

Commune de Corbès

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

Rapport de présentation de la modification n°2 du PLU approuvée le 17 octobre 2022	3
Rapport de présentation de la modification n°1 du PLU approuvée le 27 juillet 2009.....	29
Rapport de présentation du PLU approuvé le 4 janvier 2006.....	41



Commune de Corbès

Département du Gard (30)

Modification n°2 du **Plan Local d'Urbanisme**



RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2

Approbation du PLU : DCM du 04/01/2006

Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 27/07/2009

Approbation de la Modification n°2 du PLU : DCM du 17/10/2022



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr



SOMMAIRE



I.	PREAMBULE	3
I.1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	4
I.2.	RAPPELS REGLEMENTAIRES SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	5
I.3.	COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU	6
II.	EXPOSE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	7
II.1.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT	8
II.1.1.	Actualisation de la structure générale du règlement	8
II.1.2.	Modification du caractère de la zone U	9
II.1.3.	Modification des articles U1 et U2	9
II.1.4.	Modification des articles U3 et U4	11
II.1.5.	Modification des articles U6, U7, U8	15
II.1.6.	Modification de l'article U9	16
II.1.7.	Modification de l'article U10	16
II.1.8.	Modification de l'article U11	17
II.1.9.	Modification des articles U12 et U13	19
II.1.10.	Modification des articles U5 et U14	21
II.1.11.	Autres modifications mineures	22
II.2.	REMISE EN FORME DU PLAN DE ZONAGE ET ACTUALISATION DU FOND DE PLAN	23
III.	INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	24



I. PREAMBULE



Commune de Corbès

1. Rapport de présentation – Octobre 2022



I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'Urbanisme :

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

Article L.153-37 du code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du Maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-41 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».



Commune de Corbès

1. Rapport de présentation – Octobre 2022



I.3. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Le dossier de modification n°2 du PLU contient les pièces suivantes :

- 1 - Rapport de présentation de la modification n°2 du PLU
- 2 - Règlement du PLU
- 3 – Plan de zonage du PLU (1/2500^{ème})
- Annexe du PLU relative aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



Commune de Corbès

1. Rapport de présentation – Octobre 2022

II. EXPOSE ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU



Commune de Corbès

1. Rapport de présentation – Octobre 2022



II.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

II.1.1. ACTUALISATION DE LA STRUCTURE GENERALE DU REGLEMENT

Depuis la dernière modification du PLU de 2009, le Code de l'Urbanisme a évolué. Deux articles ont été abrogés et remplacés (article 5 relatif aux caractéristiques des terrains et article 14 relatif aux possibilités maximale d'occupation des sols) et d'autres ont été modifiés et/ou renommés.

En effet, la loi ALUR de mars 2014 a notamment abrogé la notion de COS (Coefficient d'Occupation des Sols) qui pouvait figurer en article 14, et il n'est plus possible de fixer une surface minimum de terrain constructible tel que cela pouvait apparaître en article 5 même pour un motif d'assainissement.

La législation a par contre introduit de nouveaux articles concernant notamment les obligations pouvant être imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ou en matière de performances énergétiques et environnementales.

Ainsi, la structure du règlement de chaque zone a été actualisée.

Les noms des articles avant et après la modification n°2 du PLU sont désormais les suivants (les principales évolutions apparaissant en rouge dans la colonne de droite) :

Liste des articles du règlement de chaque zone <u>avant</u> la modification n°2 du PLU	Liste des articles du règlement de chaque zone <u>après</u> la modification n°2 du PLU
- Article 1 - Occupations et utilisation du sol interdites - Article 2 - Occupations et utilisation du sol autorisées - Article 3 – Accès et voiries - Article 4 – Desserte par les réseaux - Article 5 – Caractéristiques des terrains - Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Article 9 – Emprise au sol - Article 10 – Hauteur - Article 11 – Aspect extérieur - Article 12 – Obligations de réaliser des aires de stationnement - Article 13 – Espaces libres et plantations - Article 14 – Possibilité maximale d'occupation des sols	- Article 1 – Occupations et utilisation du sol interdites - Article 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières - Article 3 – Conditions de desserte par les voies - Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux - Article 5 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques - Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Article 9 – Emprise au sol des constructions - Article 10 – Hauteur maximale des constructions - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords - Article 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement - Article 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations - Article 14 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales



De la même manière, des sous-titres apparaissent désormais pour rassembler les articles du règlement de chaque zone par catégories :

- Les « règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions » qui rassemblent les articles 1 et 2 ;
- Les « règles en matière d'équipement de la zone » qui rassemblent articles 3 à 5 ;
- Les « règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques » qui rassemblent les articles 6 à 14.

Parmi les corrections redondantes, le règlement visant à apporter notamment des dispositions par « destination » de construction, le terme « usage » est remplacé par « destination ».

II.1.2. MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE U

Seule une adaptation de forme est apportée concernant le caractère de la zone U, avec une rédaction plus fidèle au code de l'urbanisme concernant les terrains de campings et de stationnement de caravanes autorisés dans le secteur Ua.

<i>Caractère de la zone U avant la modification n°2 du PLU</i>	<i>Caractère de la zone U après la modification n°2 du PLU</i>
Il s'agit d'une zone d'habitat où peuvent s'implanter également des services et des activités non nuisantes compatibles avec un environnement urbain. Elle comprend un secteur U1 dans lequel les constructions d'habitation doivent se brancher sur le réseau collectif d'assainissement et un secteur Ua autorisant le campement /caravanage.	Il s'agit d'une zone d'habitat où peuvent s'implanter également des services et des activités non nuisantes compatibles avec un environnement urbain. Elle comprend un secteur U1 dans lequel les constructions d'habitation doivent se brancher sur le réseau collectif d'assainissement et un secteur Ua autorisant le campement /caravanage les terrains de campings et de stationnement des caravanes.

A noter que cette rédaction est également rectifiée dans l'article U1 et U2.

II.1.3. MODIFICATION DES ARTICLES U1 ET U2

L'articulation entre les articles U1 et U2 a été revue pour lister de façon plus exhaustive toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans l'article U1 et, à l'inverse, ne mentionner que les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans l'article U2.

En effet, la législation prévoit que le règlement d'un PLU doit être établi de telle manière que tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé, sous réserve de certaines conditions éventuelles qui doivent être alors précisées dans l'article 2.

Il est à noter que, compte tenu des nombreuses caravanes isolées déjà stationnées sur les terrains des particuliers, la commune a décidé de supprimer leur interdiction de stationnement dans l'article U1. Cela ne dispensant pas pour autant de devoir respecter la réglementation en vigueur dans ce domaine (ce rappel est ajouté à l'article U2).



Ainsi, l'article U1 liste désormais plus clairement la totalité de ce qui est interdit dans la zone U :

Article U1 du règlement <i>avant</i> la modification n°2 du PLU	Article U1 du règlement <i>après</i> la modification n°2 du PLU
U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non compatibles avec le caractère de la zone et en particulier : - les constructions à usage industriel, - le stationnement isolé des caravanes - la création et l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir -sauf dans le secteur Ua. - l'ouverture de carrières.	Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdites toutes les occupations et utilisations non compatibles avec le caractère de la zone et en particulier suivantes : - Les constructions destinées à l'industrie ; - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article U 2 suivant ; - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ; - Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ; - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs - Les stationnements de caravanes isolées ; - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (sauf dans le secteur Ua) ; - Les carrières ; - L'aménagement de parc d'attraction ; - L'aménagement de golf ; - L'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

Les conditions particulières demandées dans l'article U2 concernant les constructions destinées à l'artisanat et celles qui relèvent du régime des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont reformulées afin qu'elles ne puissent être admise que si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées notamment au regard des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

A l'inverse, les équipements de captage de l'énergie solaire ne sont plus soumis à des conditions particulières.

Les surfaces d'emplacement de camping ou de caravane et de stationnement/parking sont supprimées au sein des terrains de camping et de stationnement de caravanes dans la mesure où les campings font déjà l'objet de réglementations spécifiques.

Article U2 du règlement <i>avant</i> la modification n°2 du PLU	Article U2 du règlement <i>après</i> la modification n°2 du PLU
U 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées : Dans l'ensemble de la zone sont autorisées : - les constructions à usage : - o d'habitation - o d'équipement collectif - o de commerces et de services - o d'artisanat ne présentant pas de gêne pour les habitations voisines, - l'aménagement et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs	Article U 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Dans l'ensemble de la zone U, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir : - Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique ; - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent être compatible

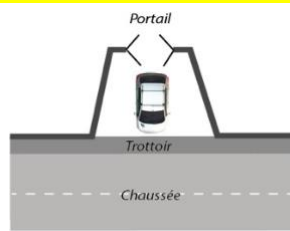


nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant - la création d'installations classées pour la protection de l'environnement qui, de part leur nature, doivent être implantées en zone à vocation principale d'habitat. - Les équipements de captage de l'énergie solaire, sur toiture et hors toitures limités aux seuls usages de la construction et de ses annexes. Dans le secteur Ua sont autorisées les aires de campement et de caravanage.	avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique ; - Le stationnement des caravanes isolées doit respecter la réglementation en vigueur. <u>Uniquement dans le secteur Ua:</u> Les campings et le stationnement de caravanes à l'intérieur de ces terrains de camping.
---	--

II.1.4. MODIFICATION DES ARTICLES U3 ET U4

Les articles U3 et U4 qui concernent les règles en matière d'équipement de la zone ont été modifiées en termes de rédaction et certaines adaptations ont été effectuées concernant les points suivants :

- **Article U3 relatif aux conditions de desserte par les voies :**

Article U3 du règlement avant la modification n°2 du PLU	Article U3 du règlement après la modification n°2 du PLU
<u>U 3 – Accès et voiries</u> Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage par acte authentique ou voie judiciaire. 1- <u>Accès</u> : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Les accès directs sur la RD 907 sont interdits. 2- <u>voirie</u> : Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.	<u>Article U 3 – Conditions de desserte par les voies</u> <u>Accès</u> : Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé dans une échancrure dont la longueur et la largeur permettent le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.  Toute création d'un nouvel accès existant ou transformation d'un accès existant reste soumise à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. Toute création d'accès directs sur la RD907 est interdite. <u>Voirie</u> : Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.



	A l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble : Les nouvelles voies devront avoir une largeur minimum de 4 mètres quand elles permettent la desserte d'un à trois logements, et de 6 mètres lorsqu'elles permettent la desserte de plus de 3 logements. Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou définitif si : - Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, - Leur linéaire est inférieur à 50 mètres, - Elles sont aménagées et dotées d'un dispositif de retournement de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (secours ...etc.), - Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers, directement accessible depuis le domaine public.
--	--

- **Article U4 relatif aux conditions de desserte par les réseaux :**

Des adaptations ou de nouvelles dispositions sont apportées concernant les réseaux, notamment dans certains domaines qui n'étaient pas réglementés tels que la défense incendie (**avec un rappel des Obligations Légales de Débroussaillage à respecter par un renvoi à l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 et à la carte des zones soumises à ces OLD qui ont été ajoutés en annexe du PLU**), la téléphonie/communication numérique et les énergies renouvelables. Concernant l'eau potable, des dispositions ont été ajoutées pour obliger à se raccorder au réseau public. Concernant les eaux usées, des précisions ont été apportées principalement concernant l'assainissement non collectif (dispositions départementales en vigueur). Concernant les eaux pluviales, il est rappelé que les dispositions de dimensionnement de la rétention sont issues du « **guide technique de gestion des eaux pluviales du Gard** ».

Article U4 du règlement <i>avant la modification n°2 du PLU</i>	Article U4 du règlement <i>après la modification n°2 du PLU</i>
<u>U 4 – Desserte par les réseaux</u> Eaux usées : Les eaux usées seront traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur. Dans le secteur U1, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Eaux pluviales ; Pour toute construction nouvelle il est exigé un bassin de rétention des eaux pluviales dont la capacité est calculée sur la base de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un rejet de 7 litres/s dans le réseau collectif ou, en son absence, dans le milieu naturel. Electricité : Les constructions à usage d'habitation doivent branchées sur le réseau public d'électricité.	<u>Article U 4 – Conditions de desserte par les réseaux</u> EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur. EAUX USEES : Dans la zone U1 : toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacités suffisantes. Dans la zone U (y compris dans le secteur Ua) : les eaux usées doivent être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur. Pour rappel, les réglementations à respecter en matière d'Assainissement non collectif sont : - L'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 (modifié par l'arrêté du 7 mars 2012) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations



d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants (EH) ;

- L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».

EAUX PLUVIALES :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être tel qu'il garantisse l'évacuation de ces eaux en priorité par infiltration dans le sol. Si une infiltration par le sol est impossible, le rejet des eaux pluviales se fera vers des dispositifs de rétention suffisamment dimensionnés, sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet maximum de 7 litres par seconde par hectare de surface imperméabilisée.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION :

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

Dans le cas d'aménagement d'une construction existante ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique peut être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

Il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et la carte de zonage de ces OLD tels qu'annexés au PLU.

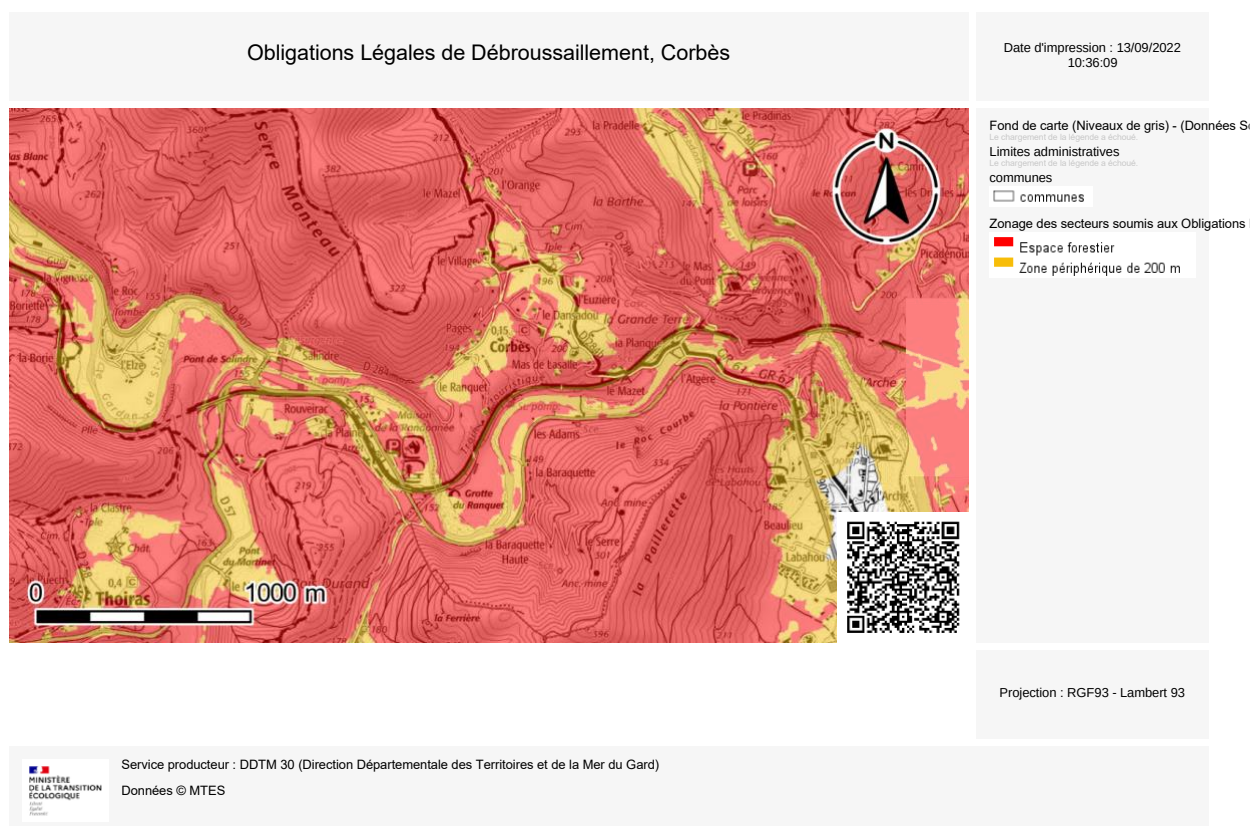
ENERGIES RENOUVELABLES :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques,...



Carte de zonage des OLD ajoutée en annexe du PLU dans le cadre de la modification n°2 du PLU :



Commune de Corbès

1. Rapport de présentation – Octobre 2022



II.1.5. MODIFICATION DES ARTICLES U6, U7, U8

Les articles U6, U7 et U8 relatif aux règles dites de « prospects » ont été revus de la façon suivante :

- **Article U6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

L'article U6 est avant tout reformulé (le fond des règles étant les mêmes). Il est notamment ajouté la référence à la RD284b qui n'était pas mentionnée.

Article U6 du règlement <i>avant la modification n°2 du PLU</i>	Article U6 du règlement <i>après la modification n°2 du PLU</i>
<u>U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à une distance de : - 15 mètres pour la RD 907 - 10 mètres pour la RD 284 - 8 mètres pour toutes les autres voies. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement du bâti existant. Cette clause s'applique de manière préférentielle au village et aux hameaux anciens.	<u>Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à une distance de : - 15 mètres pour la RD 907 ; - 10 mètres pour la RD 284 et la RD284b ; Les constructions peuvent être implantées à l'alignement du bâti existant le long des autres voies ou à une distance de 8 mètres par rapport à leur axe. Cette clause s'applique de manière préférentielle au village et aux hameaux anciens.

- **Article U7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les règles d'implantation en limites séparatives sont plus encadrées qu'auparavant afin de mieux maîtriser les effets des éventuels projets de densification. Par contre, une certaine souplesse est apportée concernant les piscines.

