent, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle du bâtiment : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges.

Axes de composition d'une façade ordonnancée.

Lorsque le rez-de-chaussée accueille une devanture, il obéit généralement à un ordonnancement différent des étages courants.





ARTICLE 6 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.



La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.



La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les annexes sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tout aménagement, travaux, dépôts, stockages, constructions, édifices, etc. est lié à la destination de construction.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ancien du village.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Ua 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées sans condition, les destinations et sous-destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Ua 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites **sur l'ensemble de la zone Ua** :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie.

Ua 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

La sous-destination **artisanat et commerce de détail** est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravaning.

Les annexes sont limitées à 4 par unité foncières, y compris cabanons et abris de jardin.

Les dépôts de matériaux ne sont autorisés qu'à condition d'être en lien avec la destination d'une construction principale (légalement édifiée) présente sur l'unité foncière.



Ua 4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua 5 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées pour tout ou partie à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à défaut en prolongement du nu des façades existantes.

Toutefois, une implantation en recul peut être admise si la continuité du bâti est assurée à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées par une clôture.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins l'une des limites séparatives, sauf contraintes techniques dûment justifiées liées notamment au terrain ou aux implantations des constructions existantes ;
- En cas de retrait, à une distance minimum égale à H (hauteur de la construction)/2, avec un minimum de 3.00m.

Nonobstant les règles précédentes, les débords de toit, génoises et balcons sont autorisés en survol du domaine public sur une profondeur maximale de 0.50 m et une hauteur minimale de 3.50 m par rapport au sol du domaine public après travaux. Dans tous les cas, les éléments en survol ne devront pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur :

La hauteur maximum à l'égout du toit (ou à l'acrotère) des constructions doit correspondre à la hauteur d'un des bâtiments attenant avec une tolérance de 1.00m, et avec un maximum de 12.00m, sauf pour les annexes décollées dont la hauteur est limitée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

La hauteur minimum des constructions est fixée à 6.00 m, mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.



Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Ua 6 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades auront un aspect pierre de pays apparente, pierres/moellons jointoyés ou enduit lisse ou frotassé dont la couleur répondra aux références annexées du présent règlement.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Caractéristiques architecturales des devantures commerciales :

La création de devantures commerciales est autorisée en rez-de-chaussée nonobstant les règles applicables aux façades. La vitrine doit être implantée en retrait de 0.20 m environ de la façade, et l'ouverture doit être conçue dans le respect de l'architecture du bâtiment, notamment de la composition des façades où elle est installée.

Les vernis et lasures, les coloris argent et doré, les teintes vives et fluorescentes ne sont pas autorisées.

Les systèmes de protection et de fermeture des vitrines sont réalisés au moyen d'une grille à mailles ajourées ou une grille en fer forgé.

Le coffre d'enroulement des grilles ne doit pas être visible de l'extérieur sauf s'il est positionné sous le linteau sans aucune saillie par rapport au nu extérieur de la façade. Il est peint pour s'harmoniser avec la devanture.

Les stores ou bannes sont positionnés sur la façade principale sous l'enseigne commerciale. Ils sont limités à la largeur de la vitrine. Les mécanismes d'enroulement et les supports doivent être fins et discrets.



Les stores et bannes sont en toile dont les coloris sont unis et évitent les teintes vives et fluorescentes.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures doivent être à une ou deux pentes. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles rondes canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions, ~~et à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.~~ Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui présenteraient une organisation et/ou une forme différente.

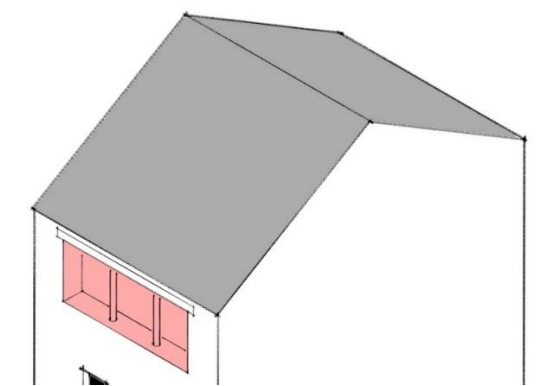
En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture.

Les puits de lumière sont autorisés.

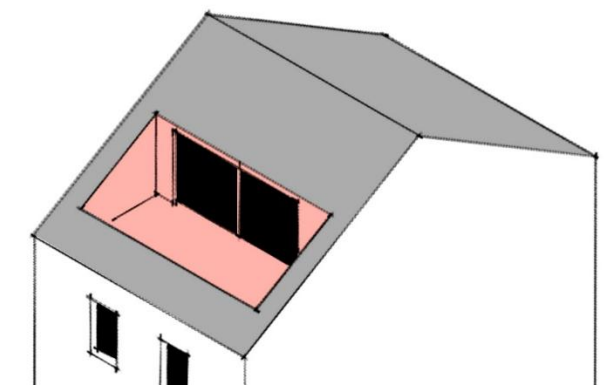
Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.

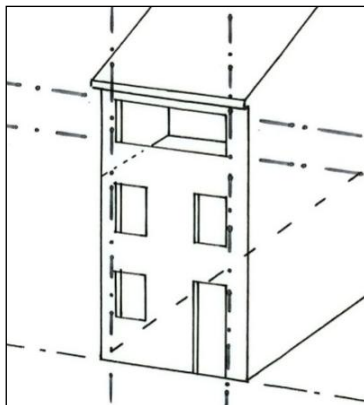
Les terrasses ~~loggias et~~ tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Terrasse loggia



Terrasse « tropézienne »



Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement

Ouverture de loge en façade sous toiture admise

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables. Les volets battants devront notamment être de style provençal.

Pour les fenêtres dont l'ouverture présente une largeur comprise entre 1.00 et 1.40 m, la mise en place de volets battants ou coulissants sera obligatoire (cela n'excluant pas la possibilité de mettre en place en sus, un volet roulant).

Les coffres de volets roulants sont interdits en façade.

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- En limite du domaine public ou du « côté » du domaine public :
 - Être d'une hauteur maximum de 1.60 m, sauf pour les piliers, qui pourront présenter une hauteur maximum de 1.80 m ;
 - Ne pas présenter de haie végétale ;
 - Être composées :



- Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, les grillages étant interdits ;
- Soit d'un mur plein.
- En limite séparative ou du « côté » des limites séparatives :
 - Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;
 - Être composées :
 - Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'une haie vive ;
 - Soit d'un mur plein.

Dans tous les cas :

- L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai (excepté s'il est situé en aval d'une route) :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ua 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.



Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

(NB : les caillebotis (béton, bois, plastique) recouverts de gravier ou végétalisés sont bien considérés comme drainants et limitant l'imperméabilité des sols).

Ua 8 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Pour les constructions correspondant à la destination habitation (logement et hébergement), il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations il n'est pas imposé de place de stationnement.

Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ua 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Ua 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :



Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5

La zone Ub correspond aux extensions de l'urbanisation plus ou moins denses ou récentes. Les zones Ub sont partiellement concernées par les orientations d'aménagement et de programmation « sectorielles » n°2 et n°5. La zone Ub comprend plusieurs sous zones :

- o **La zone Ub1** où la hauteur des constructions est moins importante ;
- o **La zone Ub2** où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ;
- o **La zone Ub3** où le coefficient d'emprise au sol est plus limité et également concernée partiellement par l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°5 ;
- o **La zone Ub4** où le réseau d'assainissement collectif n'est pas encore disponible ;
- o **La zone Ub5** où toutes les activités économiques existantes peuvent bénéficier d'extensions et d'annexes, et concernée partiellement par l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°2.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les zones Ub sont en partis soumises aux orientations d'aménagement et de programmation « sectorielles » n°5 (dents creuses d'une superficie supérieure à 1500m² de terrain) et n°2 (secteur de l'ancien stade de football).

*Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).*

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées sans condition, les destinations et sous-destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.



Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites **sur les zones Ub, Ub1, Ub2, Ub3 et Ub4** :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt.

Les sous-destinations de construction suivantes sont interdites **uniquement en zone Ub3 et Ub4** :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sur les secteurs concernés par les OAP « sectorielles » n°2 et 5, **l'ensemble des destinations et sous-destinations non interdites ou soumises à conditions ci-dessous**, ne sont autorisées qu'à condition du respect des principes de ces orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'ensemble des zones :

La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

La sous-destination **exploitation agricole** est autorisée uniquement dans le cas de l'adaptation, de la réfection, ou de l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole, et à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Les annexes sont limitées à 4 par unité foncières, y compris cabanons et abris de jardin.

