

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1 PLU Barbières

Prescription : 20 Février 2023

**Approbation :**

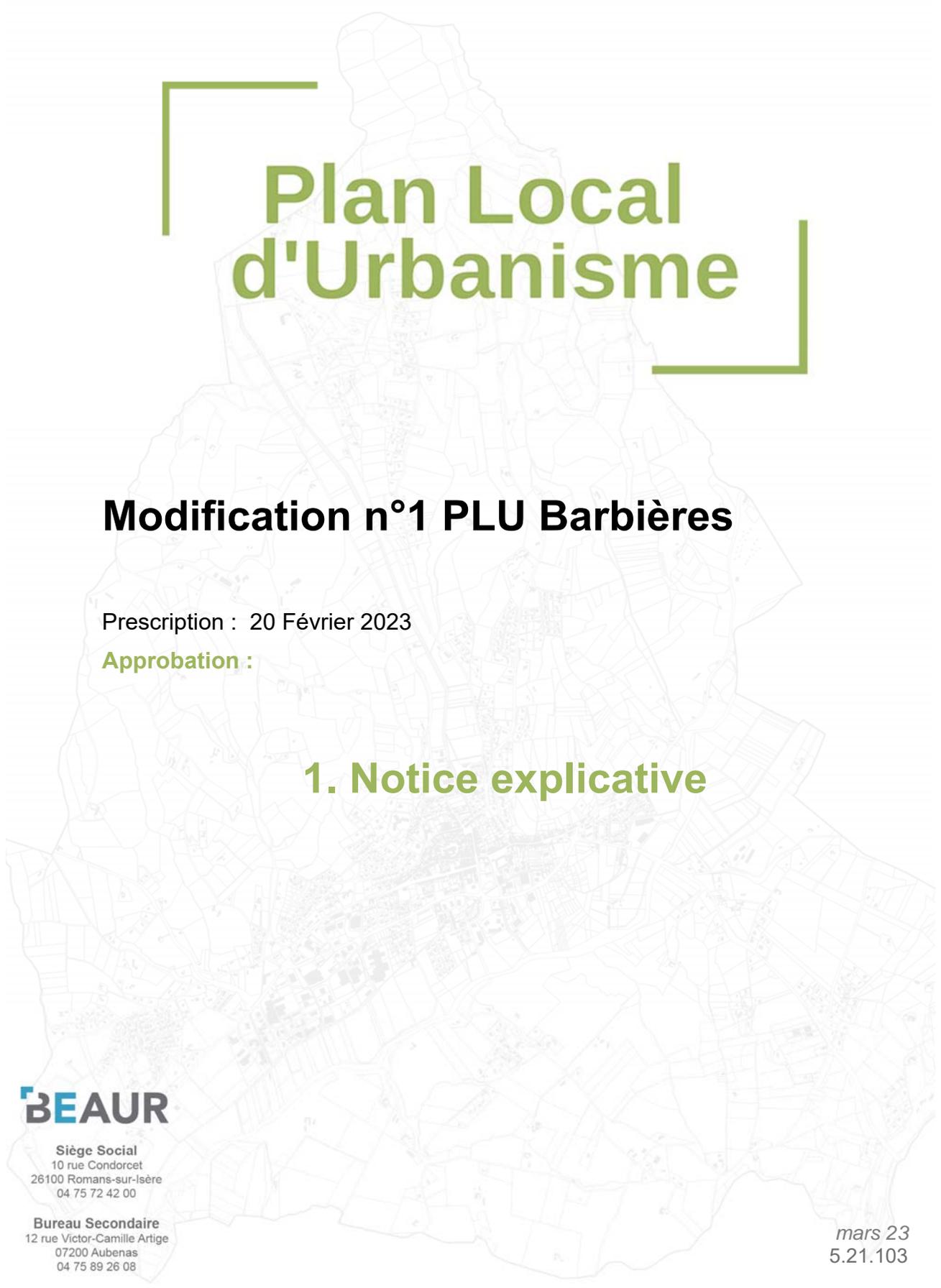


**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*mars 23*  
5.22.102



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1 PLU Barbières

Prescription : 20 Février 2023

Approbation :

### 1. Notice explicative

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*mars 23*  
5.21.103

---

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICATION ZONAGE</b>	<b>3</b>
	2.1 Actualisation des réserves .....	3
	2.2 Modification de la zone UH .....	7
	2.3 Ajout de bâtiments pouvant changer de destination.....	10
<b>3</b>	<b>AJUSTEMENT REGLEMENT</b>	<b>29</b>
	3.1 Zone UAh : hauteur.....	30
	3.2 Zone UL : recul et hauteur .....	31
	3.3 Zones A et N .....	32
<b>4</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>35</b>
	4.1 Pièces écrites modifiées .....	35
	4.2 Pièces graphiques modifiées .....	35

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

BARBIERES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 18 Juillet 2017.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 1<sup>ère</sup> procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Mise à jour des emplacements réservés,
- Modification de la limite de la zone UH,
- Ajout de bâtiment pouvant changer de destination;
- Précisions apportées sur le règlement écrit : augmenter la hauteur en zone UL, réduire le recul en UL, préciser la hauteur en UAh, autoriser le changement de destination dans le volume existant;

### CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

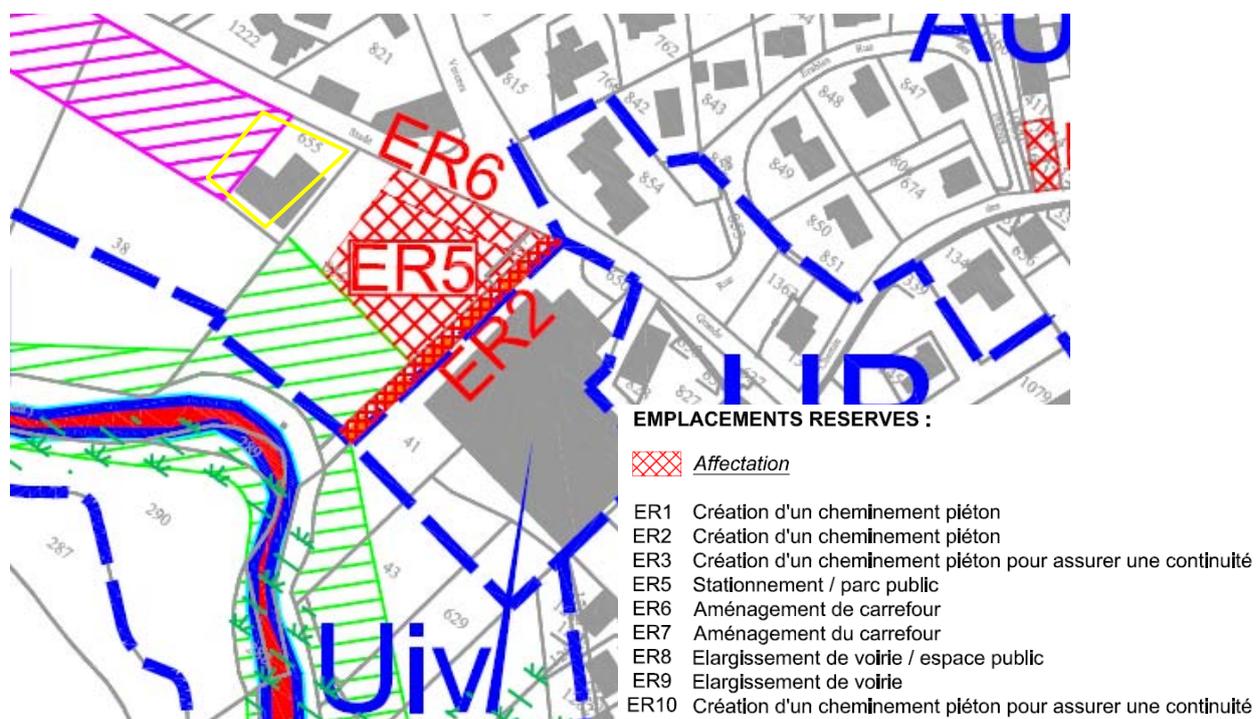
**Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.**

## 2

# MODIFICATION ZONAGE

### 2.1 Actualisation des réserves

A l'entrée du village, au sud de la rue du stade, trois réserves sont inscrites : ER2, 5 et 6.



Extrait du PLU

#### Extrait du rapport de présentation du PLU

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

- ER 2 : l'objectif est de permettre une liaison plus directe entre la salle des fêtes et les bords de la Barberolle ;
- ER 5 : aménagement d'un espace paysager pouvant servir de stationnement (pour répondre aux besoins de la salle des fêtes).
- ER 6 : aménagement du carrefour en entrée de ville visant à requalifier l'entrée du village et à sécuriser le secteur .

Les réserves 5 et 6 (stationnement – parc public et aménagement de carrefour) ont fait l'objet d'une acquisition par la commune. Ces réserves peuvent donc être retirées. La parcelle initiale A855 a fait l'objet d'un découpage A 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562.

La propriété communale comprend les parcelles 1558, 1559, 1560, 1561, 1562 



Extrait du découpage parcellaire

L'emprise de la réserve n° 2  permettant d'assurer la liaison piétonne doit être maintenue et déplacé.

En effet, la commune ne souhaite pas utiliser le tènement de l'entreprise pour assurer le maillage piéton : il est donc nécessaire de décaler cette réserve à l'ouest.

Par ailleurs, l'entreprise située à l'est a besoin d'aménager du stationnement supplémentaire à proximité immédiate du bâtiment. Pour réaliser son projet, l'entreprise a besoin d'acquérir une bande de terrain. Cela ne remettant pas en cause le projet de la commune, la réserve visant à créer un cheminement piéton est décalée à l'ouest.



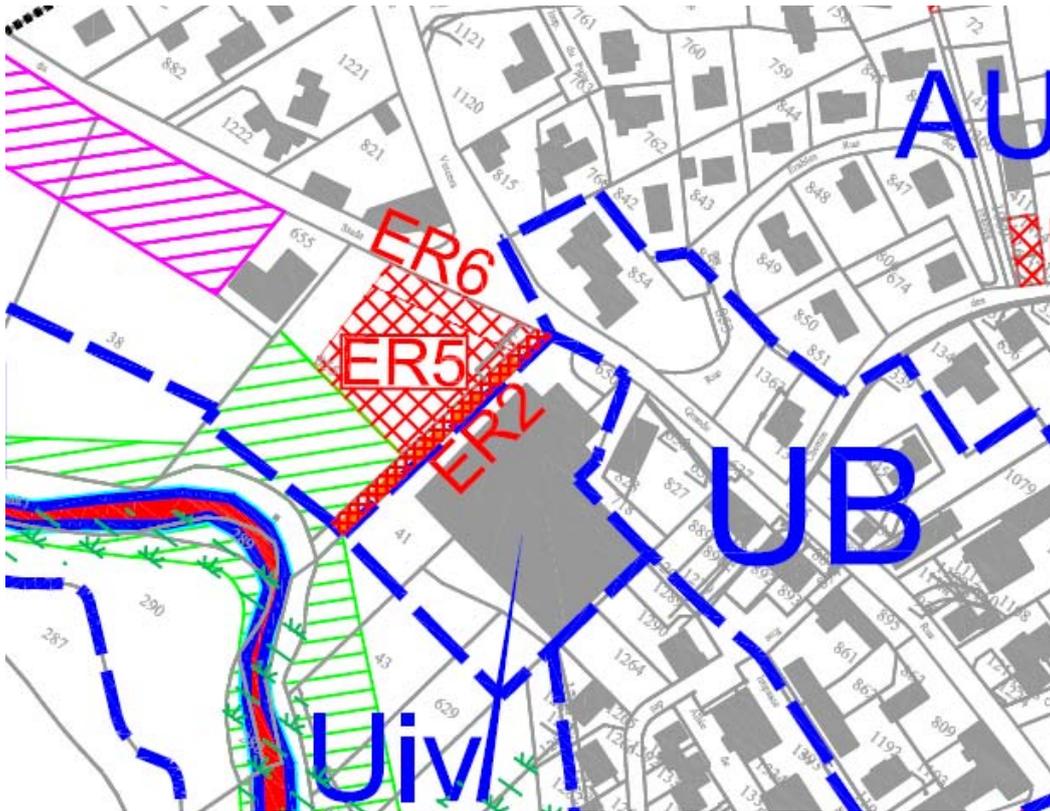
- Emprise actuelle de l'ER 2 + protection haie
- Besoin d'acquisition de foncier par l'entreprise pour créer du stationnement
- Nouvelle emprise de l'ER 2
- Protection haie

Dans le cadre de la présente procédure de modification, la commune souhaite donc supprimer les ER 5 et 6 ainsi que modifier l'emprise de l'ER2 et décaler la haie à protéger.