Article U7 du règlement <i>avant la modification n°2 du PLU</i>	Article U7 du règlement <i>après la modification n°2 du PLU</i>
<u>U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ou du fond de parcelle soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points sans toutefois être inférieure à 3 mètres.	<u>Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> La distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$). L'implantation en limites séparatives est toutefois admise à condition de respecter au moins l'une des conditions suivantes : - lorsque la hauteur totale de la construction, mesurée au droit de cette limite, ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère, sur une longueur maximale de 10 mètres le long de la limite séparative ; - lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique à condition de constituer avec celui-ci une unité architecturale (hauteur, longueur en limite séparative, pente de toit,...) ; Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. Dispositions particulières pour l'implantation des piscines : Les piscines peuvent être implantées en limite séparative ou dans les marges de recul visées ci-dessus à condition que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.



- **Article U8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

L'article 8 de la zone urbaine est désormais non réglementé afin d'apporter la souplesse nécessaire concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur son propre terrain.

<i>Article U8 du règlement avant la modification n°2 du PLU</i>	<i>Article U8 du règlement après la modification n°2 du PLU</i>
<u>U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Les constructions d'habitation ne doivent former qu'un seul et même volume.	<u>Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Non réglementée.

II.1.6. MODIFICATION DE L'ARTICLE U9

L'article U9 relatif à l'emprise au sol n'était pas réglementé du fait qu'un COS était fixé. Avec la suppression des COS induite par la loi ALUR, il n'existe plus de dispositions pour gérer l'occupation des sols excepté les prospects et la hauteur. La commune a donc souhaité créer une emprise au sol maximum de 40% par rapport à la surface du terrain d'assiette. Cela permettra d'offrir davantage de constructibilité que le COS initial de 0,12 (qui était très faible), tout en maîtrisant mieux la capacité de densification par rapport au contexte et aux capacités de réseaux et de voiries.

<i>Article U9 du règlement avant la modification n°2 du PLU</i>	<i>Article U9 du règlement après la modification n°2 du PLU</i>
<u>U 9 – Emprise au sol</u> Non réglementé	<u>Article U 9 – Emprise au sol des constructions</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

II.1.7. MODIFICATION DE L'ARTICLE U10

La commune a souhaité diminuer la hauteur maximale autorisée à l'article U10. En effet, il était admis jusqu'à 9 mètres ce qui permettait la réalisation de constructions à 3 niveaux (R+2). Afin de mieux correspondre à la réalité de la situation sur Corbès, la hauteur a été réduite à 7 mètres à l'égout, permettant ainsi la réalisation de construction sur deux niveaux (R+1) maximum même en cas de terrain en pente.

<i>Article U10 du règlement avant la modification n°2 du PLU</i>	<i>Article U10 du règlement après la modification n°2 du PLU</i>
<u>U 10 – Hauteur</u> Définition : La hauteur est calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures. Elle définit une surface théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser. En cas d'excavation du terrain, la hauteur est calculée à partir du terrain excavé jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur définit une surface théorique parallèle au terrain excavé qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser.	<u>Article U 10 – Hauteur maximale des constructions</u> Définition : La hauteur est calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures. Elle définit une surface théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser. En cas d'excavation du terrain, la hauteur est calculée à partir du terrain excavé jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur définit une surface théorique parallèle au terrain excavé qu'aucun point de l'égout des toitures ne peut dépasser.



La hauteur ne devra pas dépasser 9 mètres. Secteur Ua : hauteur maximale : 5m à l'égout de toiture.	La hauteur ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère (hors hauteur des pilotis des constructions réalisées sur les terrains pentus : cf. article U 11 du présent règlement), soit deux niveaux (R+1) maximum. Secteur Ua : la hauteur maximale ne devra pas dépasser 5 mètres à l'égout de toiture.
--	--

II.1.8. MODIFICATION DE L'ARTICLE U11

La commune a souhaité assouplir certaines dispositions de l'article U11 très restrictif jusque-là notamment sur le traitement des façades, les toitures, ou encore les constructions réalisées sur les terrains pentus.

Article U11 du règlement avant la modification n°2 du PLU	Article U11 du règlement après la modification n°2 du PLU
U 11 - Aspect extérieur Sur les terrains pentus, l'implantation des constructions doit se faire en tenant compte du terrain naturel, par paliers successifs pour éviter les terrassements trop importants. Les plates-formes d'implantation par apport de matériaux sont interdites au-dessus de 0,60 mètres. Les volumes seront de forme simple et reprendront les éléments significatifs de l'architecture locale. Les toitures terrasse sont interdites sauf en tant que raccordement entre deux toitures pentues sans pouvoir dépasser 30% de la superficie totale de la toiture de la construction. La pente des toitures doit se situer entre 28 et 33%. Les tuiles plates sont interdites. Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. Tous les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités à l'intérieur de leur domaine spécifique d'emploi. Les façades : le traitement des façades en pierres doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Le joint doit être beurré au nu du parement dans une couleur voisine de celle de la pierre et sans trancher avec celle-ci. Les enduits doivent être traités dans un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays. Les clôtures : dans les secteurs de bâti ancien, elles doivent être pleines, en pierres ou en agglos enduits, et rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes ; dans les secteurs où l'environnement naturel domine, elles doivent être constituées d'un mur bahut en pierres ou enduits, de 0,60 maximum de haut, surmonté éventuellement d'un grillage doublé d'une haie vive. Tout parement en coupe-vent, canisses, planches, est interdit Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale.	Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Les plates formes d'implantation par apport de matériaux sont interdites au-dessus de 0,60 mètres. Les volumes seront de forme simple et reprendront les éléments significatifs de l'architecture locale. Les toitures terrasse sont interdites sauf en tant que raccordement entre deux toitures pentues sans pouvoir dépasser 30% de la superficie totale de la toiture de la construction. La pente des toitures doit se situer entre 28 et 33%. Les tuiles plates sont interdites. Volume et matériaux : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. Tous les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités à l'intérieur de leur domaine spécifique d'emploi. Les façades : le traitement des façades en pierres doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Le joint doit être beurré au nu du parement dans une couleur voisine de celle de la pierre et sans trancher avec celle-ci. Les enduits doivent être traités dans un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays. Les constructions en bois sont admises. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la construction principale. Toitures : En cas de toiture « traditionnelle », les toitures seront réalisées en matériaux de type tuiles dites « rondes » ou similaires, de préférence d'aspect vieilli (sauf dans le cas de toitures terrasses). La pente de ces toitures et la direction des faîtages doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. L'agencement de ces toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes.



Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue. La pente des toitures devra être comprise entre 20% et 35%.

Les toitures terrasses sont admises ainsi que celles en bac acier.

Clôtures :

Dans les secteurs de bâti ancien, elles doivent être pleines, en pierres ou en agglos enduits, et rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes ;

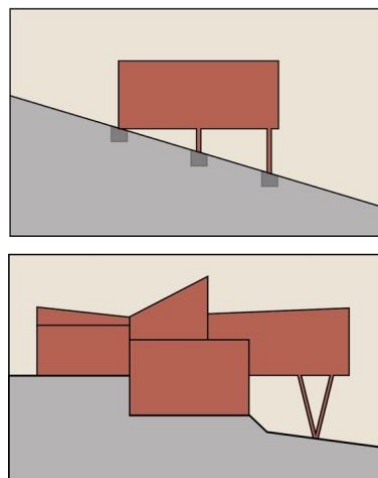
Dans les secteurs où l'environnement naturel domine, elles doivent être constituées de végétation (sans empiéter sur le domaine public) ou d'un mur enduit sur les deux faces bahut en pierres ou enduit, de 0,60 de 1,80 mètre maximum de haut, surmonté éventuellement ou d'un grillage de 2 m maximum de haut doublé d'une haie vive.

Tout parement en coupe-vent, canisses, planches, est interdit.

Cas des terrains pentus :

L'implantation des constructions doit se faire en tenant compte du terrain naturel, par paliers successifs, pour éviter les terrassements trop importants. Les constructions établies sur pilotis peuvent être admises à condition que l'implantation des pilotis suive la pente naturelle, qu'il ne soit pas réalisé de décaissement sous la dalle du bâtiment sur laquelle reposent les pilotis, et que la hauteur des pilotis ne dépasse pas 3 mètres à compter du terrain naturel.

Exemples de schémas d'implantation :



II.1.9. MODIFICATION DES ARTICLES U12 ET U13

Les articles U12 et U13 n'étaient pas règlementés, sauf pour le secteur Ua.

La commune a donc souhaité apporter les quelques nouvelles dispositions suivantes :

- Concernant l'article U12 : un nombre de places minimum de stationnement est créé pour les nouvelles habitations et les bureaux qui sont les principales destinations de constructions qui peuvent se créer sur la commune.

Article U12 du règlement <i>avant</i> la modification n°2 du PLU	Article U12 du règlement <i>après</i> la modification n°2 du PLU
<u>U12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement</u> Secteur Ua : 25 m² par emplacement de véhicule 50 m² par aire de caravanage	<u>Article U 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</u> Secteur Ua : 25 m² par emplacement de véhicule 50 m² par aire de caravanage <u>Stationnement des véhicules motorisés :</u> Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques et privées ou en sur largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre. Il est exigé : - pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement au minimum par logement. - pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 35m² de surface de plancher créée. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. <u>Stationnement des vélos :</u> Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.



- Concernant l'article U13 : un pourcentage d'espaces libres est créé afin de pouvoir garantir le maintien d'espaces non imperméabilisés et d'espaces verts.

Article U13 du règlement <i>avant la modification n°2 du PLU</i>	Article U13 du règlement <i>après la modification n°2 du PLU</i>
<u>U 13 – Espaces libres et plantations</u> Non réglementé Secteur Ua : Les limites de terrains seront nécessairement plantées de haies vives (doublement/ou non/de clôtures).	<u>Article U 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs et de plantations</u> Non réglementé Secteur Ua : Les limites de terrains seront nécessairement plantées de haies vives (doublement/ou non/de clôtures). Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie laissée en pleine terre et / ou plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols. Ainsi : La part minimale de surfaces laissées en pleine terre et / ou plantée est fixée à 40% de la surface du terrain d'assiette. Les aires de stationnements et les accès nouveaux doivent être réalisés en matériaux perméables ou dotés de dispositifs favorisant l'infiltration. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.



II.1.10. MODIFICATION DES ARTICLES U5 ET U14

Les anciens articles 5 et 14 ont été abrogés depuis la loi ALUR de mars 2014. Depuis cette loi d'application immédiate, les notions de surface minimum de terrain et de COS (Coefficients d'Occupation des Sols) ont été supprimées.

La commune a souhaité imposer à travers le nouvel article 5 le fait de prévoir l'installation systématique de fourreaux de fibre optique hauts débits lors des travaux de Voiries et de Réseaux Divers (VRD).

- Article U 5 :

Article U5 du règlement <i>avant</i> la modification n°2 du PLU	Article U5 du règlement <i>après</i> la modification n°2 du PLU
<u>U5 – Caractéristiques des terrains</u> Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif : la superficie minimale du terrain pour être constructible est de 2500 m²; Si le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé. Pour l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes il n'est pas fixé de seuil de surface. Secteur Ua : minimum 1 ha pour les terrains de campement/caravanage. Article abrogé	Article U 5 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

Les nouveaux articles 14 de chaque zone ne sont pas réglementés ; la commune ne souhaitant pas imposer d'obligations dans ces domaines.

- Article U 14 :

Article U14 du règlement <i>avant</i> la modification n°2 du PLU	Article U14 du règlement <i>après</i> la modification n°2 du PLU
<u>U ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</u> Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,12 au maximum. Dans le cas exclusif d'activités à caractère artisanal sans nuisance, (touristiques, commerciales, tertiaires et médicales) le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20 au maximum. Secteur Ua : le COS maximal est fixé à 0,008. Article abrogé	Article U 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales Non réglementé.



II.1.11. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES

Concernant les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU, aucune modification de fond n'a été effectuée.

Au-delà de l'actualisation de la structure du règlement déjà évoquée dans le chapitre II.1.1, le contenu de l'ancien articles 14 relatifs aux « possibilités maximales d'occupation des sols » désormais abrogés a été déplacé dans les articles 2 de la zone A et N avec une rédaction plus précise. Dans le même ordre d'idée, la référence à la surface minimale de 1200 m² dans l'article N4 a été remplacée par la mention « non réglementé ».

- Principale adaptation concernant la zone agricole « A » et naturelle « N » :

Exemple de l'article A14 du règlement <u>avant</u> la modification n°2 du PLU (article abrogé)	Exemple de l'article A2 du règlement <u>après</u> la modification n°2 du PLU
A 14 – Possibilités maximales d'occupation des sols .../... L'extension des constructions visées à l'article A2 ne devra pas avoir pour effet de porter la surface hors œuvre nette totale des bâtiments (existant et extension) à plus de 250 m² .../...	Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .../... L'extension des habitations existantes dans la limite fixée à l'article A14 de 250 m² de surface de plancher au total (existant et extensions inclus) et à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. .../...

- Principale modification concernant la zone naturelle « N » :

Article N4 du règlement <u>avant</u> la modification n°2 du PLU	Article N4 du règlement <u>après</u> la modification n°2 du PLU
N 4 – Desserte par les réseaux Eau potable : secteur Nr (A, B, C) : non réglementé Eaux usées : Secteur Nr (A, B, C) : surface minimale : 1200 m²	Article N 4 – Conditions de desserte par les réseaux Eau potable : secteur Nr (A, B, C) : non réglementé Eaux usées : Secteur Nr (A, B, C) : non réglementé surface minimale : 1200 m²

Une phrase d'introduction à l'article N2 qui manquait pour sa bonne compréhension a également été ajoutée.



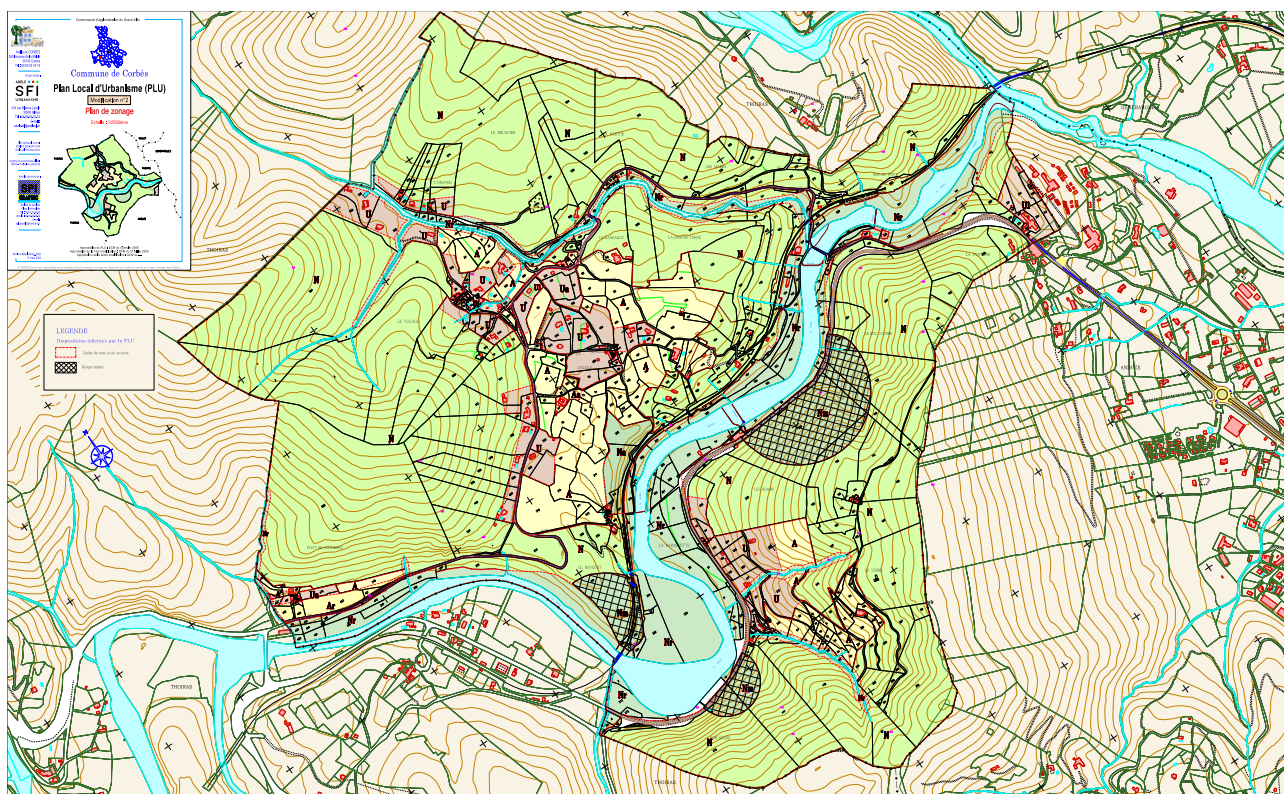
II.2. REMISE EN FORME DU PLAN DE ZONAGE ET ACTUALISATION DU FOND DE PLAN

Le plan de zonage datant de 2009, la modification n°2 du PLU a été l'occasion de mettre à jour le fond de plan cadastral et de se doter de plans informatisés plus récents avec une mise en forme et une lisibilité améliorée (couleurs, etc...).

Compte de la topographie qui caractérise la commune, les courbes de niveau ont également été nouvellement indiquées.

NB : Aucune modification du zonage proprement dit n'a été effectuée (limites des zones, etc...).