Les dépôts de matériaux ne sont autorisés qu'à condition d'être en lien avec la destination d'une construction principale (légalement édifiée) présente sur l'unité foncière.

En zone Ub, Ub1, Ub2, Ub3, Ub4 :

La sous-destination **industrie** est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances, et dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière.

En zones Ub, Ub1, Ub2 et Ub5 :

La sous-destination **artisanat et commerce de détail** est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

En zone Ub5 :

Les sous-destination **exploitation forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt**, sont autorisées uniquement (ces conditions sont non cumulatives) :



- Sous forme **d'extension ou d'annexes** aux constructions principales régulièrement édifiées répondant à ces destinations ou sous-destination au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la sous-destination **industrie** également sous la forme de nouvelles constructions, uniquement dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière et à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sauf lorsqu'il s'agit de l'extension ou d'annexes aux constructions principales régulièrement édifiées répondant à ces sous-destination au moment de l'approbation du PLU (qui restent autorisées dans le respect des règles édictées par ailleurs), les sous-destinations **artisanat et commerce de détail** et **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ne sont autorisées que dans le cadre de constructions présentant une mixité fonctionnelle avec la destination **habitation**, et d'occuper alors uniquement le RDC de la construction.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que leur recul n'est pas diminué.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Dans l'ensemble des zones les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie).

En zones Ub, Ub4 et Ub5 les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ~~sauf pour les annexes ne présentant aucune façade, d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère), et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière, qui peuvent s'implanter à l'alignement ;~~

En zone Ub1 les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 4.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ~~à~~

En zone Ub2 les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à une distance minimum de 3.00 m ~~à~~



En zone Ub3 les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 2.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ~~sauf pour les annexes ne présentant aucune façade, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière, qui peuvent s'implanter à l'alignement.~~

Nonobstant les règles précédentes, en zones Ub, Ub1, Ub3, Ub4 et Ub5 :

- 40% de l'emprise au sol des nouvelles constructions principales, d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère), peuvent s'implanter librement ;
- Les extensions des constructions existantes, d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère), et dans la limite de 40% de l'emprise au sol de la construction principale, peuvent s'implanter librement ;
- Les annexes d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère) peuvent s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives :

Dans l'ensemble des zones les constructions peuvent s'implanter :

- Soit, sur les limites séparatives avec :
 - Une hauteur limitée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
 - Une hauteur limitée à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère) de la construction mitoyenne en cas de mitoyenneté avec une construction existante ;
 - Une hauteur limitée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) en cas de constructions mitoyennes réalisées lors d'une opération conjointe.
- Soit à une distance minimum de 3.00m.

Nonobstant les règles précédentes, les piscines peuvent s'implanter librement.

Par rapport aux autres constructions :

Dans l'ensemble des zones, les constructions d'une même parcelle devront être distantes (distance mesurée au point le plus proche entre les façades) :

- D'au-moins 2.00m entre une annexe et une construction principale, sauf pour les annexes non closes qui pourront s'implanter librement ;
- D'au moins 6.00m entre deux constructions principales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions mitoyennes et annexes accolées.

Emprise au sol maximale :

En zones Ub et Ub5, l'emprise au sol est limitée à 35 %.

En zones Ub1 et Ub2, l'emprise au sol est limitée à 50%.

En zones Ub3, l'emprise au sol est limitée à 27,5%.

~~**En zone et Ub4**~~, l'emprise au sol est limitée à 25%.

Hauteur maximale :

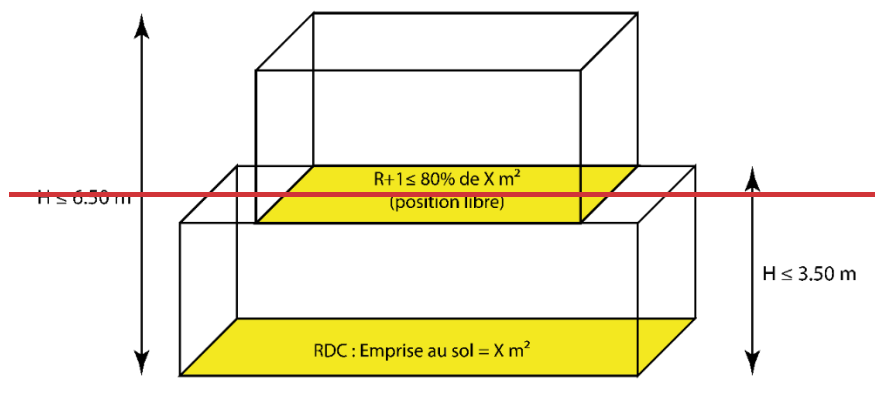
Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 3.50m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur à l'égout du toit, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.



En zones **Ub, Ub2, Ub3, Ub4 et Ub5** la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère). ~~sauf pour 80 % de l'emprise au sol de la construction dont la hauteur maximale pourra être fixée à 6.50 m (voir schéma ci-après). Cette règle ne concerne pas les « logement collectif » et les constructions présentant une mixité de destinations ou sous destinations de constructions, pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).~~



~~L'espace dégagé au niveau du premier étage, soit 20 % minimum, ne devra pas être un espace de vie.~~

En zone **Ub1**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le volume projeté au sol des constructions principales devra être de forme rectangulaire (cela incluant donc la forme carrée). ~~ne devra pas être de forme carrée.~~

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :



- Un aspect enduit lisse ou frotassé dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :
 - Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
 - Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.
- Pour les constructions présentant un aspect pierre de pays apparente ou pierres/moellons jointoyés au moment de l'approbation du PLU, les extensions et annexes pourront présenter un aspect équivalent.
- **En zone Ub5** uniquement, les extensions et annexes accolées des constructions présentant une destination autre que la destination habitation pourront présenter un aspect similaire à celui de la construction principale existante au moment de l'approbation du PLU.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions « latérales » qui pourront avoir des toitures monopan.

Par ailleurs, les toitures des constructions principales dont le volume projeté au sol est de forme carrée devront obligatoirement être composées de 4 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m. -(cette longueur étant jugée uniquement sur le volume principal, en excluant par exemple des volumes accolés).

Les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui présenteraient une organisation et/ou une forme différente.



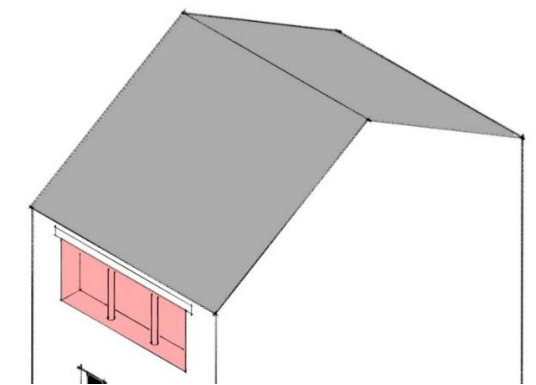
En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit).

Les puits de lumière sont autorisés.

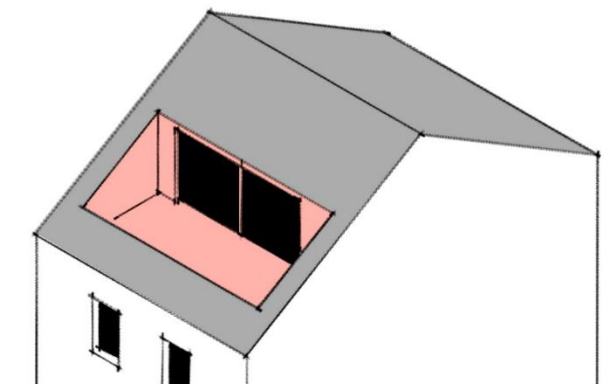
Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.

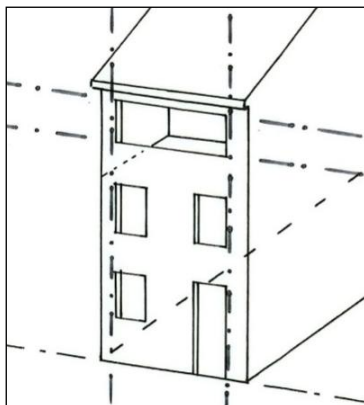
-Les terrasses ~~loggias-et~~ tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Terrasse loggia



Terrasse « tropéziennes »



Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement ~~Ouverture de loge en façade sous toiture admise~~

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.



Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;
- Être composées :
 - Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'une haie vive ;
 - Soit d'un mur plein ;
 - Soit d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive-

Dans tous les cas :

- L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

-De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai (excepté s'il est situé en aval d'une route) :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.



Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

(NB : les caillebotis (béton, bois, plastique) recouverts de gravier ou végétalisés sont bien considérés comme drainants et limitant l'imperméabilité des sols).