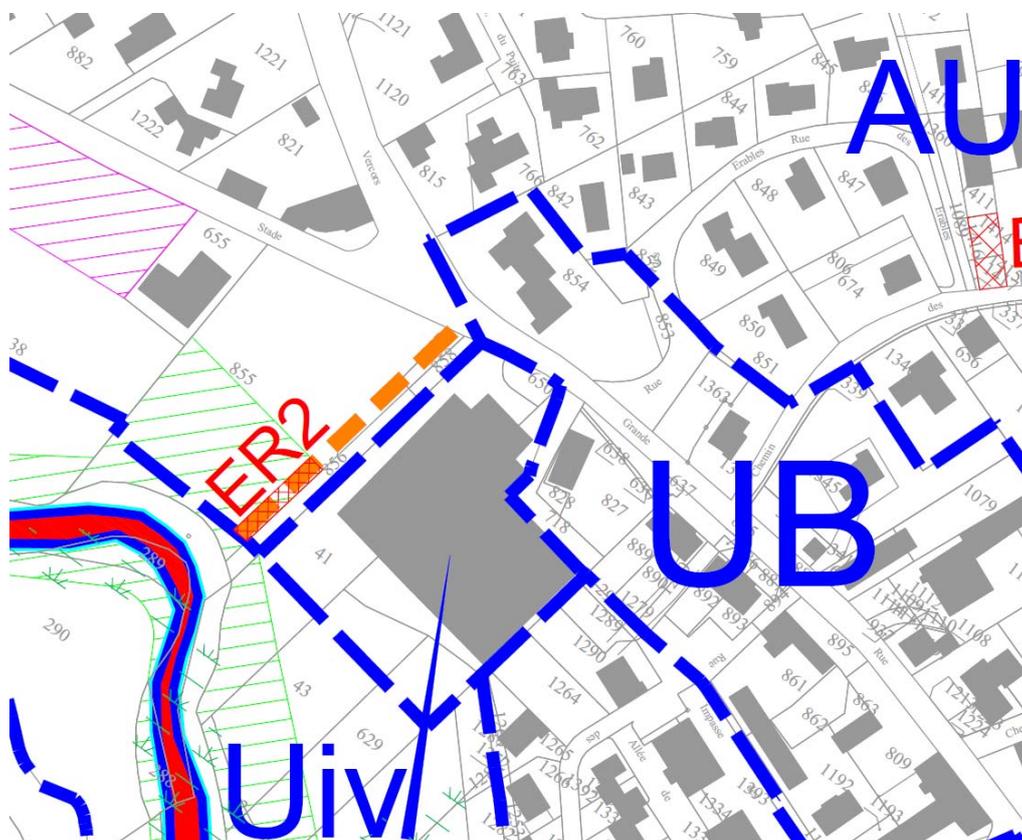
Afin d'assurer la liaison piétonne une servitude de passage sera instauré. Il s'agit de conserver les pins noirs.



Inscription en cours d'une servitude de passage pour assurer maillage piéton



EXTRAIT ZONAGE - PLU EN VIGUEUR



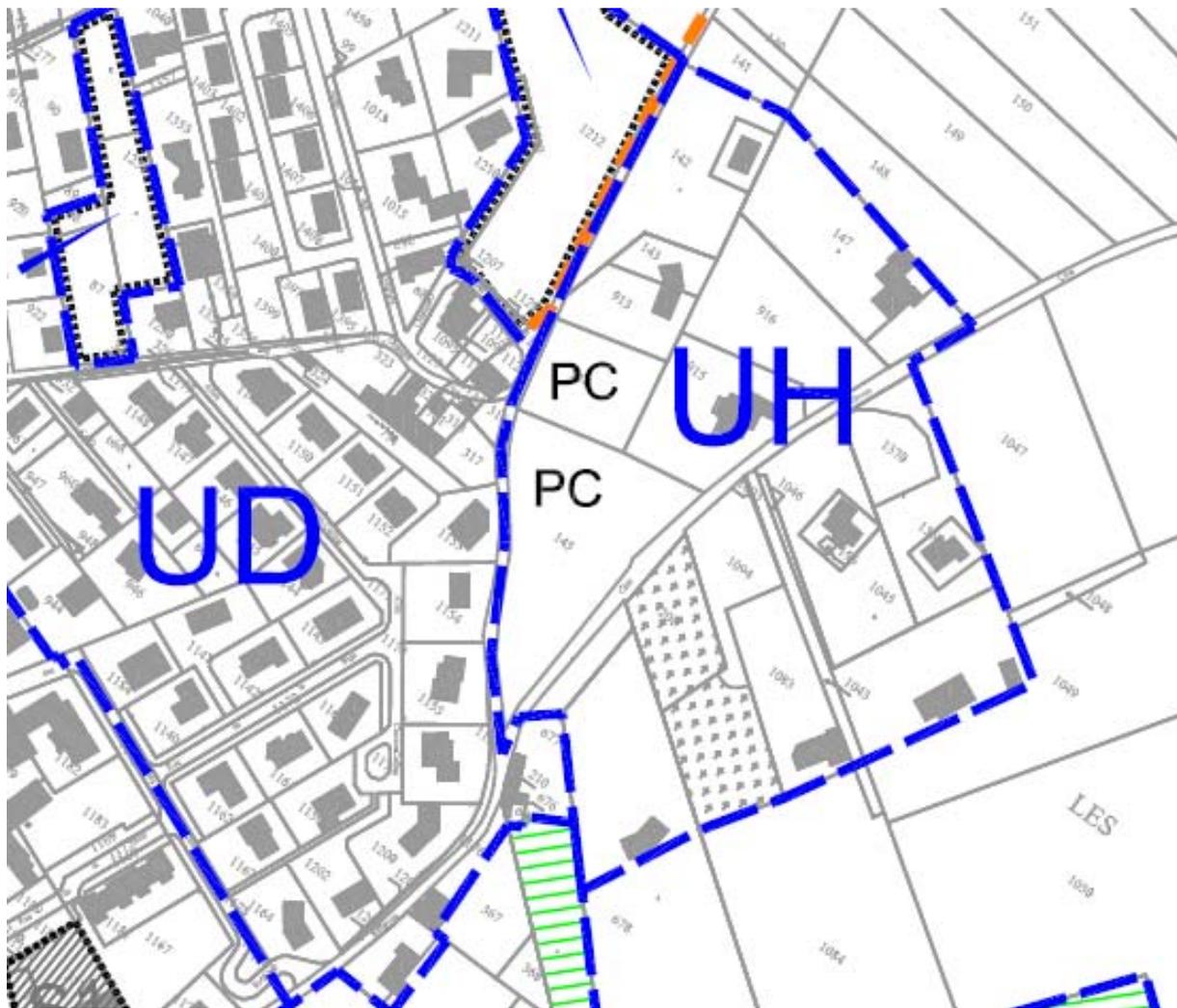
EXTRAIT ZONAGE - PLU MODIFIE

## 2.2 Modification de la zone UH

La zone UH correspond au secteur urbanisé du quartier des Hautes Blaches. Le règlement autorise seulement les extensions et annexes des habitations existantes.