Plan de zonage du PLU remis en forme (avril 2022) :



III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



Commune de Corbès

1. Rapport de présentation – Octobre 2022



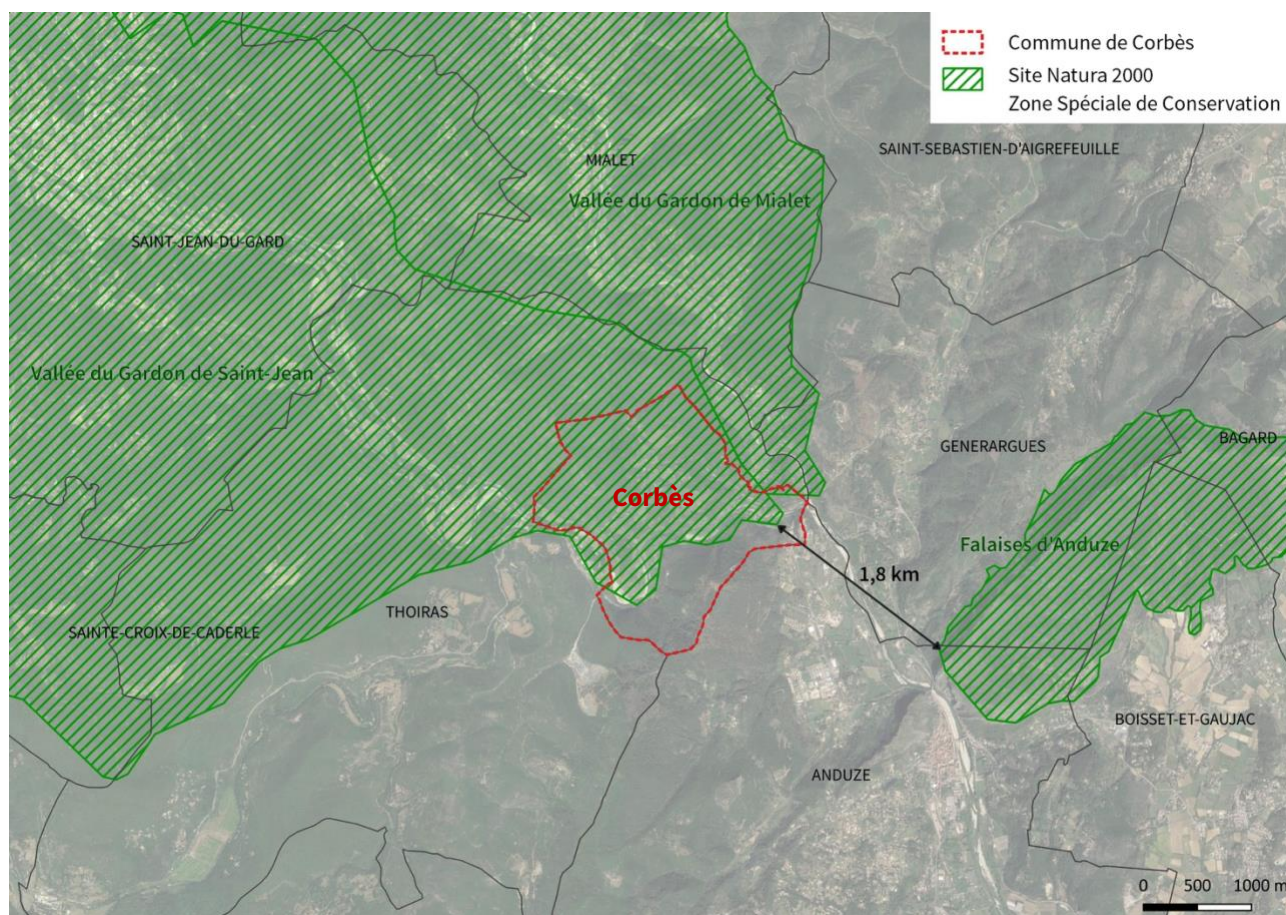
Le PLU de Corbès approuvé le 04/01/2006 n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale répondant notamment aux articles L121-10 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour autant, la modification n°2 du PLU, qui ne concerne que certains aspects du règlement de la zone urbaine, n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement.

L'objet de cette modification n°2 du PLU n'est pas non plus de nature à porter atteinte au réseau Natura 2000 (bien que la commune soit majoritairement couverte par la ZSC « Vallée du Gardon de Saint-Jean, qu'elle soit très faiblement concernée par la ZSC « Vallée du Gardon de Mialet », et soit à une distance de moins de 2 km de celle des « Falaises d'Anduze ») et n'a donc pas d'incidences notables prévisibles sur le réseau Natura 2000.

***NB :** Suite au décret n°2021-1345 du 13/10/2021, une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°2 du PLU de Corbès a été déposée auprès de l'autorité environnementale. La commune estime en effet qu'une évaluation environnementale n'est pas requise. La décision de l'autorité environnementale, devra être rendu sous 2 mois à compter de la réception de la demande.*

Situation de Corbès par rapport au réseau Natura 2000 :



COMMUNE DE CORBÈS
1^e MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
NOTE DE PRÉSENTATION

Juillet 2009

I-MOTIFS DE LA MODIFICATION

Il s'est avéré, à la pratique du document d'urbanisme, que la rédaction de certains articles gênait la réalisation d'opérations simples et « normalement » acceptables et pouvait aller à l'encontre d'une gestion rationnelle du territoire communal.

Les modifications à apporter aux documents réglementaires (règlement des zones et zonage) ne remettent pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles contribuent à mieux les traduire dans les faits et à avoir une maîtrise plus grande de la gestion du document et du devenir du territoire.

Dans le cadre de la modification, on ne peut intervenir sur les zones naturelles et notamment agricole. Il ne sera donc pas question dans la présente procédure de revenir sur ce qui est autorisé dans le secteur Aa.

Dans le règlement du PLU en vigueur, pour toutes les zones, l'article portant sur ce qui est autorisé précède celui relatif à ce qui est interdit. Le code de l'urbanisme ne préconise pas cet ordre. Dans la mesure où l'inversion des articles 1 et 2 du règlement actuel ne change en rien leur contenu, celle-ci est intégrée dans la présente modification.

Pour répondre aux enjeux mentionnés au premier alinéa, il faut apporter de nombreuses modifications dans la rédaction des articles de la zone U et envisager la création de secteurs de zone pour mieux cerner le champ d'application de certaines règles.

Un secteur Nm a été ajouté au cours de l'enquête publique suite à une remarque des services de l'état. Des informations nouvelles depuis l'approbation du PLU sont intervenues relatives aux risques d'effondrement de terrains dus à des anciens travaux miniers. Devant les risques maintenant connus, un secteur nouveau a été introduit dans la zone N, dans lequel aucune construction nouvelle et aucune extension d'une construction existante ne sont autorisées.

II- MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

1- Inversion des articles 1 et 2 dans le règlement de toutes les zones.

Cette inversion est proposée pour coller à la structure du règlement des zones telle que définie dans le code de l'urbanisme (R 123-9)

2- Caractère de la zone U

La modification qui sera exposée plus loin concernant les articles 4 et 5 concernant la desserte par les réseaux et la superficie des terrains pour être constructibles, conduit à créer un secteur UI précisant que dans ce secteur le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Cette modification a des conséquences sur le plan de zonage.

3- U Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Objet :

Le règlement en vigueur interdit *« les constructions à usage d'habitat collectif, les lotissements et les groupes d'habitations »*

Interdire l'habitat collectif ne correspond pas à l'objectif de la loi SRU, risque d'empêcher la construction de structures hôtelières. Cette clause ne va pas dans le sens du projet de la commune, même si celle-ci ne souhaite pas densifier son territoire.

Interdire la procédure de lotissement et les groupes d'habitations n'est pas une prescription légale et la maintenir peut fragiliser juridiquement le document d'urbanisme.

- Proposition de modification :

Supprimer cette interdiction

4- U Article 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées.

- Objet :

a- Le règlement du PLU précise que sont autorisées les constructions *« d'habitation individuelle »*. Compte tenu de la modification souhaitée pour l'article précédent, il convient de supprimer *« individuelle »*.

b- La commune souhaite préciser, par contre, que les constructions à usage *« d'artisanat et de services »* soient autorisées à condition qu'elles ne présentent pas de nuisance pour les habitations voisines.

c- Le PLU fait état d'un secteur Ua dans lequel sont autorisés *« les terrains de campement/caravanage sur une superficie minimale de 1 ha »*

Deux secteurs, bien distincts sur le territoire, sont concernés. Le plus grand a une superficie voisine de 1 ha, le second est beaucoup plus petit. Leur occupation actuelle consiste à accueillir les campements et des caravanes. Classés en zone U, ces secteurs peuvent être immédiatement constructibles, ce qui n'est ni leur vocation actuelle, ni le souhait de la commune qui dispose de vastes espaces urbanisables immédiatement sans avoir besoin de ces deux secteurs. Aussi souhaite-elle que ces deux secteurs puissent continuer à accueillir des campements et des caravanes sans pour autant être constructibles immédiatement.

Compte tenu des observations des services de l'état sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale en raison du classement d'un des deux secteurs intégré au réseau Natura 2000, et compte tenu du règlement actuel relatif au secteur Ua qui limite de fait très sensiblement la constructibilité du secteur, il a été convenu, en accord avec les services de l'état que ce point de la modification serait supprimé et que le secteur Ua serait maintenu dans le PLU.

d- Devant les problèmes rencontrés pour mettre à niveau les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement, la commune souhaite que les constructions soient autorisées *« sous réserve que les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement soient de nature à satisfaire la desserte des constructions dans des conditions normales de fonctionnement »*.

e- La commune veut promouvoir l'utilisation des énergies nouvelles sans que les installations nécessaires à leur usage apportent des nuisances de vue ou de bruit.

- Proposition de modification

Nouvelle rédaction de l'article 2 :

« Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, *sous réserve que le réseau public d'eau potable soit de nature à satisfaire la desserte des constructions dans des conditions normales de fonctionnement* :

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

5- U Article 3 : Accès et voirie :

1- Accès :

Dernière phrase ; changer « CD 907 » par « RD 907 »

6 - U Article 4 : Desserte par les réseaux :

a- Objet :

Le chapitre relatif aux eaux usées ne précise pas la présence d'un réseau public d'assainissement ni l'obligation de s'y raccorder lorsqu'il dessert le terrain d'assiette de la construction. L'absence de précision peut générer des difficultés de compréhension et d'instruction des autorisations de construire. Pour plus de précision, il convient de créer un secteur bien identifié dans le zonage (secteur U1) et d'introduire la phrase suivante dans le règlement :

Proposition de modification

Ajouter au chapitre relatif aux eaux usées la phrase :

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

b- Objet :

Le règlement, à propos des eaux pluviales, fait référence au réseau public et impose l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Or ce réseau n'existe pas. Cette prescription peut entraîner des problèmes, mettre la commune en difficulté et créer du contentieux. Il convient donc de reprendre la formulation relative au traitement des eaux pluviales en proposant la modification suivante :

Proposition de modification :

Supprimer la phrase du règlement actuel et la remplacer par celle-ci :

« Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble ou individuelle dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par ha, selon les préconisations de la DISE du Gard »

c- Objet :

Le règlement est silencieux sur le branchement des constructions d'habitation sur le réseau public d'électricité.

Proposition de modification :

Il convient d'obliger le branchement sur le réseau public et ajoutant la phrase suivante :

« Electricité :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent pouvoir être branchées sur le réseau public d'électricité à une distance inférieure à 50mètres. »

7 U Article 5 : Caractéristiques des terrains :

Objet :

Dans la mesure où un secteur U1 a été créé pour tenir compte de l'existence du réseau public d'assainissement, il est nécessaire de spécifier la règle concernant les terrains qu'il dessert. Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, lorsqu'un terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, il n'est pas besoin de réglementer sa superficie pour qu'il soit constructible.

Proposition de modification :

Ainsi l'article 5 sera rédigé de la manière suivante :

« Zone U :

Pour être constructible, la superficie du terrain d'assiette de l'opération devra être au moins égale à 2 500m².

Secteur U1 :

Non réglementé. »

8- U Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Objet :

La rédaction fait état des « CD 907 » et « CD284 »

Proposition de modification :

Changer « CD » par « RD »

9 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Objet :

L'absence de réglementation peut poser un problème sérieux pour la morphologie du village et pour la qualité de l'environnement.

Dans la zone U les parcelles sont souvent grandes et l'utilisation maximale du COS, bien que relativement faible pour une zone constructible, peut conduire à réaliser sur la même parcelle plusieurs unités d'habitation. La conséquence de cette possibilité est de permettre la multiplication des petites unités d'habitations et de miter le paysage en créant un environnement urbain très éloigné de celui qui caractérise les cévennes.

Proposition de modification :

Pour éviter la construction d'un paysage non souhaité, il convient de réglementer le nombre de constructions d'habitation sur une même propriété, sans pour autant empêcher l'évolution des constructions existantes.

Dans cette optique, l'article pourrait être rédigé de la manière suivante :

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

10- Article 10 : Hauteur des constructions :

Objet :

La définition de la hauteur est d'autant plus délicate que le terrain sur lequel elle doit s'appliquer est pentu. Il ne suffit pas de prendre pour référence le terrain naturel pour obtenir ce qui est voulu à l'origine, car tout peut dépendre de l'endroit de la construction, où la hauteur est mesurée.

Une définition imprécise peut entraîner un volume de la construction non souhaité et avoir un impact désastreux, sur l'environnement.

Le but est de donner une définition compréhensible par le pétitionnaire et la personne qui instruit et/ou délivre l'autorisation de construire et qui évite les interprétations multiples et les effets non souhaités.

Proposition de modification :

Il convient de changer la définition portée dans le règlement et de la changer par celle-ci :

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

La hauteur maximale reste fixée à 9 mètres.

La référence au secteur Ua est supprimé pour le motif exposé dans le chapitre I et développé ultérieurement dans ses conséquences.

11- U Article 11 : Aspect extérieur :

Objet :

Le cahier des recommandations architecturales est donné en annexe. Il ne s'agit que de recommandations. Or, certaines mériteraient, selon les souhaits de la commune, d'être portées dans le règlement, à titre obligatoire, et d'autres supprimées pour éviter qu'elles prennent un caractère d'imposition alors qu'elles ne sont que des recommandations.

Proposition de modification :

- Supprimer les annexes et le cahier de recommandations architecturales,

- Intégrer les recommandations voulues par la commune dans le chapitre 11 du règlement en les rendant ainsi obligatoires :

Nouvelle rédaction de l'article 11 :

« U ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12- U Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement.

U Article 13 : Espaces libres- plantations

U Article 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Objet :

Dans la mesure où le secteur Ua est supprimé, il n'y a pas lieu de prévoir une réglementation à cet article.

Proposition de modification :

Supprimer l'alinéa relatif au secteur Ua

III - MODIFICATIONS DU ZONAGE

1- Création d'un secteur U1

La présence du réseau public d'assainissement conduit à préciser :

- a- les règles qu'il induit : voir articles 4 et 5 précédemment exposés
- b- le secteur précis dans lequel ces règles vont s'imposer. : voir plan de zonage modifié.

2- Création d'une zone I AU

Objet :

Le PLU en vigueur prévoit un secteur Ua dans deux endroits de la commune.

L'occupation et l'utilisation de ce secteur consiste à accueillir des campements et des caravanes.

Ce secteur fait partie de la zone U qui doit être de droit et de fait suffisamment équipée pour être urbanisée et occupée par des activités urbaines (habitat, services....) définies dans le règlement de la zone U.

Le règlement du secteur prévoit que l'accueil des campements et des caravanes ne peut se faire que sur des terrains d'une superficie au moins égale à 1 ha. Or la superficie du plus grand des deux secteurs, est d'un hectare. C'est dire que la totalité du secteur est voué à accueillir une activité qui n'est pas typiquement urbaine.

D'autre part, la commune dispose de terrains en zone U suffisamment nombreux et grands pour satisfaire des activités typiquement urbaines sans avoir besoin de compter sur ce secteur Ua.

La commune veut tenir compte de la réalité exprimée par l'activité réelle et actuelle qui existe sur ce secteur et par les incidences économiques de la vocation urbaine du sol affichée dans le PLU. Dans cette optique, elle propose la modification suivante concernant le secteur Ua :

Modification proposée :

Transformation du secteur Ua en zone I AU qui permet la poursuite des activités existantes sur la zone et qui sera ouverture à l'urbanisation après modification du PLU. Ainsi l'activité économique existante est protégée ainsi que la vocation du secteur à être aménagée et urbanisée avec toutes les incidences économiques liées à cette vocation.

Incidence de la création d'une zone IAU sur le règlement.

ZONE IAU

NB : La transformation du secteur Ua en IAU prévue dans la modification, a été retirée, après l'enquête, à la suite d'une remarque des services de l'état indiquant la nécessité de procéder à une évaluation environnementale en raison du classement d'un secteur en zone

Natura 2000. Le règlement du secteur Ua est très restrictif pour l'implantation de nouvelles construction, son maintien a été retenu. Est présenté ci-après la proposition de règlement soumise à l'enquête publique dans le cadre de la modification, mais non retenue comme mentionné ci avant.

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée qui a pour vocation d'être urbanisée après modification du PLU.

IAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions nouvelles sauf celles autorisées au premier paragraphe de l'article 4 des « Dispositions Générales ».

IAU ARTICLE 2 : Occupations ou utilisations du sol autorisées

Sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations du sol existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU
- les extensions des constructions existantes, limitées à 30% de la SHON (surface hors œuvre nette), une seule fois à compter de l'approbation du présent dossier.

IAU ARTICLE 3 : accès et voirie

1/ Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération autorisée
- Les nouveaux accès sur les RD sont interdits

2/ Voirie :

- La voirie doit permettre le passage des engins de secours
- Toute nouvelle voirie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 5m.

IAU ARTICLE 4 : desserte par les réseaux

Pour les construction à usage d'habitation et les installations accueillant du publique, existantes au moment de l'approbation de la présente modification ::

Eau potable : le branchement est obligatoire sur le réseau public d'eau potable dans des conditions normales de pression et de quantité en fonction des besoins à satisfaire :

Eaux usées : les eaux usées seront traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur

Electricité : le branchement sur le réseau public est obligatoire

IAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

- 15 mètres pour la RD 907
- 10 mètres pour la RD 2848 mètres pour toutes les autres voies.

IAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et extensions autorisées peuvent être implantées :

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

IAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

IAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

IAU ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas dépasser celle de la construction.

IAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur des extensions autorisées doit être compatible avec celui de la construction dans l'usage des matériaux et de la couleur des façades, dans le style des ouvertures

IAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

IAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

IAU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

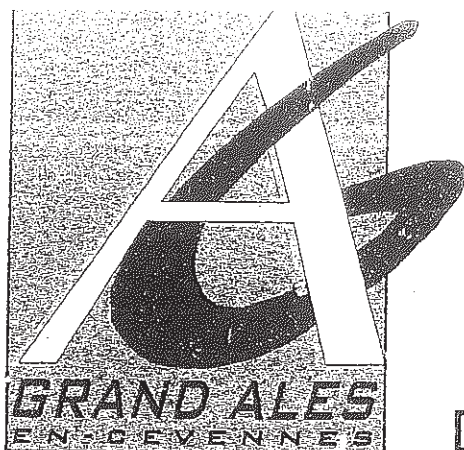
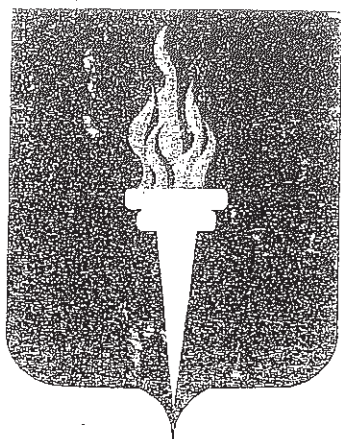
Non réglementé

CONCLUSION

Les modifications apportées au PLU en vigueur peuvent apparaître importantes par leur nombre.

A regarder de près, elles ont pour effet de sécuriser sur le plan juridique le document, d'apporter des précision dans la rédaction de certains articles, et plus de cohérence entre la réalité du territoire et son expression réglementaire.

L'économie générale du dossier et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne sont pas remis en cause, ils sont au contraire confortés dans leur finalité et leur modalités d'application.



Pièce: **2**

Département du GARD

Commune de CORBES

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 ère. REVISION

APPROBATION

RAPPORT de PRESENTATION

1 ère. REVISION	09-01-2002	29.03.2003		04-01-2006
4ème Modification				29-06-1994
3ème Modification				25-09-1992
2ème Modification				14-04-90
1ère Modification				20-11-88
ELABOTATION	15-11-83	18-07-85	15-03-87	17-08-87
PROCEDURE	Prescription	Délibération (Arrêtant le projet)	Publication	Approbation

L'URBANISTE : ATELIER AMENAGEMENT / PROSPECTIVE

RAPPORT de PRESENTATION

SOMMAIRE

CHAPITRE I / TENDANCES ET ORIENTATIONS COMMUNALES

I.1 / LES DONNEES INITIALES

1.1.1 / Environnement / Paysage	1
1.1.2 / démographie / Activités	
1.1.3 / Habitat / Equipements	14

I.2 / LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION / LE DIAGNOSTIC

1.2.1 / Population / Espaces d'accueil	19
1.2.2 / Activités / Economie	
1.2.3 / <u>Le DIAGNOSTIC</u>	20

I.3 / LES ORIENTATIONS / LE SCENARIO retenu

1.3.1 / Les objectifs d'aménagement	22
1.3.2 / Le scénario retenu	
1.3.3 / Les conséquences sur l'environnement	

CHAPITRE II / DISPOSITIONS du PLAN LOCAL d'URBANISME

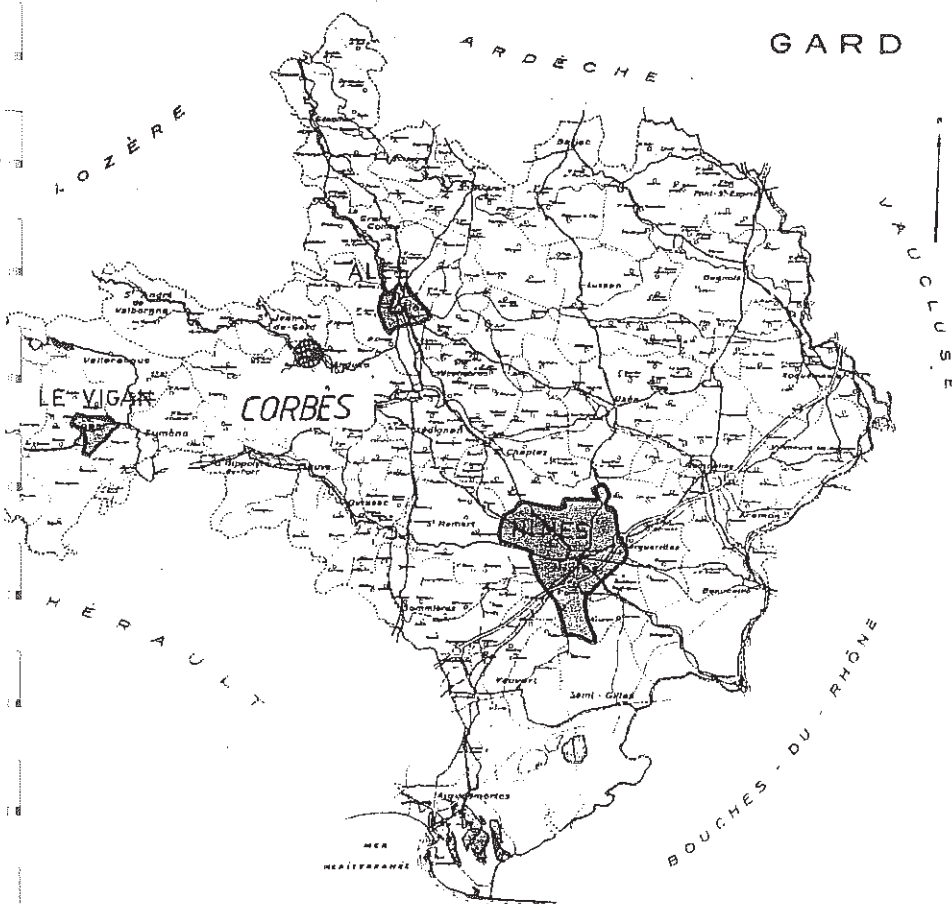
2.1 / <u>Le CHOIX retenu</u>	25
2.2 / La capacité d'accueil	27
2.3 / Les risques ; contraintes et servitudes	28

CHAPITRE III / CONSEQUENCES du PLAN LOCAL d'URBANISME

3.1 / La maîtrise de l'urbanisation villageoise	32
3.2 / La sauvegarde des espaces naturels	
3.3 / Un potentiel de développement synergies et développement durable	

CHAPITRE IV / ANNEXE

Recommandations architecturales	37
---------------------------------	----



CORBES DANS LE GARD

25 km d'ALES

45 km de NIMES

CHAPITRE I

TENDANCES ET ORIENTATIONS

COMMUNALES

I.1 / LES DONNEES INITIALES

1.1.1/Environnement/Paysage (voir schémas ci-après)

L'espace qui constitue le site le plus « habité » de la commune intéresse un micro plateau agricole adossé au relief au nord-ouest ; et surplombant la rivière « Le Gardon » qui longe les reliefs à l'est.

Les massifs boisés sont constitués de chataigneraies sur les sols siliceux, notamment sur la rive droite du Gardon (versant « ubac » semi humide).

Une colonisation progressive de conifères (pin) se substitue aux secteurs les plus dégradés et les plus vulnérables de chataigniers.

Les versants nord-ouest (adret) plus secs sont constitués de garrigue en taillis où domine le chêne vert avec inclusions de chênes kermés et chênes blancs.

Le réseau hydrographique est constitué par la rivière « le Gardon » qui est dépendante d'un régime pluvial très contrasté, entraînant des risques d'inondation importants ; ainsi que le ruisseau de Vallauris.

Le paysage est caractérisé par les contrastes entre trois spécificités :

- un espace homogène de micro-paysages (le plateau cultivé et habité).
 - un espace homogène de macro-paysages (les versants boisés)
 - un espace homogène semi linéaire et méandrique constitué par le cours du Gardon et ses berges en mutation permanente, réceptacles d'une riche ripisylve.
- (voir schéma : structure paysagère)

1.1.2/Démographie/Activités

(voir SCHEMAS/TABLEAUX)

POPULATION

Evolution de la population :

Elle est constante depuis les années 70, avec un taux d'évolution global de 3,04% de 1968 à 1999.

Cette croissance est relativement « saine », c'est-à-dire dûe au solde migratoire (0,84%/1999) ET au solde naturel (0,47%/1999).

Le solde naturel qui représente près de la moitié du solde migratoire constitue une tendance positive quant à un certain « enracinement » de population, sur une période longue.

Une telle tendance confirmée dans la décennie en cours permettrait d'éviter les risques d'artificialisation démographique engendrés par un solde naturel négatif.

Structure démographique :

Elle indique une forte augmentation de la tranche de population jeune (30% env.) et de la tranche active.

Ces données corroborent les tendances quant à la croissance globale, notamment sur la dernière décennie.

ACTIVITES

Les actifs représentent 75,4% de la population totale (1999).

Secteur primaire :

Actifs agricoles en régression depuis les années 70.

Secteur secondaire :

Diminution des actifs de ce secteur.

Secteur tertiaire :

Actifs des services en évolution. Ils représentent plus de 50% des actifs.



Relief - Hydrographie



CORBES se situe au confluent de deux rivières le Gardon de MIALET et le Gardon de SAINT-JEAN-DU-GARD qui traverse le territoire d'ouest en est.

Trois retenues barrent le cours du Gardon de ST JEAN DU GARD. Ils étaient destinés au fonctionnement de moulins.

Le débit du Gardon, rivière cévenole, est très irrégulier. Sec en été, le cours d'eau peut être très violent lors des pluies d'automne ou de printemps.



Lit inondable

Végétation

La végétation liée à la nature du sol se distingue par :

- la châtaigneraie : (sols siliceux)
sur la rive droite du Gardon.

Autrefois cultivée la châtaigneraie touchée par la maladie s'est considérablement dégradée pour faire place au taillis.

Le pin s'est substitué peu à peu au châtaignier.

- la garrigue : (calcaire dolomitique)

C'est une formation dégradée en taillis où prédomine le chêne vert. Elle est essentiellement composée de chênes verts, de chênes kermès, assez rare et de quelques chênes pubescents, d'arbustes tels que buis, cades, genêts, de plantes basses (thym, lavande ...).

≡≡≡ La garrigue

▦▦▦ La châtaigneraie

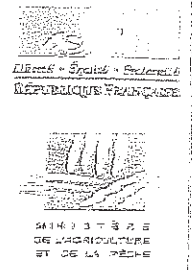
Commune de CORBES

Chevelu hydraulique

1/25000 ème



Carte d'occupation
du sol
(source IFN 1992)
Commune de
CORBES



Légende:

Limite communale	Boisé	Agricole et urbain
Limite des forêts soumises au régime forestier	Divers (landes, friches)	

Échelle: 1/15 000 ème



Évolutions démographiques 1968-1999

Quinquennal : 1995-2000

Code géographique : 30094

Direction Régionale

274, allée Henri II de Montmorency

34064 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 15 70 00

Fax : 04 67 15 71 71

www.insee.fr

Population sans doubles comptes 1999 :

127

Superficie en (km²) :

3

Densité en 1999 (hab/km²) :

39

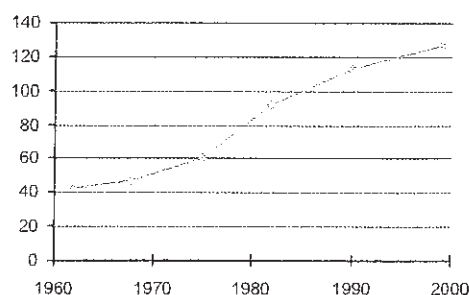
fiche profil

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	47	61	92	113	127

Source : Recensements de la population (dénombrements)

Evolution de la population



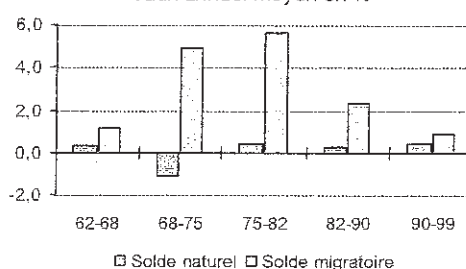
Evolution démographique

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	5	1	7	10	10
Décès	4	5	5	8	5
Solde naturel	1	-4	2	2	5
Solde migratoire	3	18	29	19	9
Variation totale	4	14	31	21	14

Source : Recensements de la population (dénombrements), Etat civil

Composantes du taux de variation

Taux annuel moyen en %



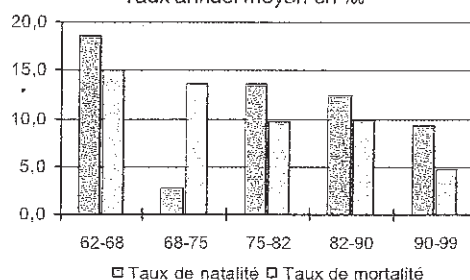
Taux démographiques (moyennes annuelles)

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global en %	1,50	3,81	6,01	2,60	1,30
- dû au solde naturel en %	0,37	-1,09	0,39	0,25	0,47
- dû au solde migratoire en %	1,12	4,90	5,63	2,35	0,84
Taux de natalité pour en %	18,70	2,70	13,60	12,40	9,30
Taux de mortalité pour en %	15,00	13,60	9,70	9,90	4,70

Source : Recensements de la population (dénombrements), Etat civil

Taux de natalité et de mortalité

Taux annuel moyen en %



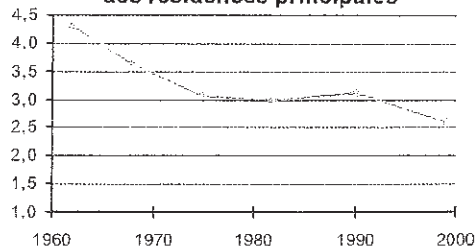
Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	37	41	51	69	75
Résidences principales	13	20	28	35	49
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,62	3,05	3,00	3,11	2,59
Résidences secondaires*	20	18	23	32	22
Logements vacants	4	3	0	2	4

* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels

Source : Recensements de la population (dénombrements)

Nombre moyen d'occupants des résidences principales



Pyramides des âges 1969 et 1999

Commune : Corbès

Code géographique : 30094

Direction Régionale

274, allée Henri II de Montmorency

34064 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 15 70 00

Fax : 04 67 15 71 71

www.insee.fr

Population sans doubles comptes 1999 :

127

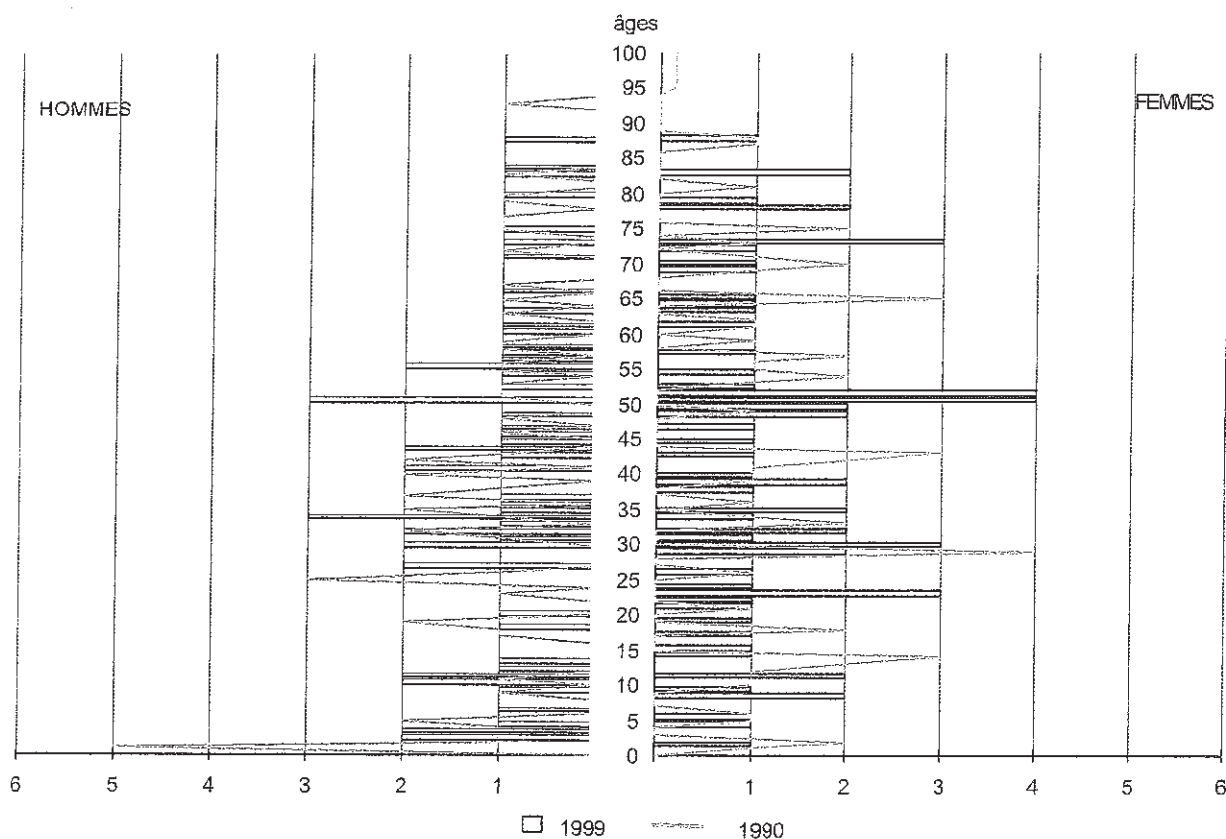
Superficie en (km²) :

3

Densité en 1999 (hab/km²) :

39

fiche profil



Source : Recensements de la population, 1990 : exploitation exhaustive, 1999 : exploitation principale

Le recensement de la population ayant eu lieu le 8 mars en 1999, l'âge "0" représente seulement les naissances ayant eu lieu entre le 1^{er} janvier et le 7 mars 1999.
Le recensement de la population de 1990 ayant eu lieu le 5 mars 1990, l'âge "0" représente seulement les naissances ayant eu lieu entre le 1^{er} janvier et le 4 mars 1990.