Pour les zones Ub1 et Ub2, il est imposé au moins 25% d'espaces verts par unité foncière.

Pour les zones Ub et Ub5, il est imposé au moins 35% d'espaces verts par unité foncière.

Pour les zones Ub3 et Ub4, il est imposé au moins 50% d'espaces verts par unité foncière.

Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 8 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation (logement et hébergement)**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamés, et au-delà de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et bureau** il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée, sauf en cas de changement de destination, où aucune place de stationnement n'est demandée jusqu'à 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **restauration**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **hébergement hôtelier et touristique**, il est exigé au moins au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher d'hébergement entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les autres destinations le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de 5.00 m pour les voies en double sens et de 3.50 m pour les voies en sens unique.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, **sauf en zone Ub4** où en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales lorsqu'il existe (voir dispositions générales).

En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle. L'ouvrage créé devra être dimensionné pour une pluviométrie d'au moins **4100l/m²** de terrain imperméabilisé. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer (les dalles végétalisées (type evergreen) perméables ne comptent pas comme des surfaces imperméabilisées).

La gestion des eaux pluviales peut également être mutualisée à l'échelle d'une zone ou d'un secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Voir dispositions générales.



Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue / Ue1 / Ue2

La zone Ue correspondant aux zones économiques de la commune. Elle est partiellement concernée par l'OAP « sectorielle » n°3. La zone Ue comprend 2 sous zones :

- o **La zone Ue1** correspondant à l'éco-parc ;
- o **La zone Ue2** correspondant à une zone de mixité activité économique / habitat en R+1.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

*Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).*

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Ue / Ue1 / Ue2 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Ue / Ue1 / Ue2 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites dans l'ensemble des zones :

- Exploitation agricole ;
- Hébergement.

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zone Ue1 :

- Logement.

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zone Ue2 :

- Exploitation forestière ;
- Entrepôt ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition.



Ue / Ue1 / Ue2 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sur les secteurs concernés par l'OAP « sectorielle » n°3, l'**ensemble des destinations et sous-destinations non interdites ou soumises à conditions ci-dessous**, ne sont autorisées qu'à condition du respect des principes de ces orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'**ensemble des zones**, la sous-destination **artisanat et commerce de détail** est autorisée uniquement à condition de présenter une surface inférieure à 1000 m² de surface de plancher par construction.

En zone **Ue**, la sous-destination **logement** est autorisée uniquement à condition :

- D'être intégré au volume du bâtiment d'activité ;
- D'être limité à 40 m² de surface taxable ;
- D'être directement lié à l'activité ;
- De ne pas présenter de piscine.

En zone **Ue2**, la sous-destination **logement** est autorisée uniquement à condition d'être à minima en R+1.

Ue / Ue1 / Ue2 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue / Ue1 / Ue2 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que leur recul n'est pas diminué.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à :

- En zone Ue et Ue2, À une distance au moins égale à 125.00m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;
- En zone Ue1, à une distance au moins égale à 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;



~~• À une distance au moins égale à 6.00m de l'alignement avec la voie ferrée ;~~

- 5.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, les annexes d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère), peuvent également s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 3.00 m de celles-ci. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.

Nonobstant les règles précédentes, les piscines peuvent s'implanter librement.

Emprise au sol maximale :

En zones Ue et Ue1 :

L'emprise au sol est limitée à 75 %.

En zone Ue2 :

L'emprise au sol est limitée à 35 %.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 12.00 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur à l'égout du toit, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Ue / Ue1 / Ue2 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En zones Ue et Ue2 :

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotassé dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Un aspect bardage métallique, avec un minimum de 75 % de la surface des façades de teinte grise, beige ou bleue, et 3 couleurs supplémentaires maximum ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :
 - Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;



- Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Nonobstant les règles ci-dessus, les vitrines sont autorisées.

Les devantures devront présenter un aspect sobre.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

En zone Ue1 :

Les façades devront respecter l'aspect des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, à savoir un bardage métallique de couleur ocre rouge sur les angles (sur 1.00 à 2.00 m de large) et une couleur gris clair sur le reste de la façade.

Les annexes pourront reprendre intégralement une de ces 2 teintes.

Les ouvertures représenteront au maximum ¼ de la surface des façades, sauf pour une façade qui pourra présenter une ouverture de grand volume pour la circulation des véhicules, non comprise dans le calcul.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Dans l'ensemble des zones :

Le pan de toiture pourra être intégralement composé de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques).

En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) ou puits de lumière.

Les éléments techniques nécessaires aux activités sont autorisés, nonobstant les règles précédentes (extracteurs, filtres ...). Dans tous les cas, ils devront être mats.

Uniquement en zones Ue et Ue2 :

Les toitures terrasses sont autorisées. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Si elles ne sont pas des toitures terrasses, les toitures auront une ou deux pentes, d'aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite. La pente des toits ne devra pas excéder 35%.

Uniquement en zone Ue1 :

Les toitures devront respecter la forme et la pente des toitures existantes au moment de l'approbation du PLU.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.



Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 2.00 m ;
- Être composées :
 - De haies vives ;
 - De grillages doublés de haies vives ;
 - De grilles ou autres dispositifs à claire voie (exemple : grillage), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel ;
 - Par un mur plein.

Dans tous les cas :

- L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai (excepté s'il est situé en aval d'une route) :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés :

- En toiture ;
- Au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public ;
- En façade, à condition d'être posés sur celle-ci sans être réorientés (sans supports saillant), et de ne pas être noirs.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture ou occuper l'ensemble d'un pan. Ils devront suivre la même pente que celle du toit, sauf pour les toitures terrasses où ils pourront être posés sur support et orientés. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.



Ue / Ue1 / Ue2 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les locaux, installations techniques et dépôts de matériel et matériaux ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère, notamment depuis l'espace public.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

(NB : les caillebotis (béton, bois, plastique) recouverts de gravier ou végétalisés sont bien considérés comme drainants et limitant l'imperméabilité des sols).

Il est imposé au moins 25% d'espaces verts par unité foncière.

Ue / Ue1 / Ue2 8 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige d'une force (circonférence du tronc mesurée à 1m du sol) d'au moins 20cm, par tranche de 2 places entamées.

Pour les constructions correspondant à la destination habitation (logement et hébergement) :

- **En zones Ue et Ue1**, il est exigé au moins 1 place de stationnement ;
- **En zone Ue2** il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamés, et au-delà de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé au moins 1 places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée recevant du public avec un minimum de 3 places.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination de bureau, il est exigé un minimum d'une place par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination restauration, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher créée recevant du public.



Pour les constructions correspondant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher d'hébergement entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination commerce de gros, industrie, entrepôt, exploitation forestière, il est exigé la création d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les autres destinations le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ue / Ue1 / Ue2 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de 5.00 m pour les voies en double sens et de 3.50 m pour les voies en sens unique.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Ue / Ue1 / Ue2 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales lorsqu'il existe (voir dispositions générales).

En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle. L'ouvrage créé devra être dimensionné pour une pluviométrie d'au moins 4100l/m² de terrain imperméabilisé. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m²



ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer (les dalles végétalisées perméables (type evergreen) ne comptent pas comme des surfaces imperméabilisées).

La gestion des eaux pluviales peut également être mutualisée à l'échelle d'une zone ou d'un secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep

La zone Uep correspond aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Uep 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Uep 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Uep :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Uep 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non réglementé.

Uep 4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uep 5 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

L'implantation des constructions peut être réalisée librement.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur des annexes est limitée à 3.50m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère), sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Uep 6 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotté dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :
 - Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
 - Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.



- Pour les constructions présentant un aspect pierre de pays apparente ou pierres/moellons jointoyés au moment de l'approbation du PLU, les extensions et annexes pourront présenter un aspect équivalent.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront soit être végétalisées, soit recouvertes de matériaux de coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Dans le cas contraire, les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions qui pourront avoir des toitures monopan.

Par ailleurs, les toitures des constructions principales dont le volume projeté au sol est de forme carrée devront obligatoirement être composées de 4 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui présenteraient une organisation et/ou une forme différente.

En dehors des toitures terrasses, les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite, sauf pour les toitures terrasses qui pourront être végétalisées.