Le classement en zone U se justifiait au regard des caractéristiques du site : continuité du village, nombre de constructions réalisées ou en cours.

Sur ce coteau sensible en termes d'impact paysager, situé en continuité du tissu urbain un règlement spécifique se justifiait car il manquait des réseaux : le réseau eau potable nécessitant des surpresseurs et toute imperméabilisation supplémentaire engendrant des problématiques de gestion des eaux pluviales.

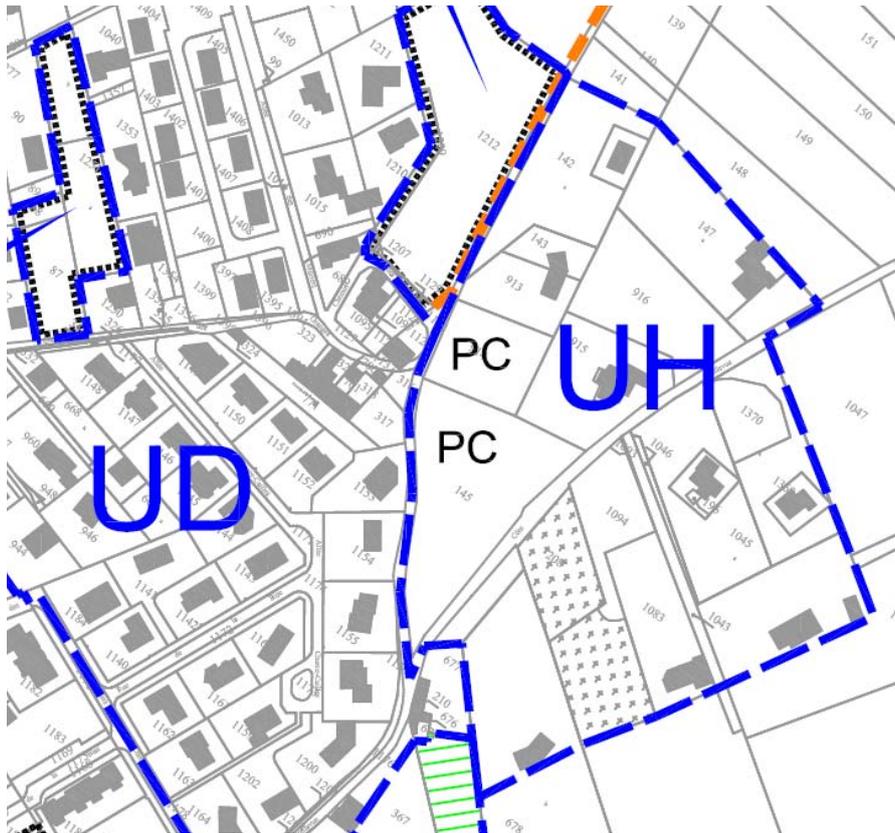


Extrait du PLU

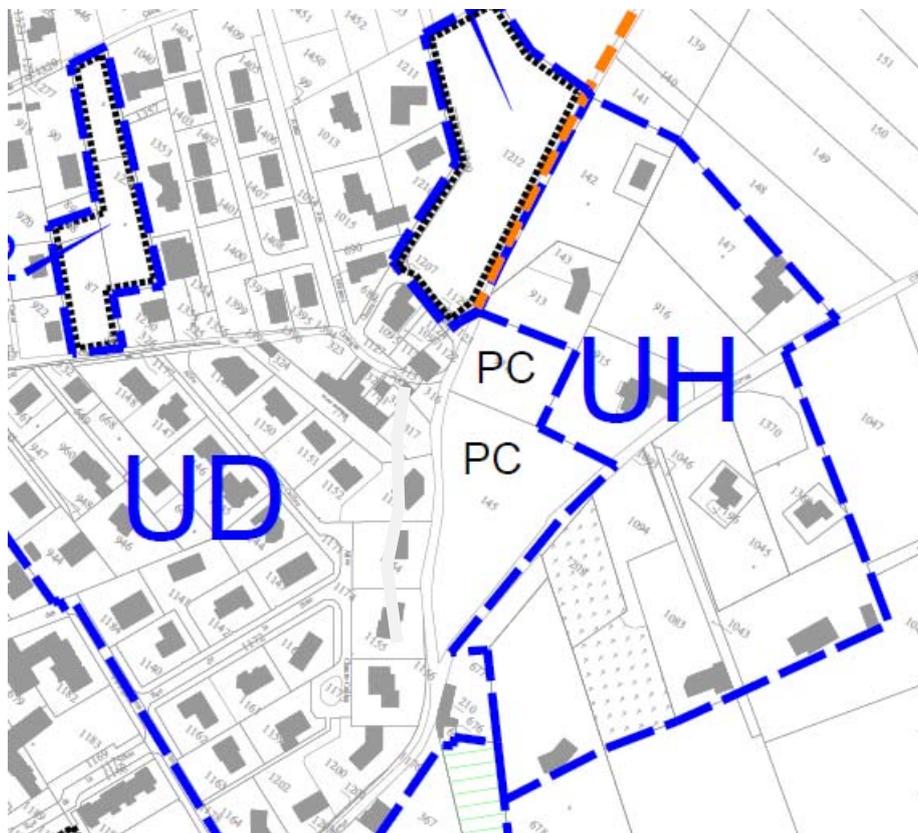
Ce secteur UH était concernés par des permis lors de l'approbation du PLU. Depuis deux constructions ont été réalisées et deux étaient concernées par des permis qui sont devenus caduques.

Afin de permettre ces 2 constructions et afin de tenir compte des équipements existants en limite de la zone : la limite entre UD et UH peut être modifiée sur une partie sud qui ne remet pas en cause la protection du coteau.