Structure par âge

Ages	1999						1990					
	Génération	Hommes		Femmes		Génération	Hommes		Femmes			
		Nombre	%	Nombre	%		Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble		59	100,0	68	100,0		55	100,0	58	100,0		
0 à 14 ans	De 1985 à 1999	13	22,0	9	13,2	De 1976 à 1990	12	21,8	13	22,4		
15 à 29 ans	De 1970 à 1984	4	6,8	12	17,6	De 1961 à 1975	9	16,4	8	13,8		
30 à 44 ans	De 1955 à 1969	17	28,8	14	20,6	De 1946 à 1960	14	25,5	12	20,7		
45 à 59 ans	De 1940 à 1954	14	23,7	17	25,0	De 1931 à 1945	9	16,4	9	15,5		
60 à 74 ans	De 1925 à 1939	6	10,2	10	14,7	De 1916 à 1930	4	7,3	10	17,2		
75 à 94 ans	De 1905 à 1924	5	8,5	6	8,8	De 1896 à 1915	7	12,7	5	8,6		
95 ans ou plus	Avant 1904	0	0,0	0	0,0	Avant 1895	0	0,0	1	1,7		

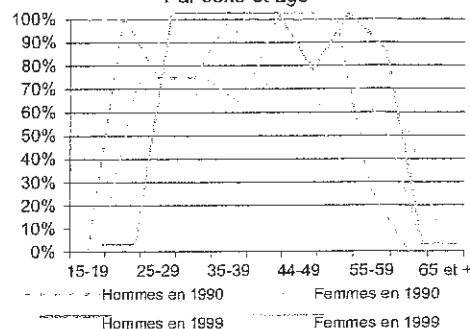
Source : Recensements de la population, 1990 : exploitation exhaustive, 1999 : exploitation principale

fiche profil

Population active totale

	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi (%)	Chômeurs (%)	Ensemble (%)	Ayant un emploi (%)	Chômeurs (%)
Ensemble	61	75,4	24,6	29,8	17,9	87,5
De 15 à 24 ans	4	75,0	25,0	0,0	0,0	0,0
De 25 à 49 ans	39	71,8	28,2	21,9	7,7	83,3
De 50 ans ou plus	18	83,3	16,7	63,6	50,0	200,0
Hommes	31	83,9	16,1	34,8	30,0	66,7
Femmes	30	66,7	33,3	25,0	5,3	100,0

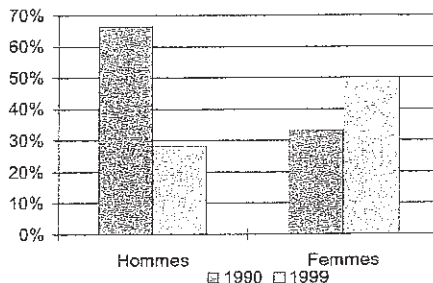
Taux d'activité
Par sexe et âge



Population active salariée par sexe et durée de travail

	Hommes			Femmes		
	Ensemble	Temps complet (%)	Temps partiel (%)	Ensemble	Temps complet (%)	Temps partiel (%)
Ensemble	21	71,4	28,6	18	50,0	50,0
De 15 à 24 ans	0	///	///	3	0,0	100,0
De 25 à 49 ans	16	68,8	31,3	9	55,6	44,4
De 50 ans ou plus	5	80,0	20,0	6	66,7	33,3

Part des salariés à temps partiel
Par sexe

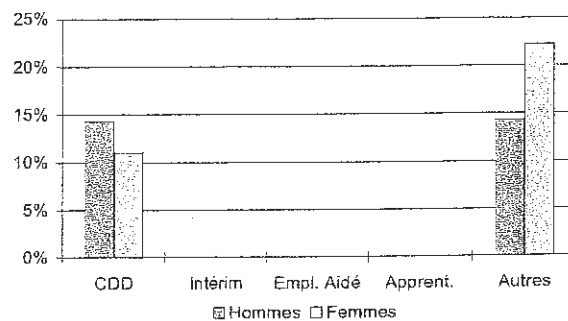


Source : pour 1990 INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation au quart

Formes d'emploi des salariés

	Hommes		Femmes	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Ensemble	21	100,0	18	100,0
Contrat à durée indéterminée	15	71,4	12	66,7
Contrat à durée déterminée	3	14,3	2	11,1
Intérim	0	0,0	0	0,0
Emploi aidé	0	0,0	0	0,0
Apprentissage - stage	0	0,0	0	0,0
Titulaires fonction publique	3	14,3	4	22,2

Répartition des formes d'emploi
Par sexe (sauf CDI)



Sources : INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive sauf indication contraire

INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

Actifs ayant un emploi, mobilité

Commune : Corbès

Code géographique : 30094

Direction Régionale
274, allée Henri II de Montmorency
34064 MONTPELLIER CEDEX 2
Tel : 04 67 15 70 00
Fax : 04 67 15 71 71
www.insee.fr

Population sans doubles comptes 1999 : 127
Superficie en (km²) : 3
Densité en 1999 (hab/km²) : 39

fiche profil

Population active ayant un emploi

	1999	Evolution en %	
		1990-1999	1982-1990
Ensemble	46	17,9	14,7
Hommes	26	30,0	11,1
Femmes	20	5,3	18,8

Population active ayant un emploi par statut

	1999	Evolution en % 1990-1999
Salariés	39	30,0
Non salariés	7	-22,2
dont : - indépendants*	2	16,7
- employeurs*	5	
- aides familiaux	0	-100,0

*l'évolution 1990-1999 concerne le total des indépendants et employeurs qui étaient regroupés en 1990

Lieu de résidence - lieu de travail

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution en % 1990-1999
Ensemble	46	17,9
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	8	-38,5
%	17,4	-15,9 points
* dans 2 communes différentes :	38	46,2
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	37	85,0
- de départements différents	1	-83,3

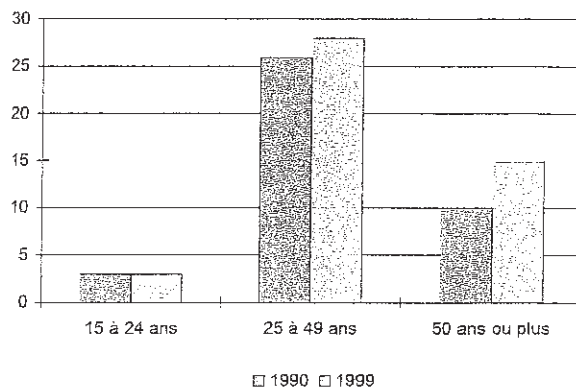
Modes de transport

Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	%
Ensemble	46	100,0
Pas de transport	1	2,2
Marche à pied	2	4,3
Un seul mode de transport :	41	89,1
- deux roues	2	4,3
- voiture particulière	39	84,8
- transport en commun	0	0,0
Plusieurs modes de transport	2	4,3

Sources : INSEE, recensement de la population de 1990 - exploitation exhaustive

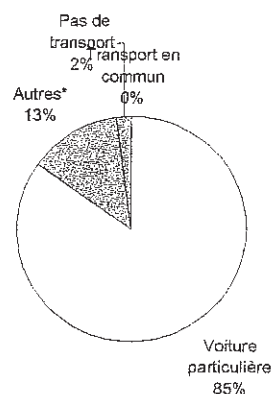
INSEE, recensement de la population de 1999 - exploitation principale

Nombre d'actifs ayant un emploi Selon l'âge



Modes de transport domicile-travail

Actifs ayant un emploi



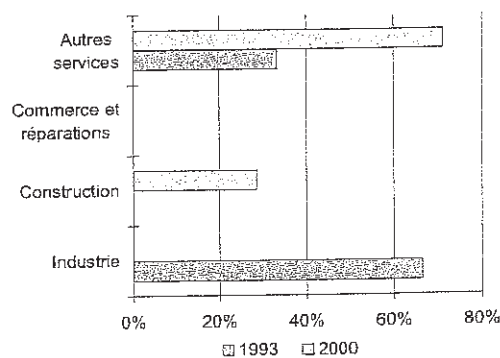
* Autres : marche à pied, deux roues, plusieurs modes de transport

fiche profil

Etablissements actifs au 01/01/2000

Etablissements actifs au 01/01/2000							
	Nombre d'établissements						Ensemble Evolution 1993-2000 en %
	Ensemble		0 salarié ou effectif inconnu	1 à 9 salarié(s)	10 à 49 salariés	50 salariés ou plus	
	Nombre	%					
Ensemble	7	100,0	5	2	0	0	133,3
Industrie	0	0,0	0	0	0	0	-100,0
dont IAA	0	0,0	0	0	0	0	0,0
Construction	2	28,6	1	1	0	0	///
Commerce et réparations	0	0,0	0	0	0	0	///
Autres services	5	71,4	4	1	0	0	400,0
dont :							
services aux entreprises	1	14,3	1	0	0	0	///
services aux particuliers	3	42,9	2	1	0	0	///
éducation, santé, action soc.	1	14,3	1	0	0	0	0,0

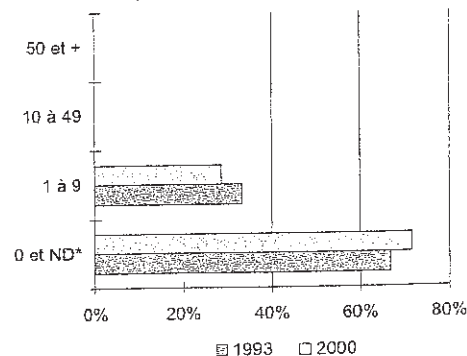
Répartition des établissements actifs par secteur d'activités



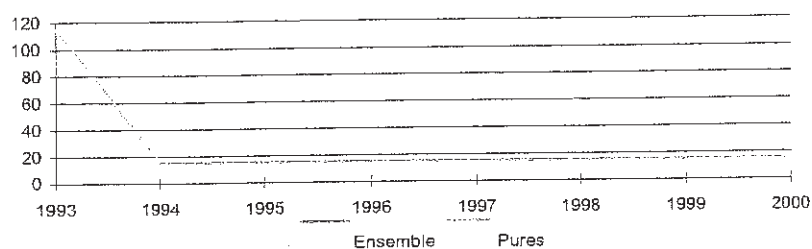
Créations d'établissements en 2000

	Nombre de créations		Taux de création (%)	
	Ensemble	dont pures	Zonage	Métropole
Ensemble	0	0	0,0	12,3
Industrie	0	0	///	9,3
dont IAA	0	0	///	10,5
Construction	0	0	0,0	13,3
Commerce et réparations	0	0	///	13,1
Autres services	0	0	0,0	12,4
dont :				
services aux entreprises	0	0	0,0	14,7
services aux particuliers	0	0	0,0	14,6
éducation, santé, action soc.	0	0	0,0	7,1

Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié



Evolution des créations d'établissements Indice 100 en 1993



Sources : INSEE, Répertoire SIRENE champ ICS

* : non déclaré



Logements : date d'emménagement

Commune : Corbès

Code géographique : 30094

Direction Régionale
274, allée Henri II de Montmorency
34064 MONTPELLIER CEDEX 2
Tel : 04 67 15 70 00
Fax : 04 67 15 71 71
www.insee.fr

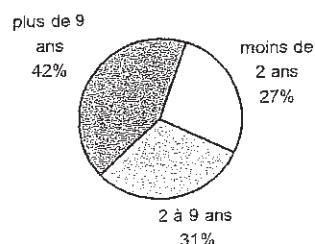
Population sans doubles comptes 1999 : 127
Superficie en (km²) : 3
Densité en 1999 (hab/km²) : 39

fiche profil

Date d'emménagement des ménages

	Ensemble	Logements occupés depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/98)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Nombre de ménages	49	13	15	21
%	100,0	26,5	30,6	42,9
Nombre de personnes	127	25	44	58
%	100,0	19,7	34,6	45,7

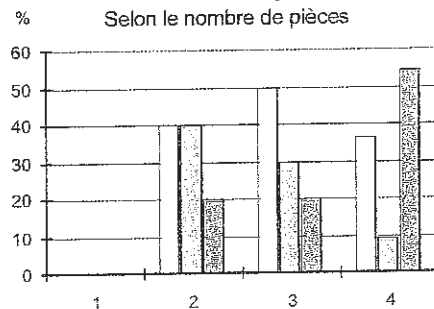
Date d'emménagement Part des logements



Date d'emménagement selon le nombre de pièces

Nombre de pièces des résidences principales	Ensemble des logements	Part (en %) des logements occupés depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/98)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Ensemble	49	26,5	30,6	42,9
1 pièce	0	///	///	///
2 pièces	5	40,0	40,0	20,0
3 pièces	10	50,0	30,0	20,0
4 pièces ou plus	34	36,4	9,1	54,5

Date d'emménagement Selon le nombre de pièces

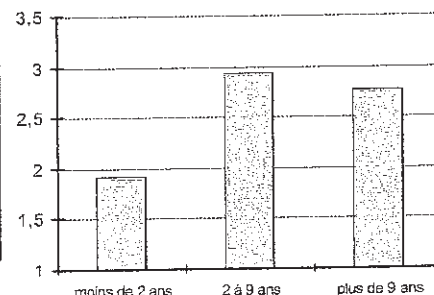


Date d'emménagement selon l'âge de la personne de référence

Age de la personne de référence du ménage	Ensemble	Part (en %) des ménages occupant leur logement depuis		
		moins de 2 ans (01/98 à 03/98)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Ensemble	49	26,5	30,6	42,9
15 à 29 ans	2	100,0	0,0	0,0
30 à 39 ans	12	41,7	50,0	8,3
40 à 49 ans	9	11,1	44,4	44,4
50 à 59 ans	12	41,7	33,3	25,0
60 à 74 ans	7	0,0	0,0	100,0
75 ans ou plus	7	0,0	14,3	85,7

□ moins de 2 ans □ 2 à 9 ans □ plus de 9 ans

Nombre moyen de personnes du ménage Selon la date d'emménagement



Source : INSEE, recensement de la population 1999 - exploitation principale

Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 91 - LANGUEDOC-ROUSSILLON
Département : 30 - GARD
Canton : 29 - SAINT-JEAN-DU-GARD
Commune : 094 - CORBES

Région agricole : 410 - CEVENNES
Zone défavorisée : 5 - Montagne
Massif : 6 - Massif central

1. Généralités

Population totale en 1990*	113	Superficie totale*	328 ha
en 1999*	129	Superficie agricole utilisée communale (7)	10 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	c ha

* Source : INSEE, DGI

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	c	0	c	c	0	c
Autres exploitations	c	6	0	c	6	0
Toutes exploitations	4	6	c	11	6	c
Exploitations de 10 ha et plus	c	c	c	c	c	c

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	4	6	c	44	38	c
Terres labourables	3	5	c	5	5	c
dont céréales	c	c	0	c	0	0
Superficie fourragère principale (3)	4	5	0	35	29	0
dont superficie toujours en herbe	3	5	0	32	24	0
Serres et abris hauts	...	0	0	...	0	0
Vignes	3	4	c	6	6	c
dont vignes d'appellation	0	0	0	0	0	0
Vergers 6 espèces	0	0	0	0	0	0
dont pêcher et nectarinier	0	0	0	0	0	0
Légumes frais et pommes de terre	3	0	c	1	0	0

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	0	0	0	0	0	0
dont total vaches	0	0	0	0	0	0
Total volailles	4	5	0	55	68	0
Vaches laitières	0	0	0	0	0	0
Vaches nourrices	0	0	0	0	0	0
Total ovins	c	c	0	c	c	0
dont brebis mères	c	c	0	c	c	0
Total porcins	0	0	0	0	0	0
dont truies mères	0	0	0	0	0	0
Total caprins	c	c	0	c	c	0
Total équidés	0	c	0	0	c	0

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	c	3	c	c	6	c
Tracteurs	3	3	c	3	3	c
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	0	0	c	0	0	c
Superficie en faire-valoir direct	4	6	0	41	31	0
Superficie irrigable	3	4	c	4	4	c
Superficie irriguée	3	3	c	4	3	0
Superficie drainée par drains enterrés	0	0	0	0	0	0

6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	c	c	c
40 à moins de 55 ans	c	3	c
55 ans et plus	c	c	c
Total	4	6	c

7. Population - Main d'œuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	c	c	c
Pop. familiale active sur les expl. (5)	8	11	c
UTA familiales (4)	4	4	c
UTA salariés (4) (6)	0	0	0
UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	4	4	c
dont UTA saisonniers	0	0	0

8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	3	5	c

9. Divers

N : exploitations E : effectif	N ou E		
	1979	1988	2000
Chefs d'exploitation pluri-actifs (E)	c	3	0
Population agricole familiale (E)	18	26	c
Salariés permanents (E)	0	0	0
Exploitations de 20 ha et plus (N)	0	0	0
Exploitations de 35 ha et plus (N)	0	0	0

Précisions méthodologiques

- (1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.
- (2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.
- (3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
- (4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
- (5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
- (6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
- (7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune.

Signes conventionnels

... Resultat non disponible

c Resultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

1.1.3/Habitat/Equipements

HABITAT

(voir tableaux statistiques)

L'habitat apparaît sous forme de hameaux et fermes (ou mas) relativement groupés sur l'aire cultivée constituant le « plateau » de Corbés.

Un habitat plus ponctuel et diffus intéresse la rive droite du Gardon, en bénéficiant d'une bonne accessibilité.

Le parc de logements a évolué de 7,1% sur la dernière décennie.

Le parc « principal » représente 65,3% du parc total.

Le parc « secondaire » représente 28% du parc total.

Taux d'occupation par logement : 2,7 (1999)

EQUIPEMENTS

1.Communications/Transports

Lacommune est desservie par le chemin départemental N°907 de Mîmes à St Jean du Gard.