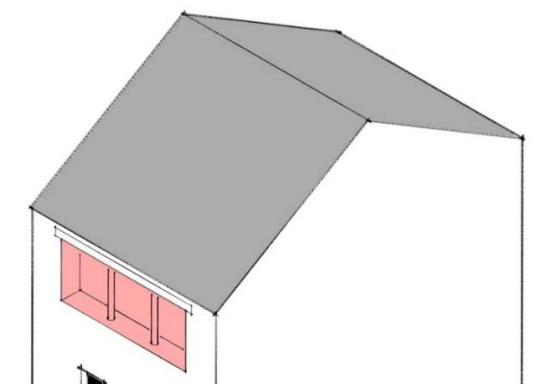
En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit).

Les puits de lumière sont autorisés.

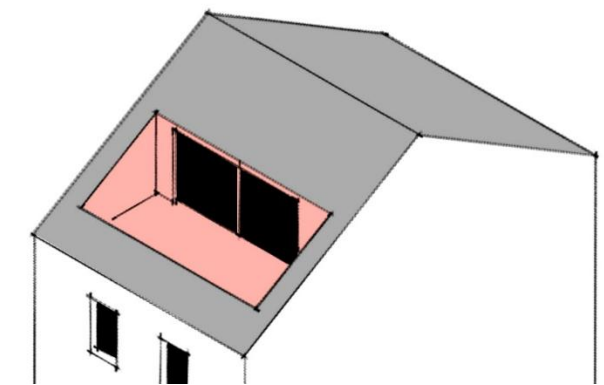
Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.

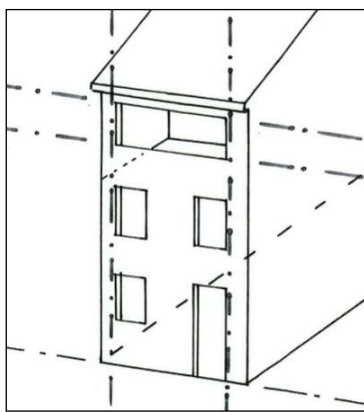
~~Les terrasses loggias et tropéziennes~~ sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Terrasse loggia



Terrasse « tropézienne »



Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement ~~Ouverture de loge en façade sous toiture admise~~

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;
- Être composées :



- Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive ;
- Soit d'un mur plein.

Dans tous les cas :

- L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai (excepté s'il est situé en aval d'une route) :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Uep 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Il est imposé au moins 15% d'espaces verts par unité foncière.

Uep 8 – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :



Non réglementé.

Stationnement des vélos :

Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Uep 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de 5.00 m pour les voies en double sens et de 3.50 m pour les voies en sens unique.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Uep 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales lorsqu'il existe (voir dispositions générales).

En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle. L'ouvrage créé devra être dimensionné pour une pluviométrie d'au moins 4100l/m² de terrain imperméabilisé. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer (les dalles végétalisées perméables (type evergreen) ne comptent pas comme des surfaces imperméabilisées).

La gestion des eaux pluviales peut également être mutualisée à l'échelle d'une zone ou d'un secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.



Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa correspond à une zone insuffisamment équipée sur le secteur de pied du village, dit des anciens combattants, et qui est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 ;

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

*Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).*

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1AUa 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

1AUa 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone 1AUa :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Entrepôt.

1AUa 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone 1AUa, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes ne sont autorisées qu'à condition du respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielle » n°1 :

- **Habitation ;**
- **Artisanat et commerce de détail**, uniquement à la condition cumulative d'être compatible avec les destinations des constructions à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances ;
- **Restauration ;**



- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;**
- **Hébergement hôtelier et touristique** uniquement à la condition cumulative de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics ;**
- **Industrie** uniquement à la condition cumulative d'être compatible avec les destinations des constructions à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances, et dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière ;
- **Bureau ;**
- **Centre de congrès et d'exposition.**

Les annexes sont par ailleurs limitées à 4 par unité foncières, y compris cabanons et abris de jardin.

Les dépôts de matériaux ne sont autorisés qu'à condition d'être en lien avec la destination d'une construction principale (légalement édifiée) présente sur l'unité foncière.

1AUa 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer sauf pour les annexes ne présentant aucune façade, d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère), et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière, qui peuvent s'implanter à l'alignement.

Nonobstant les règles précédentes, les piscines peuvent s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit, sur les limites séparatives avec :
 - Une hauteur limitée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
 - Une hauteur limitée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) en cas de constructions mitoyennes réalisées lors d'une opération conjointe.
- Soit à une distance minimum de 3.00m.

Nonobstant les règles précédentes, les piscines peuvent s'implanter librement.



Par rapport aux autres constructions :

Les constructions d'une même parcelle devront être distantes (distance mesurée au point le plus proche entre les façades) :

- D'au-moins 2.00m entre une annexe et une construction principale, sauf pour les annexes non closes qui pourront s'implanter librement ;
- D'au moins 6.00m entre deux constructions principales.

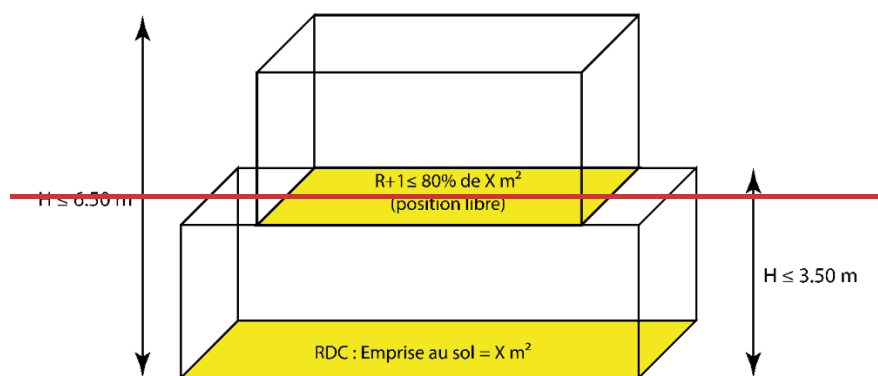
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions mitoyennes.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol est limitée à 35 %.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 36.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère). ~~sauf pour 80 % de l'emprise au sol de la construction dont la hauteur maximale pourra être fixée à 6.50 m (voir schéma ci-dessous). Cette règle ne concerne pas les « logement collectif » et les constructions présentant une mixité de destinations ou sous-destinations de constructions, pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).~~



~~L'espace dégagé au niveau du premier étage, soit 20 % minimum, ne devra pas être un espace de vie.~~

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Le volume projeté au sol des constructions principales devra être de forme rectangulaire (cela incluant donc la forme carrée). ~~ne devra pas être de forme carrée.~~

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.



1AUa 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotassé dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :
 - Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
 - Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions « latérales » qui pourront avoir des toitures monopan.

Par ailleurs, les toitures des constructions principales dont le volume projeté au sol est de forme carrée devront obligatoirement être composées de 4 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m. -(cette longueur étant jugée uniquement sur le volume principal, en excluant par exemple des volumes accolés).

Les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.



Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

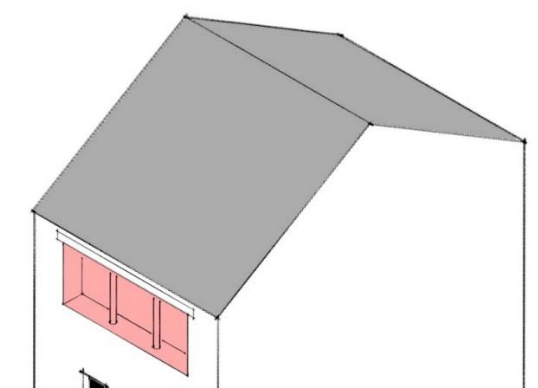
En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit).

Les puits de lumière sont autorisés.

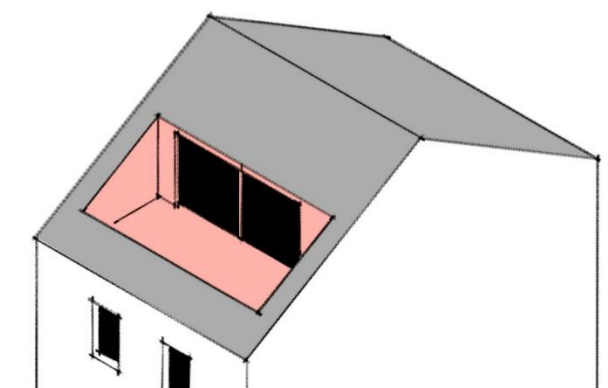
Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.

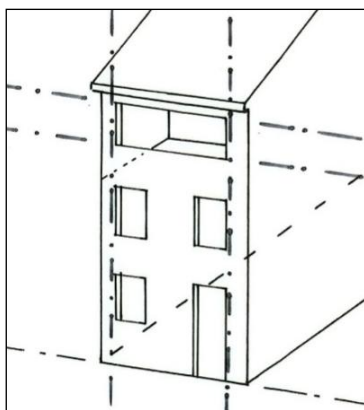
-Les terrasses ~~loggias et~~ tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Terrasse loggia



Terrasse « tropézienne »



Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement ~~Ouverture de loge en façade sous toiture admise~~

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :



Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;
- Être composées :
 - Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'une haie vive ;
 - Soit d'un mur plein.