ZONAGE EN VIGUEUR

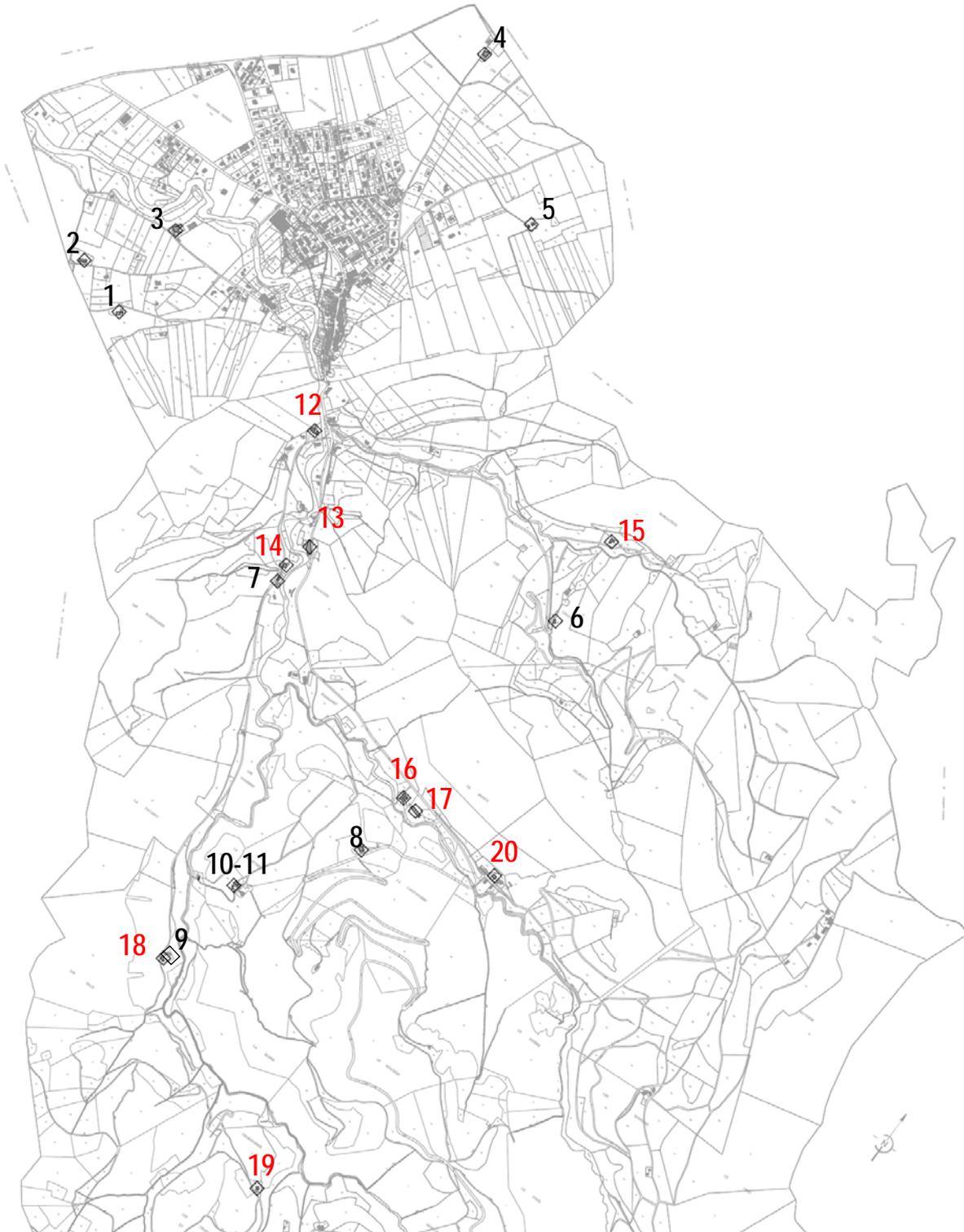


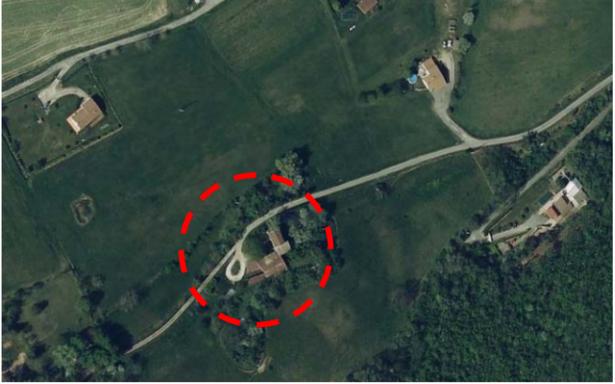
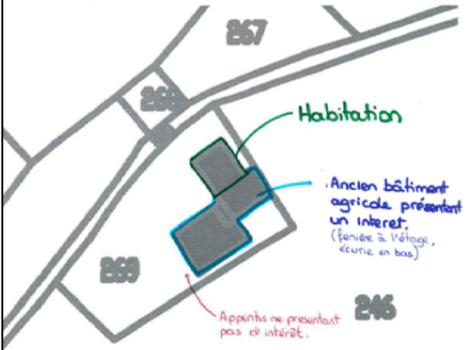
ZONAGE MODIFIE

## 2.3 Ajout de bâtiments pouvant changer de destination

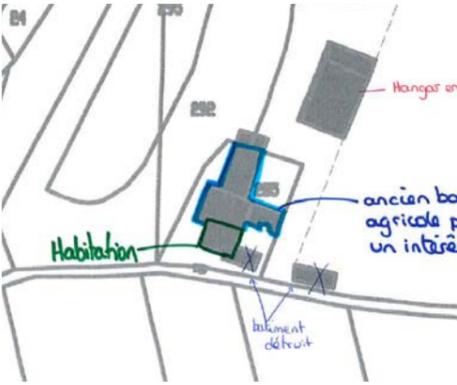
Les élus souhaitent adapter le recensement des bâtiments repérés afin d'autoriser le changement de destination

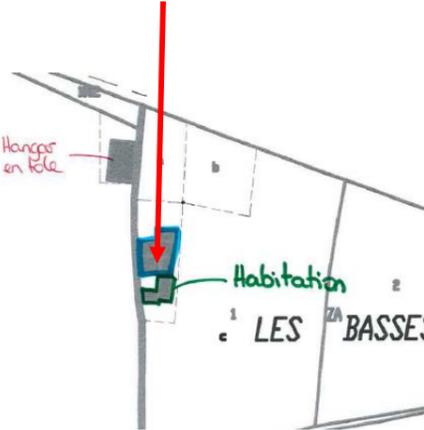
1 à 11 : bâtiments recensés au PLU en vigueur  
12 à 20 : bâtiments ajoutés