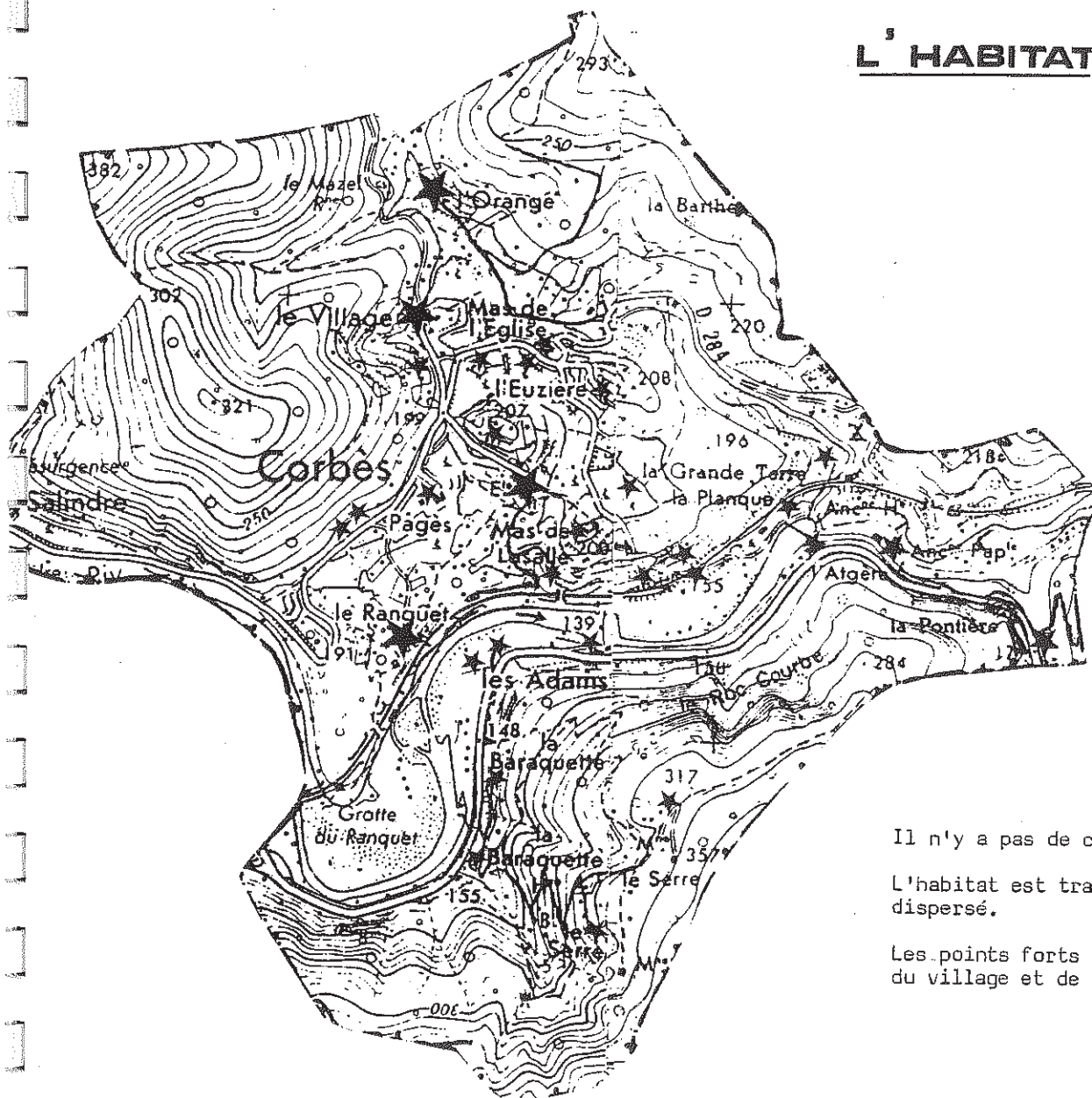
L'accès principal au plateau où se situe l'essentiel du parc habité est assuré par le CD 284 qui débouche sur le CD 907 à hauteur du Pont de Salindres.

Le village est aussi accessible par le même CD qui franchit le Gardon par un pont submersible, en direction d'Anduze.

Un réseau de voirie communale assure les liaisons inter hameaux.

2.Réseaux / Eau/Assainissement / Pluvial (voir ANNEXE SANITAIRE/ Pièce 6.2.1)

L' HABITAT



Il n'y a pas de centre à Corbès.

L'habitat est traditionnellement dispersé.

Les points forts se situent autour du village et de la Mairie.



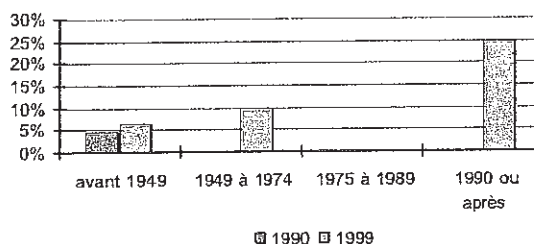
SITES ET ARCHITECTURES ASPECTS du PATRIMOINE

fiche profil

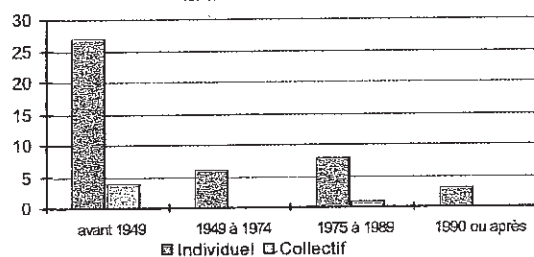
Ensemble des logements par type

Types de logement	1999	%	Evolution en % 1990/1999
Ensemble	75	100,0	7,1
dont :			
résidences principales	49	65,3	36,1
résidences secondaires	21	28,0	-34,4
logements occasionnels	0	0,0	///
logements vacants	5	6,7	150,0
dont :			
logements individuels	66	88,0	3,1
logements dans un immeuble collectif	9	12,0	50,0

Taux de vacance Selon la date d'achèvement



Résidences principales Selon le type d'immeuble et la date d'achèvement



Résidences principales selon l'époque d'achèvement

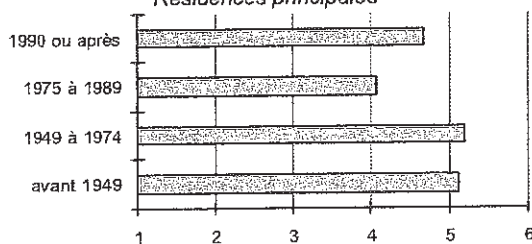
Époque d'achèvement	1999	%	Evolution en % 1990/1999
Ensemble	49	100,0	36,1
avant 1949	31	63,3	93,8
1949 à 1974	6	12,2	-40,0
1975 à 1989	9	18,4	-10,0
1990 ou après	3	6,1	///

Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	1999	%	Evolution en % 1990/1999
Ensemble	49	100,0	36,1
1	0	0,0	-100,0
2	5	10,2	150,0
3	10	20,4	0,0
4 et plus	34	69,4	54,5

Nombre moyen de pièces par logement

Selon la date d'achèvement Résidences principales



Résidences principales selon le confort

Confort des logements	1999	%	Evolution en % 1990/1999
Ensemble des résidences principales	49	100,0	36,1
Ni baignoire, ni douche	1	2,0	0,0
Avec chauffage central*	27	55,1	50,0
Sans chauffage central	22	44,9	22,2
Garage-box-parking**	38	77,6	///
Deux salles d'eau**	10	20,4	///

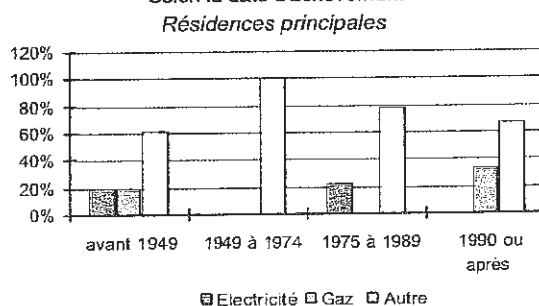
* y compris chauffage "tout électrique" à radiateurs muraux

** cette donnée n'est pas disponible au recensement de 1990

Sources : INSEE, recensement de la population de 1990 - exploitation exhaustive

INSEE, recensement de la population de 1999 - exploitation principale

Mode de chauffage Selon la date d'achèvement Résidences principales



Logements : les occupants

Commune : Corbès

Code géographique : 30094

Direction Régionale
274, allée Henri II de Montmorency
34064 MONTPELLIER CEDEX 2
Tel : 04 67 15 70 00
Fax : 04 67 15 71 71
www.insee.fr

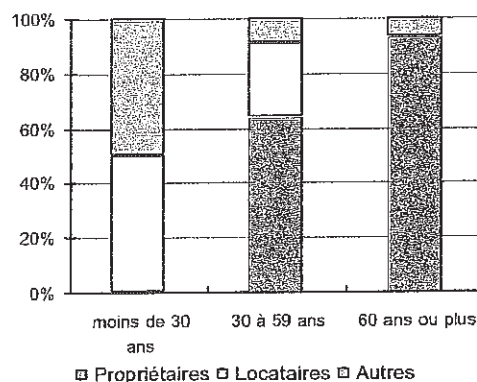
Population sans doubles comptes 1999 : 127
Superficie en (km²) : 3
Densité en 1999 (hab/km²) : 39

fiche profil

Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution 90-99 (%)	
	Nombre	%		
Ensemble	49	100,0	36,1	127
Propriétaires	34	69,4	21,4	96
Locataires	10	20,4	233,3	22
dont :				
logements non HLM	8	16,3	166,7	18
logements HLM	0	0,0	///	0
meublés, chambres d'hôtel	2	4,1	///	4
Logés gratuitement	5	10,2	0,0	9

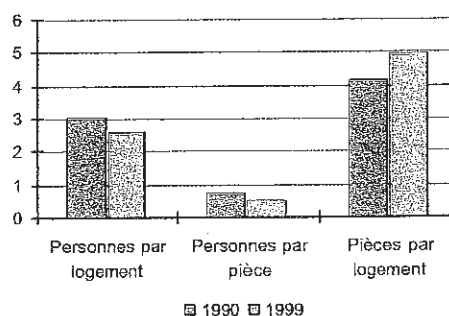
Statut d'occupation Selon l'âge de la personne de référence Résidences principales



Résidences principales selon l'âge de la personne de référence

	Nombre	Nombre moyen de personnes par logement		Nombre moyen de personnes par pièce	
		1999		1990	
		1999	1990	1999	1990
Ensemble	49	2,59	3,03	0,52	0,73
moins de 30 ans	2	2,50	1,67	0,50	0,83
30 à 59 ans	33	2,67	3,35	0,69	0,78
60 ans et plus	14	2,43	2,85	0,40	0,64

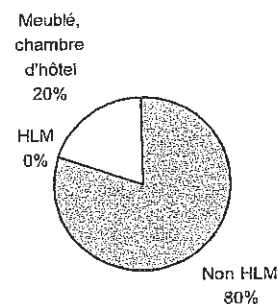
Nombre moyen de :



Résidences principales selon la taille des ménages

	Résidences principales			Personnes 1999 en %
	1999		Evolution 90-99 (%)	
	Nombre	%		
Ensemble des ménages	49	100,0	36,1	100,0
dont composés de :				
1 personne	10	20,4	100,0	7,9
2 personnes	17	34,7	70,0	26,8
3 personnes	12	24,5	71,4	28,3
4 personnes	7	14,3	-36,4	22,0
5 personnes	1	2,0	///	3,9
6 personnes ou plus	2	4,1	-33,3	11,0

Locataires : part des logements



Sources : INSEE, recensement de la population de 1990 - exploitation exhaustive
INSEE, recensement de la population de 1999 - exploitation principale

I.2 / LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION LE DIAGNOSTIC

1.2.1/Population / Espaces d'accueil

POPULATION

La croissance démographique connaît une tendance positive, en valeur numérique nette et en valeur « sociologique » (différentiel positif entre le solde naturel et le solde migratoire) ce qui constitue un signe de santé.

Compte tenu des tendances du contexte intercommunal et de la situation de Corbés , proche de l'impact touristique d'Anduze et à l'entrée de la Vallée Borgne, qui constitue un passage obligé vers les Hautes Cévennes, il est vraisemblable que cette tendance se confirmera sur la decennie en cours .

La proximité de centres urbains moyens tels Alès, avec leur « nébuleuse » villageoise périphérique peut faire des villages ruraux les pôles attractifs d'un réseau d'habitat d'accueil existant où à créer, sans porter atteinte à ce qui constitue l'une des références de l'attractivité, c'est-à-dire l'environnement naturel et/ou habité de grande qualité.

ESPACES D'ACCUEIL

Les espaces d'accueil potentiel de nouvel habitat doivent répondre à un certain nombre de critères,qui sont pour l'essentiel les critères de la loi Montagne.

- 1.préserver les terres naturelles et cultivées/cultivables.
- 2.construire en périphérie de l'habitat existant.
- 3.créer de nouvelles entités bâties éventuelles, sous réserve de justifier leur nécessités fonctionnelles et d'assurer leur intégration à l'environnement.

A cet égard, et compte tenu du contexte actuel d'implantation de l'habitat sur la commune , ces prescriptions doivent être appliquées.

1.2.2/Activités / Economie

Le secteur tertiaire est en évolution continue.

Il constitue, avec la capacité d'accueil touristique de la Commune, la tendance socio économique principale .

Les dispositions du P.L.U doivent permettre le renforcement de cette tendance.

Par ailleurs, il sera important de prendre toutes les initiatives susceptibles de maintenir et renforcer le solde positif du mouvement naturel actuel de population.

1.2.3/ Le DIAGNOSTIC

Les analyses de l'état initial de l'environnement conduisent aux observations suivantes :

- le territoire communal est constitué par un espace naturel très dominant qu'il convient de protéger, car il représente un atout quant au patrimoine naturel.
- l'espace bâti représente, pour l'essentiel, un moment de l'histoire et de l'archéologie architecturale des Cévennes, c'est-à-dire un atout quant au patrimoine culturel.
- la préservation de ces composants doit s'opérer dans une démarche dynamique, associant le développement socio-économique de la commune, sans nuisances pour l'environnement (conditions d'un développement durable).

A cet égard, la loi Montagne peut être strictement appliquée, car elle garantit une intégration satisfaisante (regroupement) des établissements humains et des activités dans un environnement naturel ainsi protégé.

Cette protection n'est pas passive ; elle participe à l'économie écologique du territoire.

Certains risques inhérents à ce contexte doivent être soulignés et prévenus (attitude préventive du PLU) :

- risque d'inondation et mesures prises par le PPRI, intégrées dans le PLU.
- risque d'incendie et mesures prises par les circulaires administratives, rappelées dans le PLU.
- risque d'une implantation macro touristique qui serait disproportionnée avec un développement communal mesuré et maîtrisé.

Concernant les tendances et besoins en habitat nouveau, il est proposé d'élargir la problématique au contexte intéressant la Communauté d'agglomération du Grand Alès

A cet égard, nous prenons en compte l'étude du Programme Local de l'Habitat (Urbanis) effectuée en Octobre 2001 et qui souligne :

Besoins en logements :

- logements locatifs sociaux et privés de qualité, notamment pour les populations jeunes et ménages récents.
- réhabilitation du parc ancien.
- structures d'accueil pour personnes âgées.
- logements saisonniers (gîtes ;...)

Perspectives :

- liées à la promotion et au maintien du cadre de vie remarquable ; et au développement du tourisme rural.
- besoins en logements de plus en plus diversifiés.
- enjeu de l'offre foncière (et de l'accession) dans un contexte de pénurie (relief). »

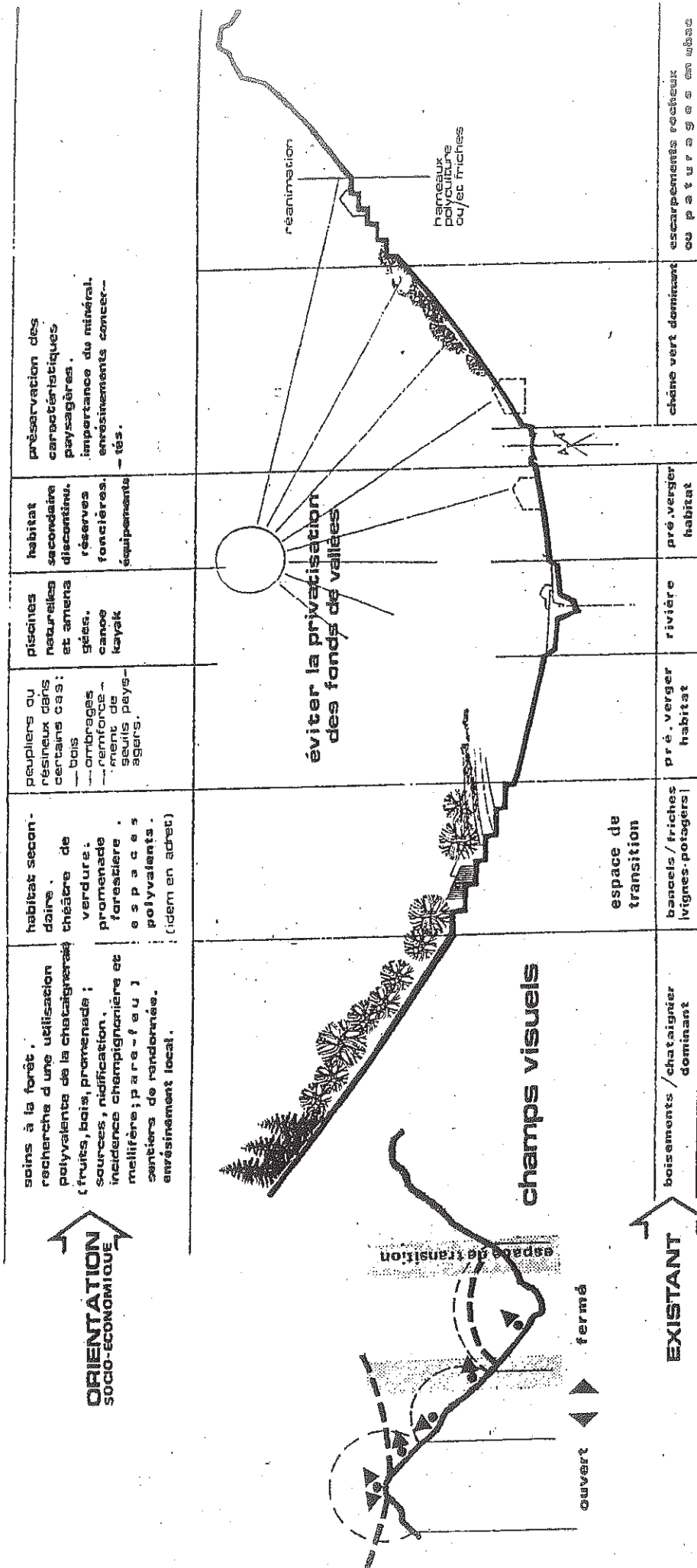
La réhabilitation du parc ancien et/ou vacant est importante dans le cadre d'une bonne gestion du développement durable.