Dans tous les cas :

- L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai (excepté s'il est situé en aval d'une route) :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.



1AUa 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

(NB : les caillebotis (béton, bois, plastique) recouverts de gravier ou végétalisés sont bien considérés comme drainants et limitant l'imperméabilité des sols).

Il est imposé au moins 35% d'espaces verts par unité foncière.

1AUa 8 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation (logement et hébergement)**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamés, et au-delà de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et bureau** il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée, sauf en cas de changement de destination, où aucune place de stationnement n'est demandée jusqu'à 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **restauration**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination **hébergement hôtelier et touristique**, il est exigé au moins au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher d'hébergement entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les autres destinations le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales.



SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUa 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de 5.00 m pour les voies en double sens et de 3.50 m pour les voies en sens unique.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

1AUa 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales lorsqu'il existe (voir dispositions générales).

En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle. L'ouvrage créé devra être dimensionné pour une pluviométrie d'au moins 4100l/m² de terrain imperméabilisé. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer (les dalles végétalisées perméables (type evergreen) ne comptent pas comme des surfaces imperméabilisées).

La gestion des eaux pluviales peut également être mutualisée à l'échelle d'une zone ou d'un secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Voir dispositions générales.



Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUb

La zone 1AUb correspond à une zone insuffisamment équipée au nord en extension de la ZA du Moulin, qui inclut 3 bâtiments le long de la RD 4096 ayant partiellement mutés en logement. Cette zone a vocation à accueillir une large mixité des fonctions, et est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°3.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

*Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).*

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1AUb 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

1AUb 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone 1AUb :

- Exploitation agricole.

1AUb 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone 1AUb, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes ne sont autorisées qu'à condition du respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielle » n°3 :

- **Exploitation forestière ;**
- **Habitation ;**
- **Artisanat et commerce de détail** à la condition cumulative de présenter une surface inférieure à 1000 m² de surface de plancher par construction.
- **Restauration ;**
- **Commerce de gros ;**
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;**



- **Hébergement hôtelier et touristique** uniquement à la condition cumulative de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning ;
- **Cinéma ;**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics ;**
- **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.**

Les annexes aux constructions d'habitation sont par ailleurs limitées à 2 par unité foncières, y compris cabanons et abris de jardin.

Les dépôts de matériaux ne sont autorisés qu'à condition d'être en lien avec la destination d'une construction principale (légalement édifiée) présente sur l'unité foncière et dans une bande de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096, de ne pas être visibles depuis cette voie.

1Aub 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1Aub 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes dès lors que leur recul n'est pas diminué.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à :

- À une distance au moins égale à 125.00m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;
- 5.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, les annexes d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère), peuvent également s'implanter librement ;
- ~~À une distance au moins égale à 6.00m de l'alignement avec la voie ferrée.~~

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 3.00 de celles-ci, ~~sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement.~~

-Emprise au sol maximale :



L'emprise au sol est limitée à 75 %.

Hauteur maximale :

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur à l'égout du toit, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Pour la destination habitation et les constructions présentant une mixité avec la destination habitation :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3.50m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions :

La hauteur des constructions est limitée à 12.00 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) sauf pour les constructions situées à moins de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096, pour lesquelles la hauteur est limitée à 6.50 m à l'égout du toit.

Volume des constructions :

Pour la destination habitation et les constructions présentant une mixité avec la destination habitation :

Les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Le volume projeté au sol des constructions principales devra être de forme rectangulaire (cela incluant donc la forme carrée).~~ne devra pas être de forme carrée.~~

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions :

Non réglementé.

1Aub 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.



En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotté dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :
 - Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
 - Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.
- Pour les constructions présentant un aspect pierre de pays apparente ou pierres/moellons jointoyés au moment de l'approbation du PLU, les extensions et annexes pourront présenter un aspect équivalent.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions, et qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 4096.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 4096.

Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotté dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Un aspect bardage métallique, avec un minimum de 75 % de la surface des façades de teinte grise, beige ou bleue, et 3 couleurs supplémentaires maximum ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :
 - Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
 - Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Nonobstant les règles ci-dessus, les vitrines sont autorisées.

Les devantures devront présenter un aspect sobre.



Caractéristiques architecturales des toitures :

Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 :

Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions « latérales » qui pourront avoir des toitures monopan.

Par ailleurs, les toitures des constructions principales dont le volume projeté au sol est de forme carrée devront obligatoirement être composées de 4 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m : (cette longueur étant jugée uniquement sur le volume principal, en excluant par exemple des volumes accolés).

Les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

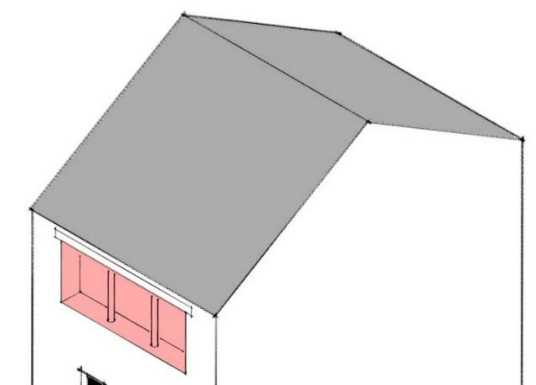
En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit).

Les puits de lumière sont autorisés.

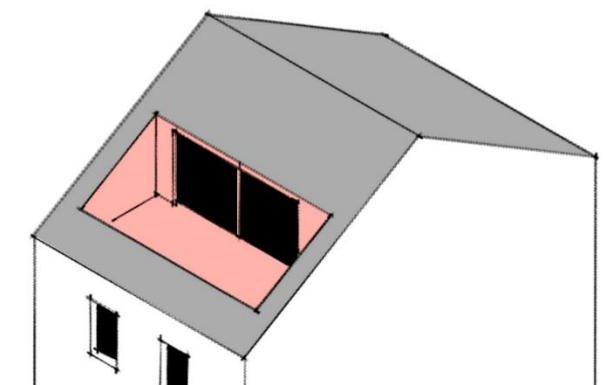
Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.

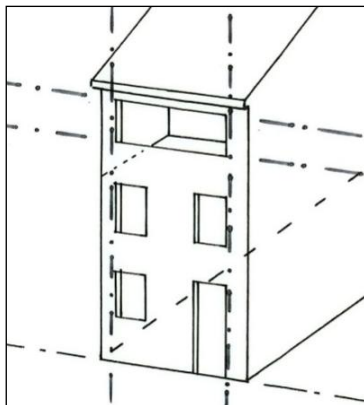
~~Les terrasses loggias et~~ tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Terrasse loggia



Terrasse « tropéziennes »



Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement. Ouverture de loge en façade sous toiture admise

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Les éléments techniques nécessaires aux activités sont autorisés, nonobstant les règles précédentes (extracteurs, filtres ...). Dans tous les cas, ils devront être mats.

Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) :

Les toitures terrasses sont autorisées. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Dans le cas contraire les toitures auront une ou deux pentes. La pente des toits ne doit pas excéder 35%. Dans ce cas, les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Le pan de toiture pourra aussi être intégralement composé de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques).

En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) ou puits de lumière.

Les éléments techniques nécessaires aux activités sont autorisés, nonobstant les règles précédentes (extracteurs, filtres ...). Dans tous les cas, ils devront être mats.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.



Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

Pour la destination habitation et les constructions présentant une mixité avec la destination habitation :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;
- Être composées :
 - Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'une haie vive ;
 - Soit d'un mur plein.

Dans tous les cas :

- L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai (excepté s'il est situé en aval d'une route):

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions :

Les clôtures sont autorisées à condition d'avoir une hauteur inférieure à 2.00m. Elles doivent être constituées soit :

- Par des haies vives ;
- Par des grillages doublés de haies vives ;
- Par des grilles ou autres dispositifs à claire voie (exemple : grillage), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel ;
- Par un mur plein.

Dans tous les cas :

- L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.



De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai (excepté s'il est situé en aval d'une route) :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 125.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés :

- En toiture ;
- Au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public ;
- En façade, à condition d'être posés sur celle-ci sans être réorientés (sans supports saillant), et de ne pas être noirs.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture ou occuper l'ensemble d'un pan. Ils devront suivre la même pente que celle du toit, sauf pour les toitures terrasses où ils pourront être posés sur support et orientés. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

1Aub 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

(NB : les caillebotis (béton, bois, plastique) recouverts de gravier ou végétalisés sont bien considérés comme drainants et limitant l'imperméabilité des sols).