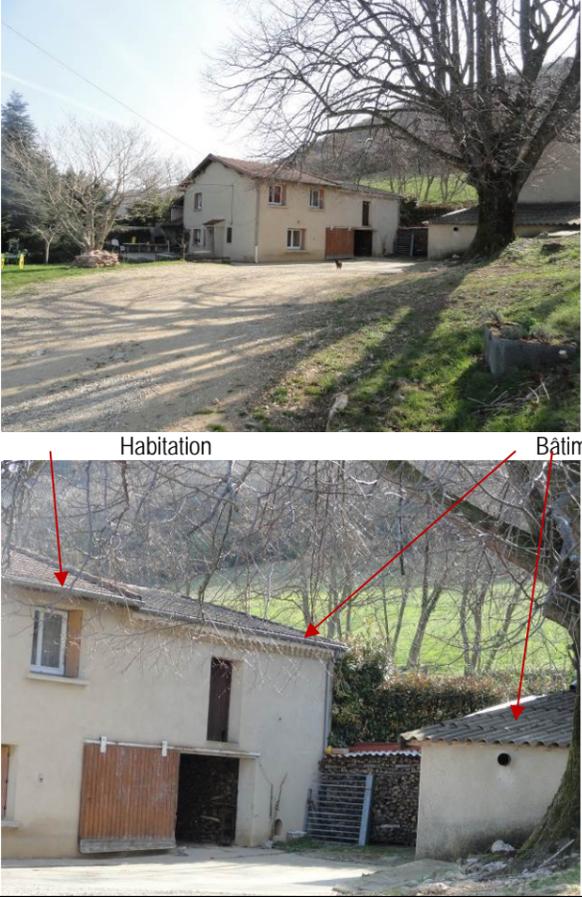
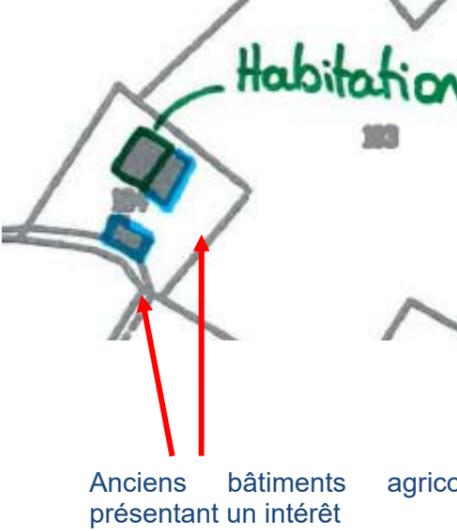
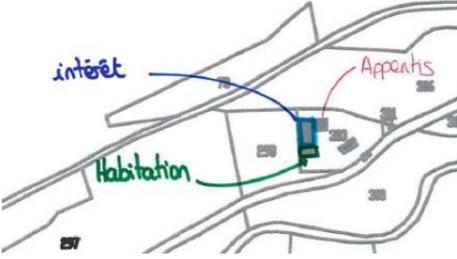


N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
1	<p><b>BERUCHET</b> Chemin de la Garde</p> 	<p>Habitation actuellement inhabitée : un projet de rénovation est en cours avec une volonté d'utiliser les dépendances agricoles.</p> <p>Il s'agit de dépendance fermée et ouverte à l'est.</p> <p>A proximité : Zones boisées, habitat diffus, quelques terres exploitées.</p>	<p>Maison traditionnelle en pierre</p> <p>Intérêt partiel</p> <p>L'appentis ne présente pas d'intérêt. Il n'est donc pas repéré pour autoriser le changement de destination</p>	<p>Intérêt pour la partie Nord-Est et sud</p> <p>Pas d'intérêt pour la partie ouverte située au Sud-Ouest (correspondant à des ajouts progressifs) : ces bâtiments non cadastrés ne présentant pas d'intérêt ne peuvent changer de destination.</p> <p>Petit potentiel</p>	<p>Habitation</p> <p>Vue depuis l'Est</p>  <p>Vue depuis l'Ouest</p>   <p>Ancien bâtiment agricole présentant un intérêt</p>  <p>Ancien bâtiment agricole ne présentant aucun intérêt</p>	

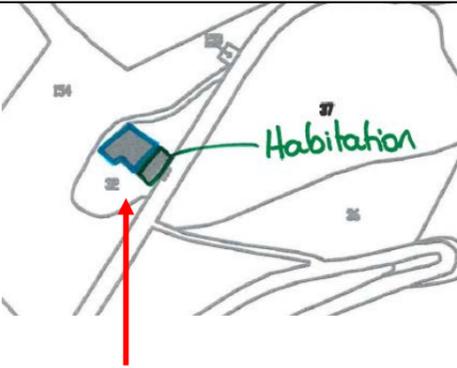
N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
2	<p style="text-align: center;"><b>LE CHAMPS DES NOYERS</b> Chemin de Cerne</p> 	<p>En partie rénovée.</p> <p>Grande dépendance agricole au Nord.</p> <p>A proximité : Terres agricoles, habitat très diffus, bois à l'Ouest.</p>	<p>Fort intérêt.</p> <p>Bâti traditionnel du milieu rural en pierre</p>	<p>La totalité du bâti présente un intérêt.</p> <p>Surface importante.</p>	<p>Habitation</p> <p style="text-align: center;">Vue depuis l'Est</p>   <p style="text-align: center;">Vues depuis le Nord</p> 	

N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
3	<p style="text-align: center;"><b>LE CHAMPS DES NOYERS</b> Quartier La Grange</p> 	<p>Ancien siège d'exploitation (retraité depuis 3 ans).</p> <p>Habitation au sud, bâtiment et hangar agricoles au nord (avec accès dissocié à celui de l'habitation).</p> <p>A proximité : Terre agricole à l'Est et au Sud, zone boisée au Nord et à l'Ouest.</p>	Intérêt partiel	<p>La partie centrale, avec sens de faitage Est-Ouest est clôt, présente un intérêt.</p> <p>Le bâti plus au Nord est ouvert. Il pourrait aussi faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>La partie plus au Nord est ouverte et ne présente pas d'intérêt et ne peut changer de destination.</p> <p>Surface importante.</p>	 <p style="text-align: right;">Vue depuis l'est</p>  <p style="text-align: center;">Vue depuis le nord</p>  <p style="text-align: right;">Vue de l'ouest</p> <p style="text-align: center;">Partie nord présentant moins d'intérêt : ne pouvant changer de destination</p> 	