LE DEVELOPPEMENT DURABLE LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE EST COMPATIBLE AVEC LA PROTECTION de l'ENVIRONNEMENT NATUREL et CULTUREL

préservation et renforcement de l'identité des serres et des ubacs en chataignerale.
diversification de boisements en considérant la couleur et la texture des masses sur les reliefs à travers les saisons (masses
sombres et pérennes des résineux; masses changeantes des feuillus).
préservation des perspectives de vallées ouvertes et renforcement des verrous par enrénement local.
renforcement de l'identité minérale de certaines crêtes et versants rocheux, en les soulignant par des
massifs boisés en aval.
modulation des prairies en espaces de transition.

INCIDENCES
PAYSAGERES

ORIENTATION
SOCIO-ECONOMIQUE



ubac adret

coupe-type de vallée

I.3 / LES ORIENTATIONS / LE SCENARIO retenu

1.3.1/ Les objectifs d'aménagement

1-la protection des espaces boisés et la défense contre l'incendie.

2-la protection des espaces cultivés/cultivables.

3-la protection de l'architecture des hameaux et fermes anciens et la maîtrise de l'intégration des nouvelles constructions. (art.11 du règlement).

4-l'intégration « urbanistique » des nouveaux bâtiments qui doivent rester proches des bâtiments anciens, et assurer une continuité volumétrique et de modénature architecturale satisfaisante.

5-une intégration mesurée, et non « polluante » des implantations périodiques à caractère d'accueil hôtelier et touristique.

6.une gestion saine de l'espace forestier et de la ripisylve sur berges du Gardon.

1.3.2/Le scénario retenu

Le scénario retenu privilégie une protection rigoureuse de l'espace naturel et une maîtrise de l'extension des constructions, essentiellement localisée autour des hameaux du plateau.

Les berges du Gardon, en secteurs d'amplitudes inondables importants sont soustraites à toute construction ou implantations légères de quelque nature que ce soit.

Les conditions de protection, de recensement et de gestion de la ripisylve pourront être mises en œuvre.

1.3.3/Les conséquences sur l'environnement

Les mesures prises auront pour conséquences, notamment :

- une préservation de la faune et de la flore dans les espaces naturels protégés (l'essentiel du territoire communal).
- la qualité architecturale (gestion de l'article 11 / règlement ; et recommandations).
- la maîtrise des nuisances induites par les inondations.

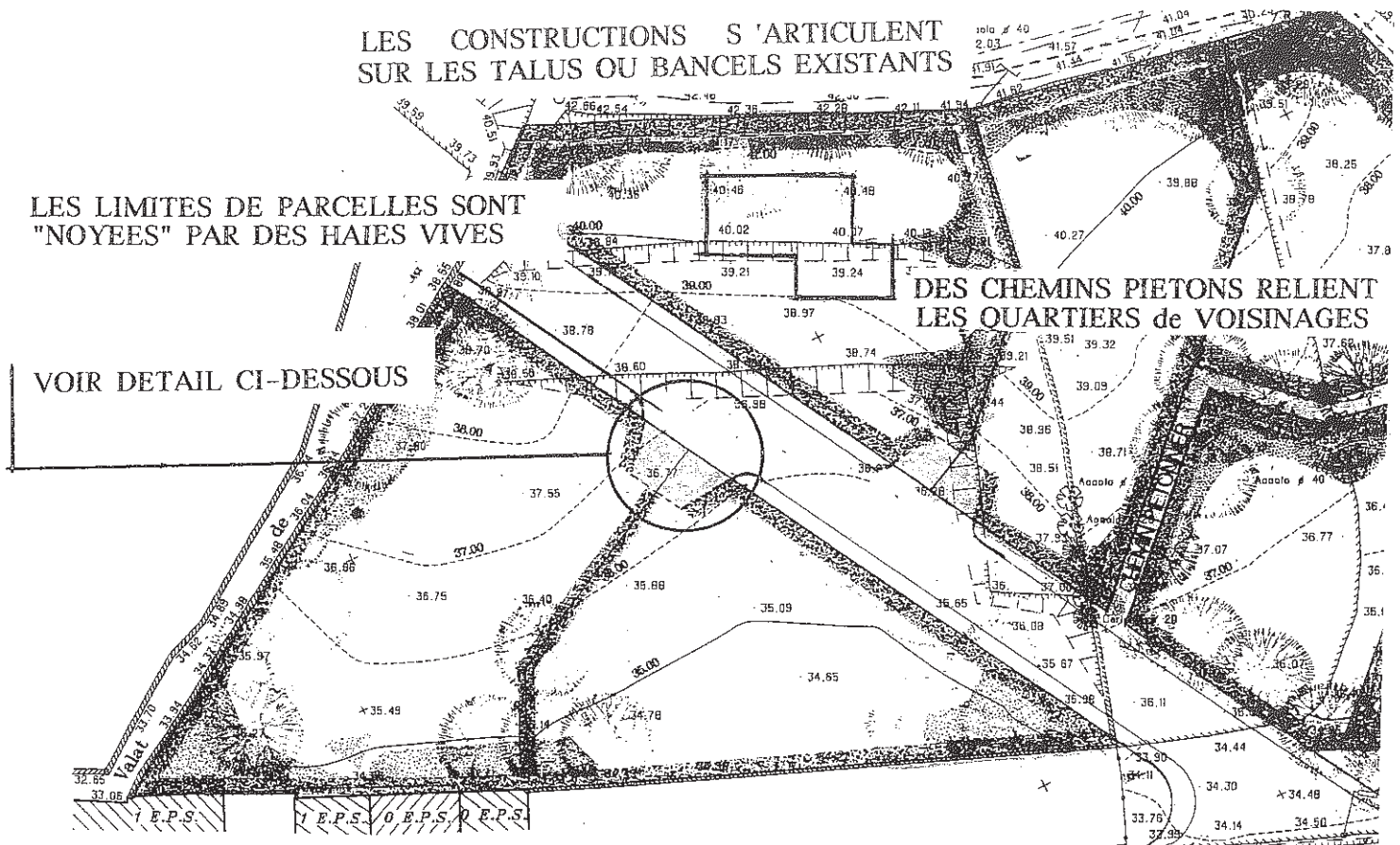
LE NOUVEAU TISSU URBANISÉ DOIT PRESERVER LES CARACTERISTIQUES ORGANIQUES du TERROIR

LES CONSTRUCTIONS S'ARTICULENT
SUR LES TALUS OU BANCELS EXISTANTS

LES LIMITES DE PARCELLES SONT
"NOYÉES" PAR DES HAIES VIVES

DES CHEMINS PIETONS RELIENT
LES QUARTIERS de VOISINAGES

VOIR DETAIL CI-DESSOUS

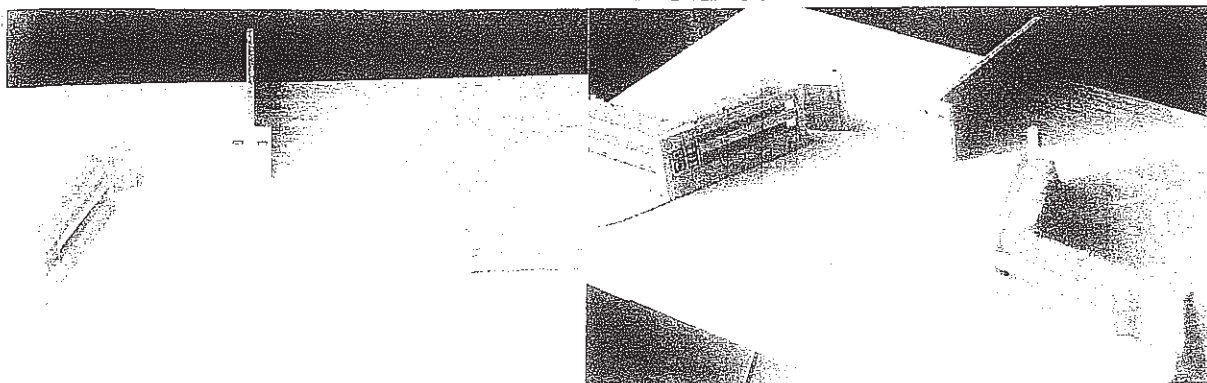


DES ENTREES de LOTS en JUMELAGES

traitées en espaces semi-publics améliorent la lisibilité
des espaces bâtis et soulagent la rue des véhicules en
stationnement, avec regroupement des réseaux divers.



ENTREE DE LOTS EN JUMELAGES



CHAPITRE II

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 / LE CHOIX RETENU

Le plan local d'urbanisme retient les dispositions suivantes :

DOCUMENTS GRAPHIQUES

ZONES URBAINES/VILLAGEOISES

ZONE U :

Habitat en ordre discontinu de densité moyenne, intéressant les hameaux anciens et mas et constructions plus récentes.

Des activités sans nuisances pour le voisinage sont autorisées.

Cette zone comprend un secteur : Ua, sur lequel sont autorisés campement et caravanage de manière mesurée.

ZONES NATURELLES

ZONE A :

Espaces à protéger en raison de la valeur économique des sols.

Elle comprend un secteur Aa (très limité) d'accueil d'activités para agricoles spécifiques.

ZONE N :

Espaces à protéger en raison de la qualité naturelle des sites et des paysages.

Elle comprend :

-un secteur Na : périmètre rapproché de protection de captage d'eau.

-un secteur Nr : périmètre inondable, où toutes constructions ou implantations sont interdites.

2.2 CAPACITÉ D'ACCUEIL population induite

A ZONES URBAINES construites et / ou constructibles (superficies : en hectares) équipements à la charge de la Commune) sauf autre disposition réglementaire					
ZONE	SUPERFICIE TOTALE BRUTE (Sb)	COS	SUPERFICIE URBANISABLE NETTE (Sn)	CAPACITÉ D'ACCUEIL	
				logement (1)	habitants
U	16	0,12	5,5	30	75
Ua	2				
Uc					
Ud					
Ue (artisanat/activités)					
Uy					
TOTAL (A)	18		5,5		
SUPERFICIE ZONE "U" = 18		(1) LOGEMENT = 120M2 / 2,5HAB./LOGT (INSEE) surface minimum terrain : 2500m2			

Population existante (Pe) = 127	T1 + T2 = Logement (x2,5 habitants)
Population induite (Pi) = 75	75 = habitants induits
Pe + Pi = (Population totale à terme) 202	
Pm= accroissement de la Population à l'horizon PLU (moyen terme / 5 à 10 ans = 30	
Pi / Pm = rapport à l'objectif = 6,7 / Hypothèse haute	

B ZONES NATURELLES et / ou non URBANISABLES (équipements à la charge du constructeur)										
zone	AU : habitat/ activités futures	ha	lgt	hab	A (agriculture)	ha	lgt	hab	N (protection)	ha
I AU	urbanisation future différée				A	2			N	232,2
II AU	urbanisation immédiate concertée				Aa	0,4			Na	2
III AU	loisirs									
IV AU	activités multiples, zone artisanale								Nr	48,4
V AU	zone industrielle									
TOTAL (B)						27,4				282,6
SUPERFICIE COMMUNE :		328								
SUPERFICIE ZONES "N" "A" :		310								
SUPERFICIE " BOISEMENTS À CONSERVER"										

2.3 / LES RISQUES ; CONTRAINTES et SERVITUDES

2.3.1/Risque d'inondations :

Voir plan de zonage/règlement/Application du PPRI.

2.3.2/Risque d'incendies :

Voir circulaires administratives.

2.3.3/Protection des chemins départementaux :

Marges de recul fixées à 35 mètres pour le CD 907.

Marges de recul fixées à 15 mètres pour les autres chemins départementaux.

Accès directs interdits sur le CD 907

2.3.4/Protection des périmètres de captage d'eau. Voir Annexe sanitaire (pièce 6.2.1)

2.3.5/Boisements/Autorisation de défrichement

Périmètre DDAF . voir schéma ci-après.

2.3.6SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Télécommunications (PT4)

Servitudes d'élagage relatives aux lignes de Télécommunications empruntant le domaine public.

Article L.65-1 du Code des Postes et Télécommunications.

Service : France Télécom.

Pour la commune de Corbès, les critères de référence en matière de crues exceptionnelles sont les années 1958 et 2002.

Il existe encore des témoins ayant vécu (et subi), les deux inondations, car ils habitent toujours la même maison.

INONDATIONS

En 1958, les dégâts furent encore plus spectaculaires qu'en 2002, car le lit du Gardon était dans un état d'abandon catastrophique, tandis que les chemins situés sur les rives, très anciens, n'étaient pas goudronnés et ne bénéficiaient pas des renforts édifiés depuis pour les protéger.

Cependant, il n'y eut pas trop de dommages aux habitations anciennes, bien que les parties basses (caves et dépendances) aient été atteintes par la crue.

Elles sont d'ailleurs toujours habitées aujourd'hui.

En 2002, l'inondation concerna les mêmes habitations, mais l'eau atteignit un niveau un peu inférieur à celui de 1958.

Malheureusement, une maison nouvelle avait été implantée dans la zone inondable dans les années 70.

La commune ne disposait pas de POS à cette date.

Elle fut entièrement submergée et les habitants durent la quitter, échappant par miracle à un drame majeur.

Un arrêté interdisant l'occupation a été pris et cette maison sera rachetée avec l'aide des fonds Barnier pour être ensuite démolie.

La zone inondable est très bien identifiée et les zones destinées à la construction sont prévues au-delà des limites de plus hautes crues.

RUISSELLEMENT

Concernant les eaux de ruissellement, il n'y a aucun problème sur le plateau.

Les zones « Le Village » et « La Baraquette », dont le relief est plus marqué, sont toutes deux drainées par un ruisseau vers lequel il est aisé de diriger les eaux de ruissellement issues du bassin versant, en suivant la pente naturelle de ces terrains.

Les zones « U » de Corbès, de par leur situation, ne présentent donc pas de risque mesurable par rapport aux crues et eaux de ruissellement.

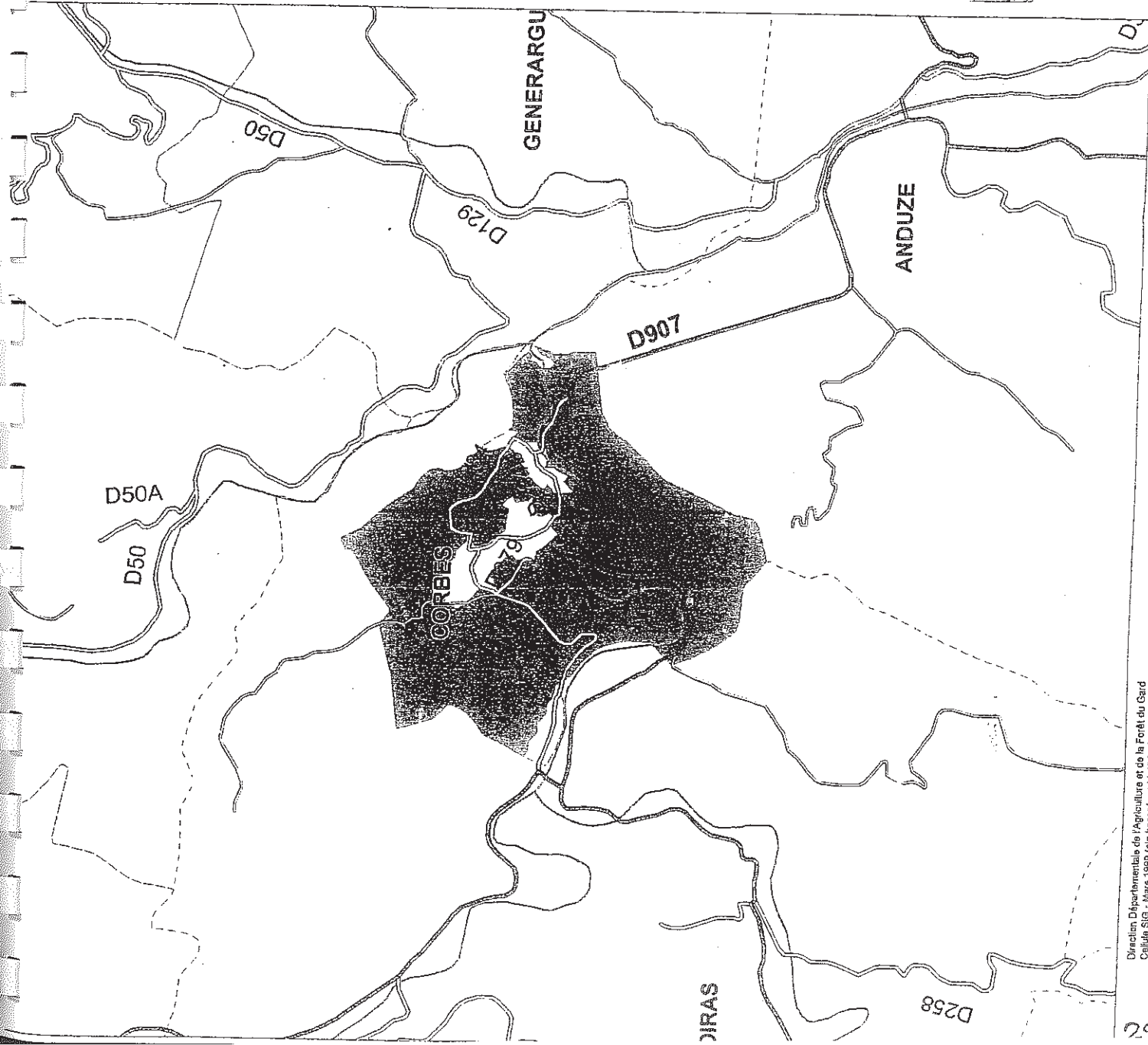
COMMUNE DE CORBES

Zones à l'intérieur desquelles une autorisation de défrichement
est éventuellement nécessaire pour permis de construire