Il est imposé au moins 25% d'espaces verts par unité foncière.

1Aub 8 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Pour les constructions correspondant à la destination **habitation (logement et hébergement)**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamés, et au-delà de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé au moins 1 places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée recevant du public avec un minimum de 3 places.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination de bureau, il est exigé un minimum d'une place par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination restauration, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher créée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher d'hébergement entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination commerce de gros, industrie, entrepôt, exploitation forestière, il est exigé la création d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les autres destinations le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1Aub 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre



ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de 5.00 m pour les voies en double sens et de 3.50 m pour les voies en sens unique.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

1Aub 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales lorsqu'il existe (voir dispositions générales).

En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle. L'ouvrage créé devra être dimensionné pour une pluviométrie d'au moins 4100l/m² de terrain imperméabilisé. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer (les dalles végétalisées perméables (type evergreen) ne comptent pas comme des surfaces imperméabilisées).

La gestion des eaux pluviales peut également être mutualisée à l'échelle d'une zone ou d'un secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée pour laquelle il est nécessaire d'envisager des travaux en périphérie de la zone pour y assurer la suffisance des réseaux. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification « motivée » du PLU en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme. Elle correspond ici à un développement du secteur « Repentance » au nord de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une voie périmétrale permettant d'assurer la défense incendie de la zone, puis à une modification/révision du PPRif ; et à l'amélioration des réseaux. Elle est soumise par ailleurs à l'orientation d'aménagement et de programmation « sectorielle » n°4.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

*Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).*

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

2AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

2AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de constructions ou sous-destinations de constructions précisées à l'article 6 des dispositions générales qui ne sont mentionnées dans les destinations de constructions soumises à condition particulière sont interdites.

2AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification « motivée » du PLU en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, qui fera suite à la création d'une voie périmétrale permettant d'assurer la défense incendie de la zone, puis une modification/révision du PPRif ; et le renforcement des réseaux. Seuls sont autorisés avant ouverture de la zone à l'urbanisation les aménagements liés à la gestion des risques. Les principes de l'OAP « sectorielle » n°4 devront par ailleurs être respectés.



2AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Non réglementé.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

Non réglementé.

Volume des constructions :

Non réglementé.

2AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des menuiseries :

Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures :

Non réglementé.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Non réglementé.

2AU- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



2AU - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Non réglementé.

Stationnement des vélos :

Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Non réglementé.

Assainissement des eaux usées :

Non réglementé

Gestion des eaux pluviales :

Non réglementé.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Non réglementé.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Non réglementé.



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A, correspond à une zone où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions (nb : ces zones sont néanmoins largement protégées par ailleurs en raison de leurs caractéristiques paysagères).

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

A 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

A 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de construction sont interdites en zone A, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A 3.

A 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la **zone A** à condition qu'ils 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 :

➤ **La destination habitation**, à condition d'être uniquement :

- Une extension et des annexes aux constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface taxable et d'emprise au sol supplémentaire et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU ;
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.



- La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.
- **La destination exploitation agricole, à condition d'être uniquement** des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant :
 - Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 200 m² de Surface de Plancher ;
 - Les constructions et installations à usage de camping dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole à la condition cumulative d'être uniquement destinées à un « camping à la ferme » et donc d'être limitées à l'accueil de 6 emplacements et 20 personnes maximum ;
 - Les serres, à la condition cumulative d'être démontables.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dont l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement** :
 - Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
 - Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

A4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 5 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que leur recul n'est pas diminué.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 40.00m de l'axe de l'autoroute (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;
- 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;
- 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de celles-ci, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement.

Par rapport aux autres constructions :

Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines, devront être implantées à moins de 20.00m de la construction principale (distance comptée à partir des murs les plus proches ou du bord de la piscine, plage exclue).

Emprise au sol maximale :

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol est limitée à 200 m².

Hauteur maximale :

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur à l'égout du toit, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...):

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m à l'égout du toit, sauf pour les éléments ponctuels (silos ...) dont la hauteur pourra être portée à 15.00 m hors tout, et les serres, châssis et tunnels dont la hauteur est limitée à 3.50 m hors-tout.



Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout du toit.

Volume des constructions :

Pour les constructions autres que les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Le volume projeté au sol des constructions principales devra être de forme rectangulaire (cela incluant donc la forme carrée).~~ne devra pas être de forme carrée.~~

A 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) :

Les façades devront présenter des teintes discrètes dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement, ou vert, permettant leur intégration dans les paysages, avec 2 couleurs minimum et 3 maximum. Les teintes vives, le blanc et le noir sont interdites.

L'aspect bois et le bardage métallique « brut » sont autorisés à condition d'être mat.

Les serres, châssis et tunnel agricole, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Pour les autres constructions :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines de même typologie, de façon à respecter le caractère local des constructions et les principes propres aux typologies dominantes et l'unité à l'échelle du secteur.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotté dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :



- Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
- Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.
- Pour les constructions présentant un aspect pierre de pays apparente ou pierres/moellons jointoyés au moment de l'approbation du PLU, les extensions et annexes pourront présenter un aspect équivalent.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis et tunnels.

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) :

Les toitures seront composées de 2 pans minimum sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions qui pourront avoir des toitures monopan.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera au maximum de 35 %.

Les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ; ou bac acier d'une couleur similaire aux tuiles traditionnelles.

Le pan de toiture pourra aussi être intégralement composé de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques).

Pour les autres constructions :

Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions « latérales » qui pourront avoir des toitures monopan.

Par ailleurs, les toitures des constructions principales dont le volume projeté au sol est de forme carrée devront obligatoirement être composées de 4 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m (cette longueur étant jugée uniquement sur le volume principal, en excluant par exemple des volumes accolés).

Les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.



Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui présenteraient une organisation et/ou une forme différente.

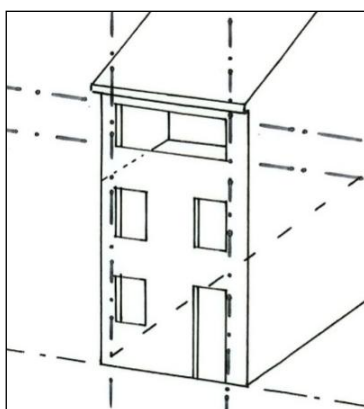
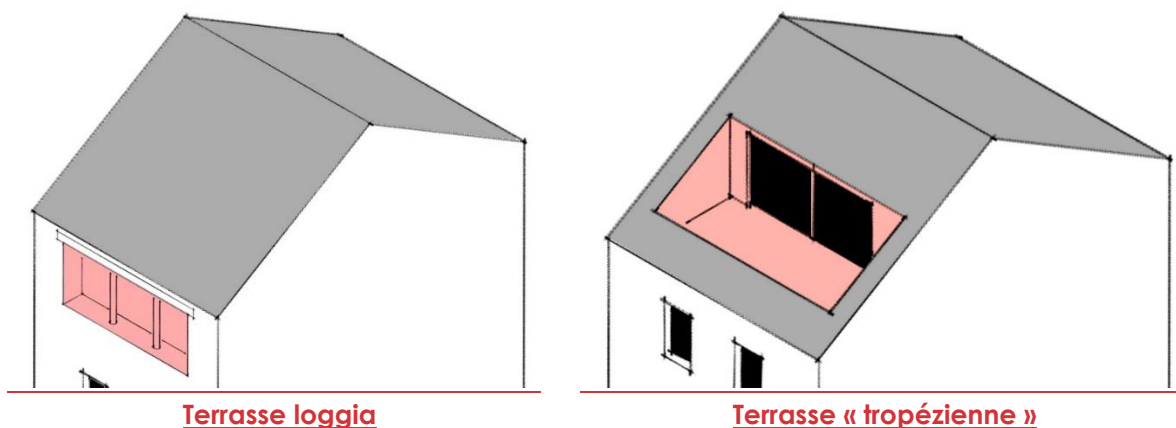
En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit).

Les puits de lumière sont autorisés.

Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.

-Les terrasses ~~loggias et~~ tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement ~~Ouverture de loge en façade sous toiture admise~~

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.



Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

Pour la destination habitation uniquement :

~~Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :~~

- ~~• Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;~~
- ~~• Être composées :~~
 - ~~○ Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;~~
 - ~~○ Soit d'une haie vive ;~~
 - ~~○ Soit d'un mur plein.~~

~~Dans tous les cas :~~

- ~~• L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;~~
- ~~• Les claustras, bâches plastiques et filets brise-vues sont interdit ;~~
- ~~• Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.~~

~~De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :~~

- ~~• Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - ~~○ Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;~~
 - ~~○ Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.~~~~
- ~~• Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.~~

Pour les autres constructions, installations et activités :

~~Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'un grillage à mailles carrées soutenu par des piquets fins en bois ou en acier point éventuellement doublé de haies de feuillus (frênes, érables, sycomores, hêtres, charmes). La hauteur est limitée à 1.20m.~~

~~Les clôtures sont facultatives.~~

~~Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :~~

- ~~• Être d'une hauteur maximum de 1.20 m ;~~
- ~~• Être composées :~~



- Soit d'une haie vive :
- Soit d'un grillage soutenu par des piquets fins en bois ou en acier peint, et pouvant être doublés d'une haie vive :
- Soit de piquets avec lisses horizontales en bois à claire-voie.

Ces règles ne concernent pas les clôtures existantes qui pourront être réhabilitées dans leur aspect actuel.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés :

- En toiture ;
- En façade, à condition d'être posés sur celle-ci sans être réorientés (sans supports), et de ne pas être noirs.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture ou occuper l'ensemble d'un pan. Ils devront suivre la même pente que celle du toit, sauf pour les toitures terrasses où ils pourront être posés sur support et orientés. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Pour les autres constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses).

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

A 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Autour des bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbuste d'essences locales sans « camoufler » les bâtiments mais en cherchant à « l'accrocher » au paysage.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

A 8 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.



Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.



SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales.

A 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Toutefois, les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle conformément aux principes édictés dans les dispositions générales du présent règlement.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE As

La zone As, correspond à une zone où aucune construction nouvelle n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomique (secteurs AOP/AOC notamment) et des orientations de la charte du PNR du Luberon (Zones de nature et de Silence et Secteurs de Valeur Biologique Majeur), à l'exception des extensions et annexes aux habitations existantes, et des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

*Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).*

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

As 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

As 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de construction sont interdites en zone As, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article As 3.

As 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone As à condition qu'ils 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 :

➤ **La destination habitation, à condition d'être uniquement :**

- Une extension et des annexes aux constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface taxable et d'emprise au sol supplémentaire et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU ;



- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.
- **La destination exploitation agricole, à condition d'être uniquement liée** à des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation agricole.
- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :**
 - Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
 - Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

As 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

As 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que leur recul n'est pas diminué.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 40.00m de l'axe de l'autoroute (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;
- 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;
- 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement.



Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de celles-ci, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement.

Par rapport aux autres constructions :

Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines, devront être implantées à moins de 20m de la construction principale (distance comptée à partir des murs les plus proches ou du bord de la piscine, plage exclue).

Emprise au sol maximale :

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol est limitée à 200 m².

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout du toit.

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur à l'égout du toit, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

Volume des constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement, les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Le volume projeté au sol des constructions principales devra être de forme rectangulaire (cela incluant donc la forme carrée), ne devra pas être de forme carrée.

As 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines de même typologie, de façon à respecter le caractère local des constructions et les principes propres aux typologies dominantes et l'unité à l'échelle du secteur.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotté dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :



- Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
- Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.
- Pour les constructions présentant un aspect pierre de pays apparente ou pierres/moellons jointoyés au moment de l'approbation du PLU, les extensions et annexes pourront présenter un aspect équivalent.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions « latérales » qui pourront avoir des toitures monopan.

Par ailleurs, les toitures des constructions principales dont le volume projeté au sol est de forme carrée devront obligatoirement être composées de 4 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m (cette longueur étant jugée uniquement sur le volume principal, en excluant par exemple des volumes accolés).-

Les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui présenteraient une organisation et/ou une forme différente.

En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit).

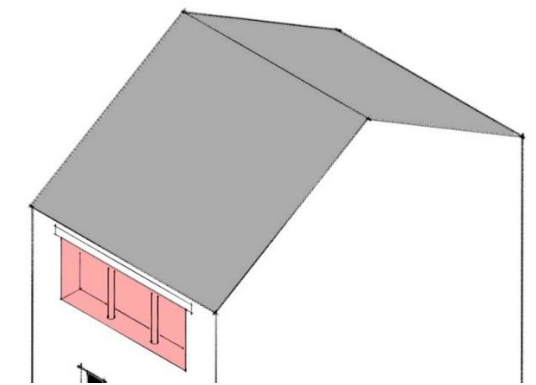
Les puits de lumière sont autorisés.

Les lucarnes sont interdites.

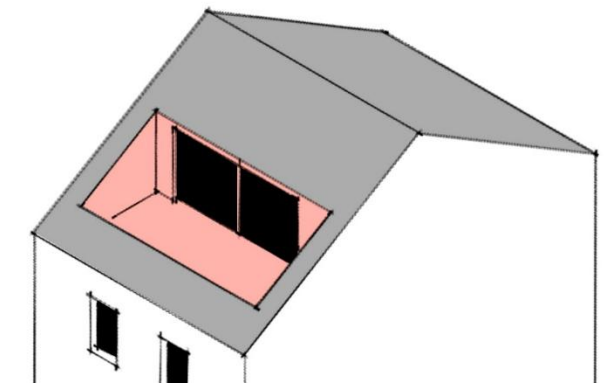
Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.



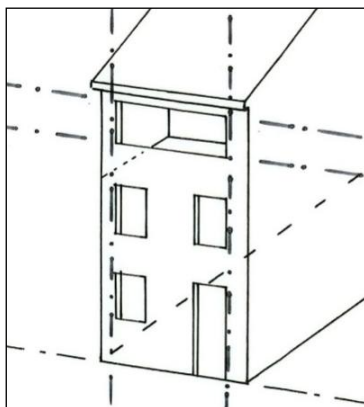
-Les terrasses ~~loggias et~~ tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Terrasse loggia



Terrasse « tropézienne »



Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement ~~Ouverture de loge en façade sous toiture admise~~

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

~~Pour la destination habitation uniquement :~~

~~Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :~~



- Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;
- Être composées :
 - Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'une haie vive ;
 - Soit d'un mur plein.

Dans tous les cas :

- L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Pour les autres constructions, installations et activités :

Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'un grillage à mailles carrées soutenu par des piquets fins en bois ou en acier peint éventuellement doublé de haies de feuillus (frênes, érables, sycomores, hêtres, charmes). La hauteur est limitée à 1.20m.

Les clôtures sont facultatives.

Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 1.20 m ;
- Être composées :
 - Soit d'une haie vive ;
 - Soit d'un grillage soutenu par des piquets fins en bois ou en acier peint, et pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit de piquets avec lisses horizontales en bois à claire-voie.

Ces règles ne concernent pas les clôtures existantes qui pourront être réhabilitées dans leur aspect actuel.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.



As 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

As 8 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

As 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales.

As 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Toutefois, les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle conformément aux principes édictés dans les dispositions générales du présent règlement.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution



Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les extensions et annexes accolées aux habitations existantes, et les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

*Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).*

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

N 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

N 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de construction sont interdites en zone N, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N 3.

N 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone N à condition qu'ils 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 :

➤ **La destination habitation, à condition d'être uniquement :**

- Une extension et des annexes aux constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface taxable et d'emprise au sol supplémentaire et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol créé, et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.



- La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.
- **La destination exploitation agricole, à condition d'être uniquement :**
 - Liée à un usage pastoral et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par construction ;
 - Liée à des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation agricole.
- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :**
 - Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
 - Des équipements sportifs et de loisirs ;
 - Liés à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

N 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que leur recul n'est pas diminué.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 40.00m de l'axe de l'autoroute (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;
- 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;



- 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de celles-ci, sauf pour les annexes et extension à une habitation existante qui peuvent s'implanter librement si cette implantation permet de se rapprocher de la construction principale.

Par rapport aux autres constructions :

Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines, devront être implantées à moins de 20m de la construction principale (distance comptée à partir des murs les plus proches ou du bord de la piscine, plage exclue).

Emprise au sol maximale :

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol est limitée à 200 m².

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit sauf dans le cas :

- D'une extension d'un bâtiment existant pour laquelle la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant ;
- De constructions à usage pastoral et des annexes, pour lesquelles la hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l'égout du toit.

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur à l'égout du toit, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

Volume des constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement, les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Le volume projeté au sol des constructions principales devra être de forme rectangulaire (cela incluant donc la forme carrée). ~~ne devra pas être de forme carrée.~~

Pour les constructions à usage pastoral uniquement, la volumétrie devra être simple, s'inspirant des bâtiments pastoraux existants traditionnellement sur la commune ou le territoire

N 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les règles suivantes, les constructions à usage pastoral devront présenter un aspect s'inspirant des bâtiments pastoraux existants traditionnellement sur la commune ou le territoire. A défaut, les façades pourront être en bois dans une teinte naturelle, et les toitures en bac acier d'une teinte gris moyen.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines de même typologie, de façon à respecter le caractère local des constructions et les principes propres aux typologies dominantes et l'unité à l'échelle du secteur.



Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotassé dont la couleur répondra aux références annexées au présent règlement ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :
 - Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
 - Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.
- Pour les constructions présentant un aspect pierre de pays apparente ou pierres/moellons jointoyés au moment de l'approbation du PLU, les extensions et annexes pourront présenter un aspect équivalent.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions « latérales » qui pourront avoir des toitures monopan.

Par ailleurs, les toitures des constructions principales dont le volume projeté au sol est de forme carrée devront obligatoirement être composées de 4 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m- (cette longueur étant jugée uniquement sur le volume principal, en excluant par exemple des volumes accolés).

Les toitures auront un aspect tuiles rondes canal ou double canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les



toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui présenteraient une organisation et/ou une forme différente.

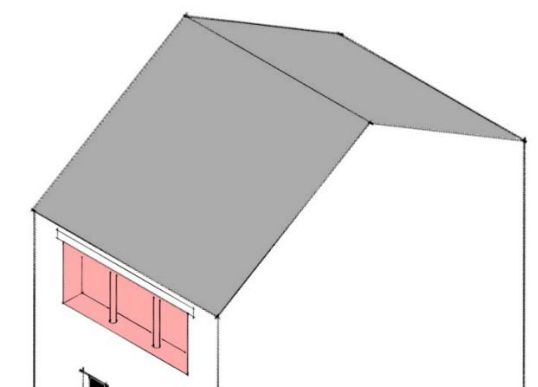
En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit).

Les puits de lumière sont autorisés.

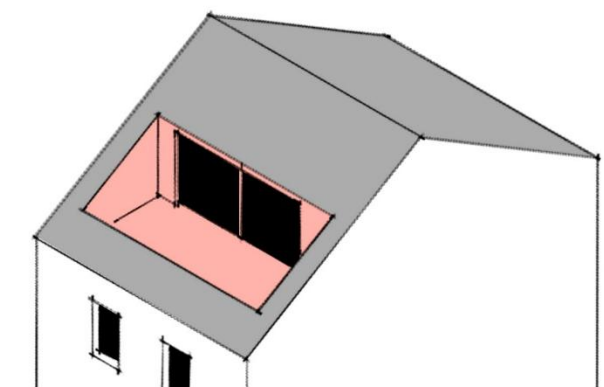
Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.

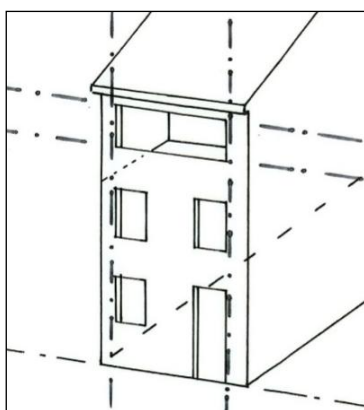
-Les terrasses ~~loggias~~ et tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Terrasse loggia



Terrasse « tropéziennes »



Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement Ouverture de loge en façade sous toiture admise

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :



Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Caractéristiques des clôtures :

Pour les habitations uniquement :

~~Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :~~

- ~~• Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;~~
- ~~• Être composées :~~
 - ~~○ Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;~~
 - ~~○ Soit d'une haie vive ;~~
 - ~~○ Soit d'un mur plein.~~

~~Dans tous les cas :~~

- ~~• L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;~~
- ~~• Les claustras, bâches plastiques et filets brise-vues sont interdit ;~~
- ~~• Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.~~

~~De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :~~

- ~~• Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - ~~○ Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;~~
 - ~~○ Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.~~~~
- ~~• Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.~~

Pour les autres constructions, installations et activités :

~~Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'un grillage à mailles carrées soutenu par des piquets fins en bois ou en acier point éventuellement doublé de haies de feuillus (frênes, érables, sycomores, hêtres, charmes). La hauteur est limitée à 1.20m.~~

Les clôtures sont facultatives.

Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 1.20 m ;
- Être composées :
 - Soit d'une haie vive ;



- o Soit d'un grillage soutenu par des piquets fins en bois ou en acier peint, et pouvant être doublés d'une haie vive ;
- o Soit de piquets avec lisses horizontales en bois à claire-voie.

Ces règles ne concernent pas les clôtures existantes qui pourront être réhabilitées dans leur aspect actuel.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

N 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

N 8 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales.

N 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX



Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Toutefois, les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle conformément aux principes édictés dans les dispositions générales du présent règlement.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Npv

La zone Npv correspond à un secteur dédié à l'installation d'un parc photovoltaïque au sol.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du **plan de prévention des risques naturels prévisibles** et du **plan de prévention des risques d'incendies de forêts** en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Npv 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

Npv 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Toutes les destinations de construction sont interdites en zone Npv, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article Npv 3.

Npv 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone Npv :

- **La destination exploitation agricole**, à condition d'être uniquement liée à des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation agricole ou à l'activité pastorale.
- **La destination équipement d'intérêt collectif et services publics**, à condition uniquement :
 - D'être des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - D'exiger la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - D'être des réseaux d'intérêt public ;
 - D'être des constructions, installation, travaux et aménagements nécessaires à la réalisation de parcs photovoltaïques au sol à la condition cumulative de présenter pour toute opération un projet d'une puissance de 250 KWc minimum.



Npv 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Npv 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Implantations des constructions :

Non réglementé.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 5.00m.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Npv 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementé.

Caractéristiques architecturales des menuiseries :

Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'un grillage à mailles carrées de teinte discrète, éventuellement doublé de haies de feuillus (frênes, érables, sycomores, hêtres, charmes). La hauteur est limitée à 2m.

Elles devront être perméables afin notamment de faciliter la circulation de la petite faune.

Les portails devront présenter un aspect cohérent avec le reste de la clôture.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux photovoltaïques devront être anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.



Npv 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Npv 8 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Non réglementé.

Stationnement des vélos :

Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Npv 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions générales.

Npv 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Toutefois, les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle conformément aux principes édictés dans les dispositions générales du présent règlement.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Voir dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT



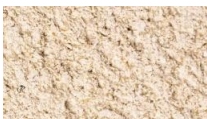
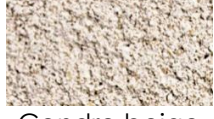
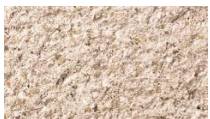
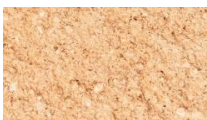
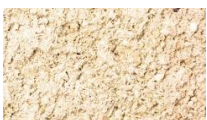
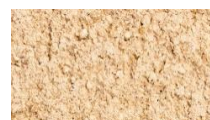
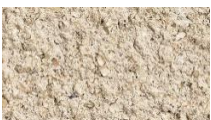
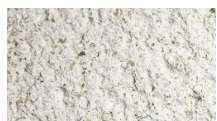
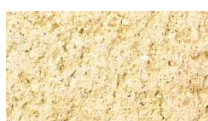
Annexe



Commune de Corbières-en-Provence

PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - REGLEMENT ECRIT

Références en matière de couleurs d'enduits (le projet devra s'inscrire dans les teintes proposées) :

Beige	Blanc	Brun	Cendre	Crème/ Doré	Grès/Gris	Jaune	Ocre	Orange/Rouge	Pierre/roche	Rose	Terre
 Beige	 Blanc cassé	 Brun	 Cendre beige clair	 Crème	 Grès rosé	 Jaune dune	 Ocre doré	 Orange clair	 Pierre claire	 Rose antique	 Terre beige
 Beige ambre	 Blanc bleuté	 Brun clair	 Cendre beige foncé	 Doré chaud	 Gris bleuté clair	 Jaune ivoire	 Ocre orangé	 Orange foncé	 Pierre foncée	 Rose beige clair	 Terre d'arène
 Beige clair	 Blanc craie			 Doré clair	 Gris mauve	 Jaune orpiment	 Ocre rompu	 Tuile	 Pierre grisée	 Rose beige moyen	 Terre jaune
 Beige grisé	 Blanc éclat			 Mordoré	 Gris perle	 Jaune tuffeau	 Ocre rosé		 Pierre rosée	 Rose chaud pâle	
 Beige ocre							 Ocre rouge			 Rose clair	
 Beige pâle										 Rose foncé	
 Beige rosé										 Rose moyen	
 Beige schiste										 Rose orange	
										 Rose soutenu	