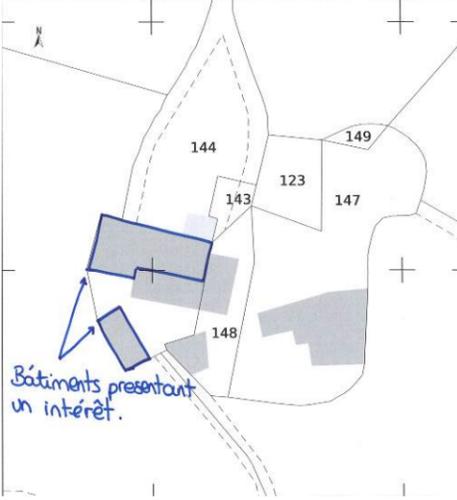
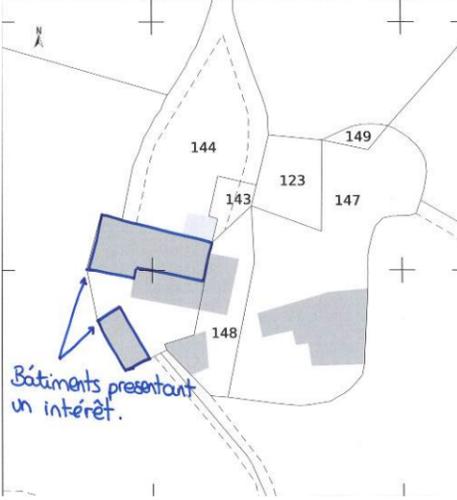
N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
4	<p style="text-align: center;"><b>LES BASSES BLACHES</b> Chemin des Rosées</p> 	<p>Habitation au Sud, annexe agricole accolée présentant un intérêt.</p>	<p>Intérêt. Composition des différents éléments (habitation agricole) permet de créer un espace extérieur privé (petite cour).</p>	<p>Grand potentiel.</p>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <span>Bâtiment</span> <span>Habitation</span> </div>  <div style="display: flex; justify-content: center; width: 100%;"> <span>Habitation</span> </div>  <p style="text-align: center;">Vues depuis l'ouest</p> <div style="display: flex; justify-content: center; width: 100%;"> <span>Habitation</span> </div>  <p style="text-align: center;">Vue depuis le nord</p> </div>	<p style="text-align: center;">Ancien bâtiment agricole présentant un intérêt</p> 

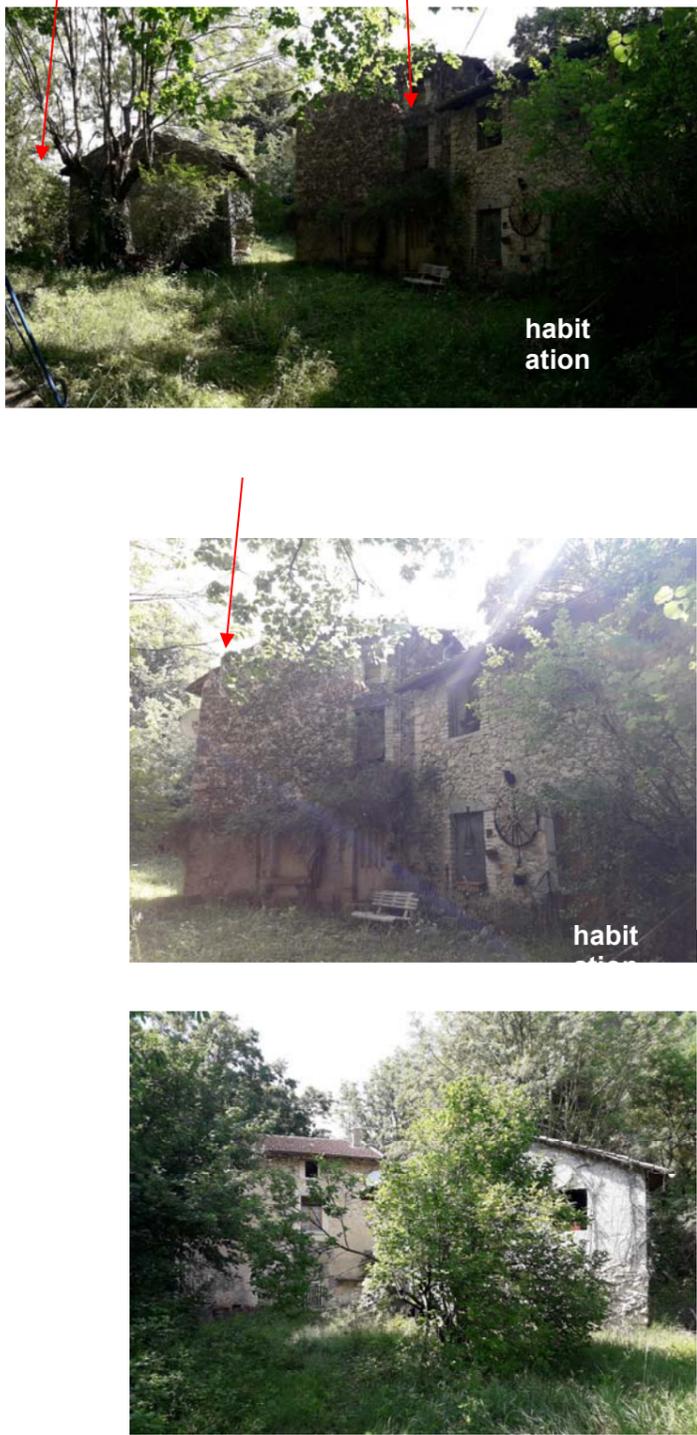
N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
5	<p>LES BLACHES</p> 	<p>Habitation clôturée, ancien bâtiment agricole rénové.</p> <p>A proximité : Terre agricole, bois à l'Est.</p>	Intérêt.	Petit potentiel.	 <p>Habitation      Bâtiments</p>	 <p>Anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt</p>
6	<p>BARNACHON</p> 	<p>Petite habitation ancienne. Bâti agricole en pierre accolé.</p> <p>A proximité : Zone naturelle boisée.</p>	Intérêt partiel.	Bâti traditionnel en pierre. L'appentis en tôle ne présente pas d'intérêt. Il n'est donc pas repéré pour autoriser le changement de destination	 <p>Habitation      Bâtiment</p>	 <p>Appentis</p>

N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
7	<p>MALACOTE Route des 40 fonds</p> 	<p>Habitation avec génoises et annexes en continuité.</p> <p>A proximité : Zone boisée, cours d'eau en contrebas.</p>	Intérêt	Grand potentiel.	<p>Vue depuis le Nord</p>  <p>Grange</p> <p>Vue depuis le Sud</p> 	 <p>Ancien bâtiment agricole présentant un intérêt</p>