1 / 25 000

Demands d'autorisation de défrichement à formuler

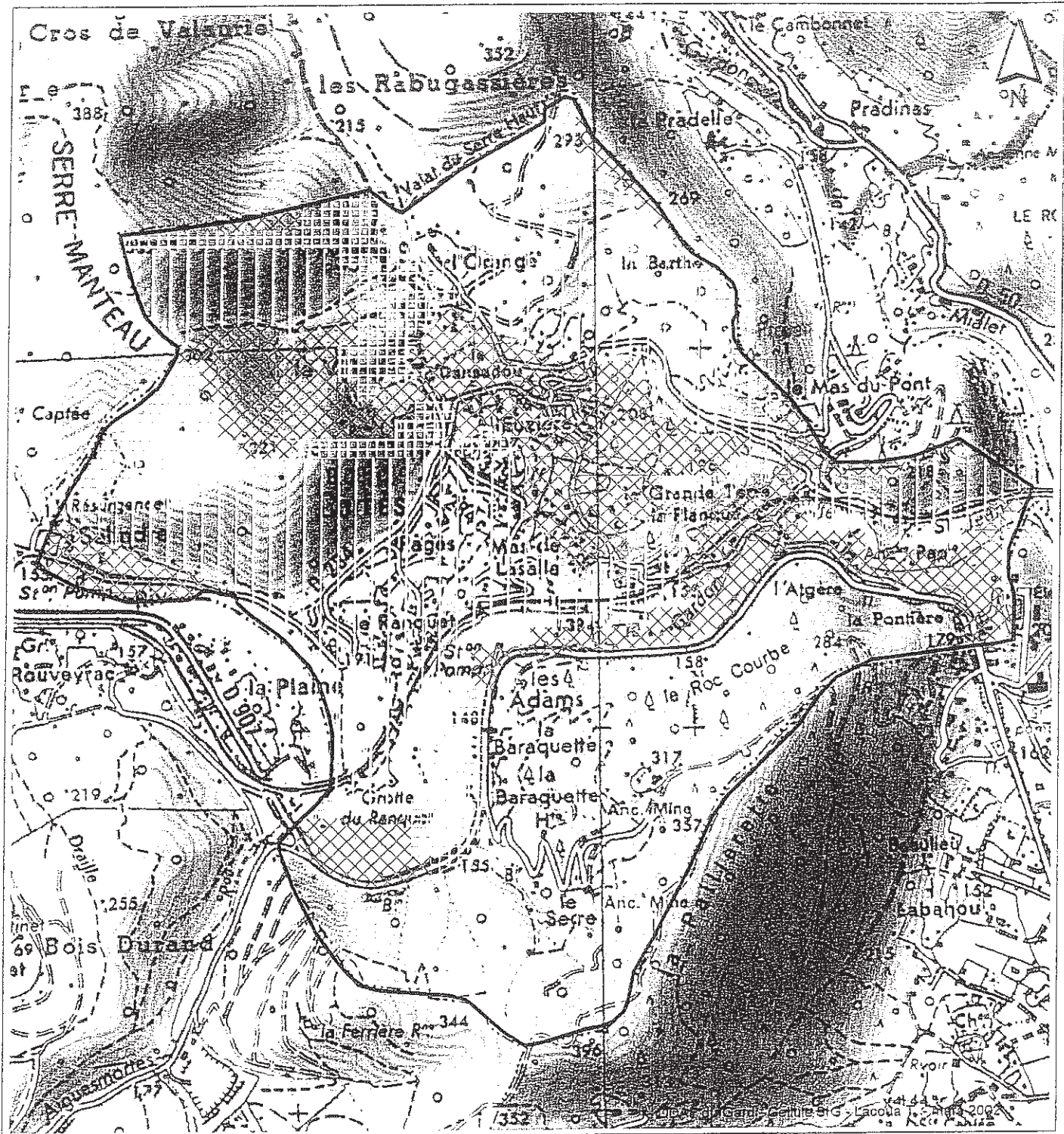


Carte d'indice de sensibilité
au feu de la végétation
Commune de
CORBES (en partie)
(Massif du Pin Maritime sud)

Ministère de l'Agriculture
et de la Pêche
République Française



1981-1982
DE LA CULTURE
ET DE LA PÊCHE



Légende: — Limite communale

Faible

Elevé

Modéré

Très élevé

Echelle: 1/15.000 ème

Zone agricole

CHAPITRE III

CONSEQUENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 / LA MAITRISE de l'URBANISATION VILLAGEOISE

Les secteurs d'urbanisation retenus sont limités à l'extension mesurée des secteurs anciennement pris en compte par le Plan d'Occupation des Sols.

Ces secteurs sont accessibles et alimentés en eau potable.

Certains sont reliés à un réseau restreint d'assainissement.

Un secteur d'accueil d'équipements de loisirs a été supprimé (Lieu-dit « Le Ranquet »).

3.2 / LA SAUVEGARDE des ESPACES NATURELS

L'essentiel du territoire communal fait l'objet d'un classement « N » protecteur, et « A ».

Ce classement recouvre les secteurs de :

- ZNIEFF (zone de type I) (voir détail ci-après)
 - SITES « NATURA 2003 » Vallée du Gardon de St.Jean
- Carte des sites relevant de la directive HABITATS

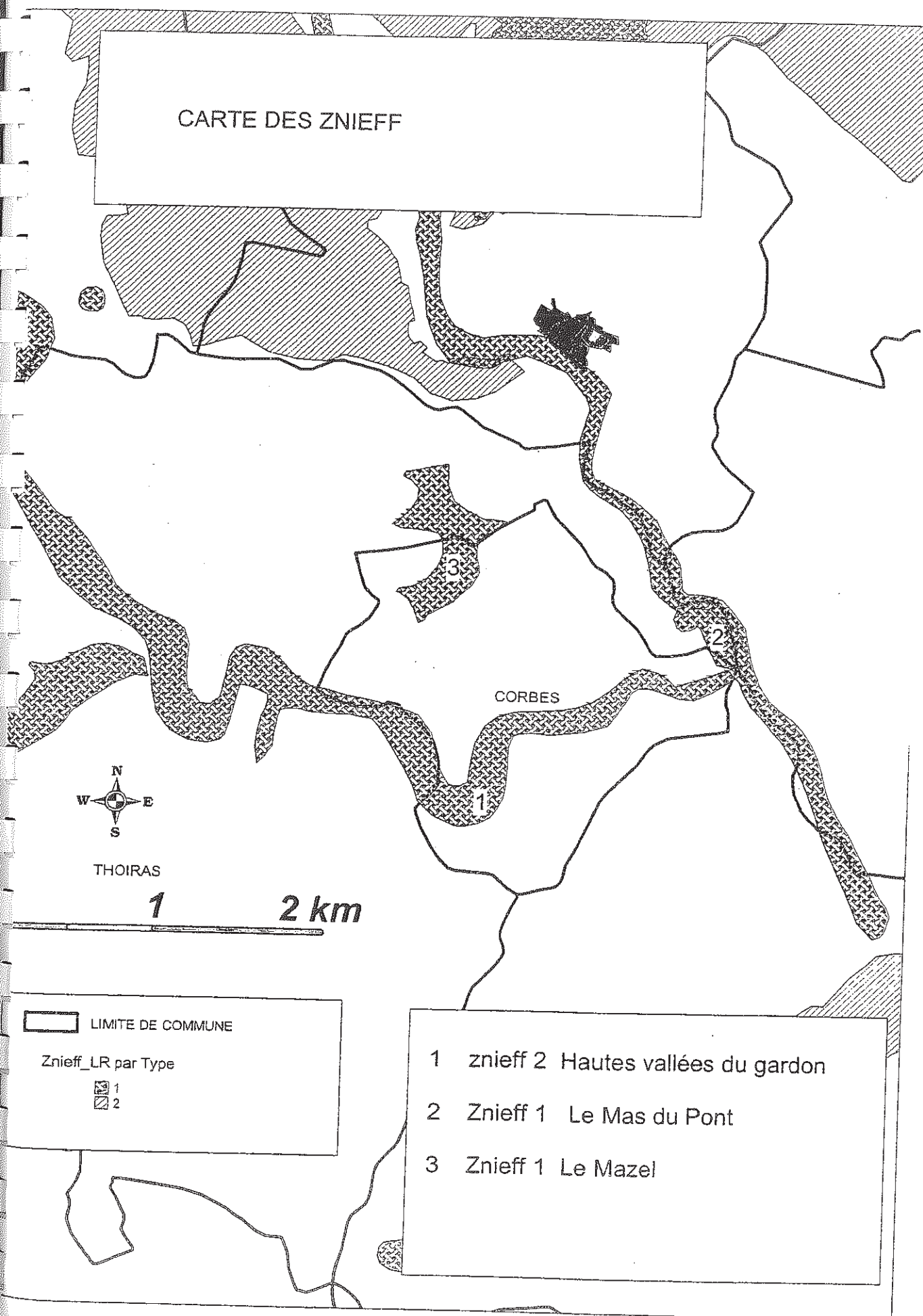
3.3 / UN POTENTIEL de DEVELOPPEMENT

Le développement durable est directement lié à la protection des ressources naturelles et du patrimoine culturel (habitats ; établissements ;...) et cultural (agriculture ;forêts ;...) de la commune.

Les dispositions du P.L.U permettent une telle évolution, qui s'inscrit par ailleurs, dans une réflexion à caractère intercommunal (SCOT ;Communauté d'Agglomération ; Pays d'Accueil).

Par ailleurs les protections induites par les ZNIEFF, Directives HABITATS et réglementation liée à la protection de l'environnement permettent dès à présent de **PRESERVER LA BIODIVERSITE QUI REPRESENTE UN ATOUT FONDAMENTAL POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE**, et les synergies qu'elle peut susciter.

CARTE DES ZNIEFF



ZNIEFF N° 6203 0000

Le MAZEL

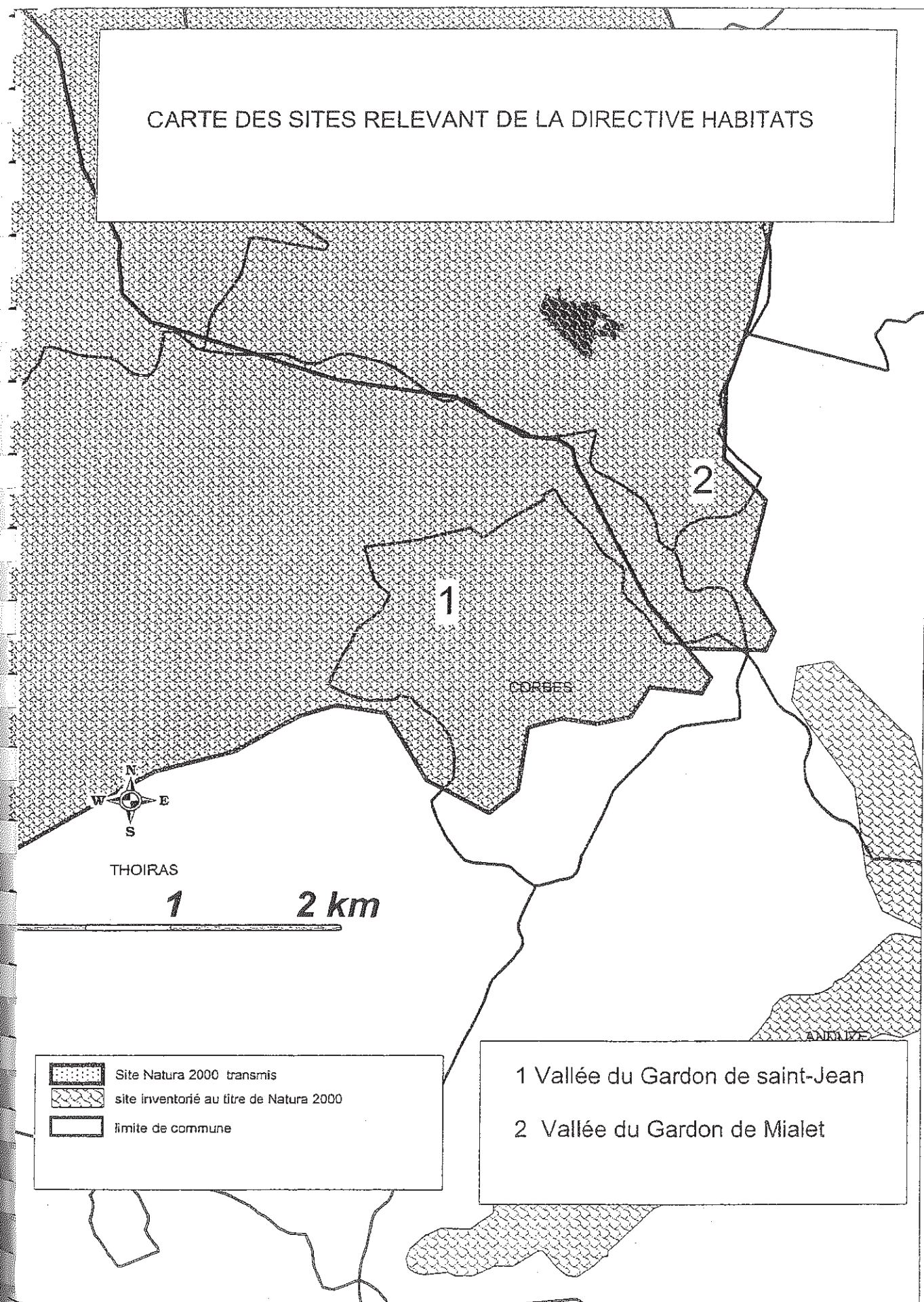
Zone de type I
1993



échelle : 1/25 000 (1cm = 250 m)
carte IGN TOP 25 2741 ET

Coordonnées Lambert
longitude : 728
latitude : 3200

CARTE DES SITES RELEVANT DE LA DIRECTIVE HABITATS



CHAPITRE IV

ANNEXE

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

I - ADAPTATION AU TERRAIN

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

II - VOLUME ET FORMES -

- 1) La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.
- 2) La pente des toitures se situera en général entre 20 % et 40 % ; les toitures terrasses et les toits à une pente ne seront autorisés que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction.
- 3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1.5 /1 et 2/1) et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclairage d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée, participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

- 4) Les ouvrages en saillie: balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. ... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

III - MATERIAUX -

- 1) Tout matériau doit être utilisé, selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi; par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc ...)

2) Toitures

L'usage de la tuile: plate est interdit ; à défaut de tuile canal, les toitures devront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille). Les tuiles rouges ou rose vif sont proscrites.

Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés.

Dans les zones. U , les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

3) Façades

Deux matériaux sont utilisés traditionnellement an façade . la pierre et l'enduit.

a) La pierre

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci . Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons au en pierre de taille Dans tous les cas le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et rester enduits.

b) Les enduits ,

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays ; ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

En zone U , une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène -chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment) à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

4) Menuiseries et huisseries extérieures

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

IV - CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES -

1) Clôtures

. dans les secteurs de bâti ancien, les clôtures pleines seront choisies de préférence (murs de pierre ou agglos enduits) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes.

. dans les secteurs de constructions récentes et dans les secteurs où l'environnement naturel domine, les clôtures seront de préférence très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillage, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

2) Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites

2.2 CAPACITÉ D'ACCUEIL population induite

A ZONES URBAINES construites et / ou constructibles (superficies : en hectares) équipements à la charge de la Commune) sauf autre disposition réglementaire					
ZONE	SUPERFICIE TOTALE BRUTE (Sb)	CCS	SUPERFICIE URBANISABLE NETTE (Sn)	CAPACITÉ D'ACCUEIL	
				logement (1)	habitants
U	16	0,12	5,5	30	75
Ua	2				
Uc					
Ud					
Ue (artisanat/activités)					
Uy					
TOTAL (A)	18		5,5		
SUPERFICIE ZONE "U" = 18		(1) LOGEMENT = 120M2 / 2,5HAB/LOGT (INSEE) surface minimum terrain : 2500m2			

Population existante (Pe) = 127	T1 + T2 = Logement (x2,5 habitants)
Population induite (Pi) = 75	75 = habitants induits
Pe + Pi = (Population totale à terme) 202	
Pm= accroissement de la Population à l'horizon PLU (moyen terme / 5 à 10 ans = 30	
Pi / Pm = rapport à l'objectif = 6,7 / Hypothèse haute	

B ZONES NATURELLES et / ou non URBANISABLES (équipements à la charge du constructeur)											
zone	AU : habitat/ activités futures	ha	lgt	hab	A (agriculture)	ha	lgt	hab	N (protection)	ha	
I AU	urbanisation future différée				A	2			N	232,2	
II AU	urbanisation immédiate concertée				Aa	0,4			Na	2	
III AU	loisirs										
IV AU	activités multiples, zone artisanale								Nr	48,4	
V AU	zone industrielle										
TOTAL (B)						27,4				282,6	
SUPERFICIE COMMUNE :		328									
SUPERFICIE ZONES "N" "A" :		310									
SUPERFICIE " BOISEMENTS À CONSERVER"											