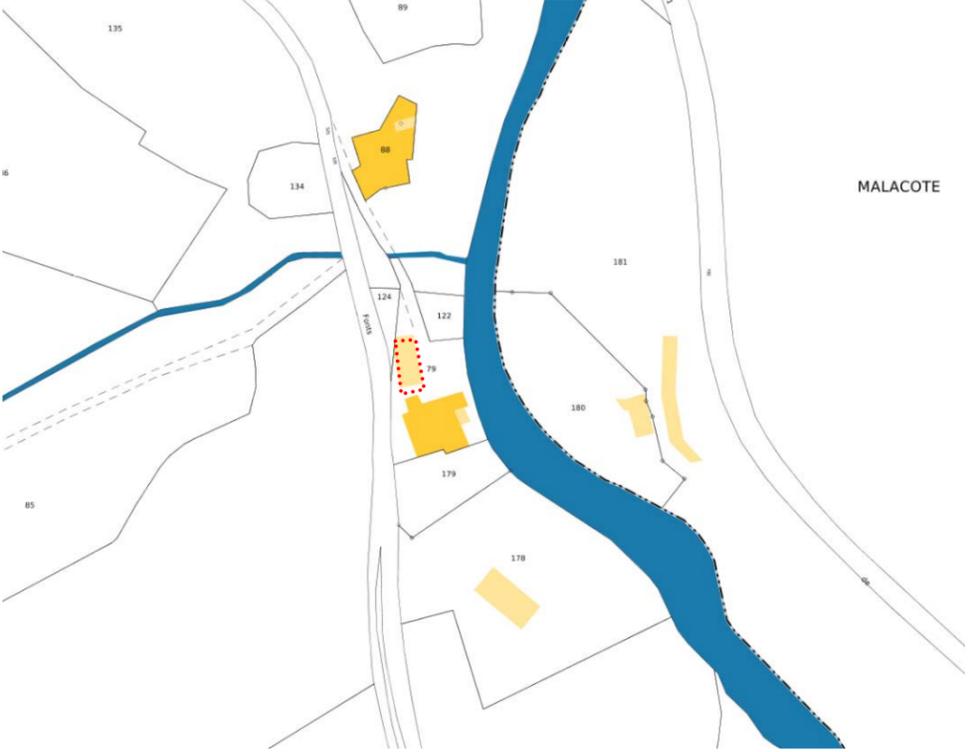
N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
8	<p>LA CANTONNIERE Route du col</p> 	<p>Bâti intégré à la pente qui crée un front bâti le long de la voie</p> <p>Habitation et bâti agricole en pierre en continuité.</p> <p>Projet de réhabilitation pour créer le logement d'un membre de la famille de l'exploitant agricole retraité.</p> <p>A proximité : Terre agricole à l'Ouest, bois à l'Est.</p>	<p>Intérêt Bâti traditionnel en pierre.</p>	<p>Potentiel pour un logement.</p>	<p>Vue depuis le Nord</p> <p>Habitation Bâtiment agricole</p>  <p>Vues depuis le Sud</p> <p>Bâtiment agricole Habitation</p> 	 <p>Ancien bâtiment agricole présentant un intérêt</p>

N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
9	<p>LES DUCS</p> 	<p>Habitation récemment rénovée avec présence de gîte.</p> <p>Bâti au Nord présentant un grand intérêt.</p> <p>A proximité : Zone naturelle.</p>	Intérêt.	<p>Intégration à la pente, Plusieurs modules créant un espace intérieur protégé du vent.</p> <p>Grand potentiel</p>	<p>Vue Nord Ouest</p>   <p>Vue Sud</p> 	

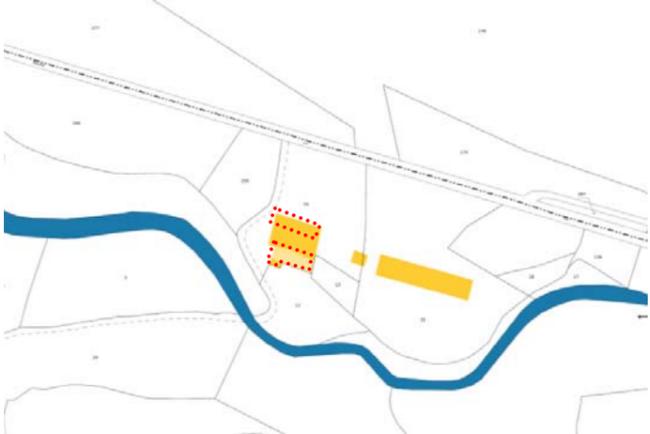
N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Précisions sur les parties de bâtiment concernées	Photo	Extrait cadastral
10	<p>LA MULLETIERE</p> 	<p>Annexe accolée présentant un intérêt.</p>	<p>Habitation traditionnelle en pierre. Intérêt.</p>			 <p>Bâtiments présentant un intérêt.</p>
11	<p>LA MULLETIERE</p> 	<p>Bâtiment présentant un intérêt.</p>	<p>Habitation traditionnelle en pierre. Intérêt.</p>			 <p>Bâtiments présentant un intérêt.</p>

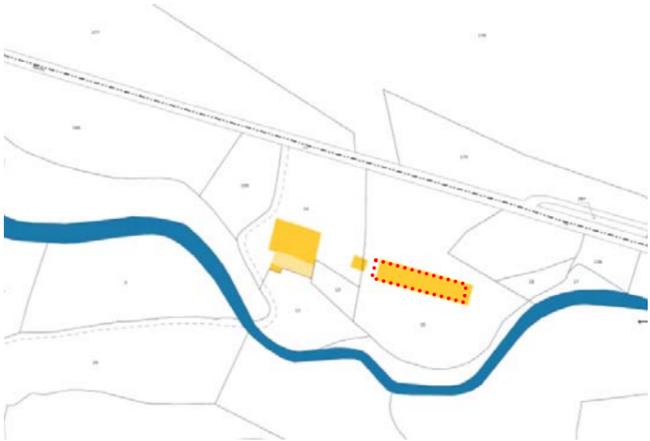
N°	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Photos	Extrait cadastral
12	GUILLOT	Deux volumes, l'un accolé à l'habitation et l'autre à proximité immédiate représente un potentiel	X	 <p>habitation</p> <p>habitation</p>	<p>Parcelle C99</p> 

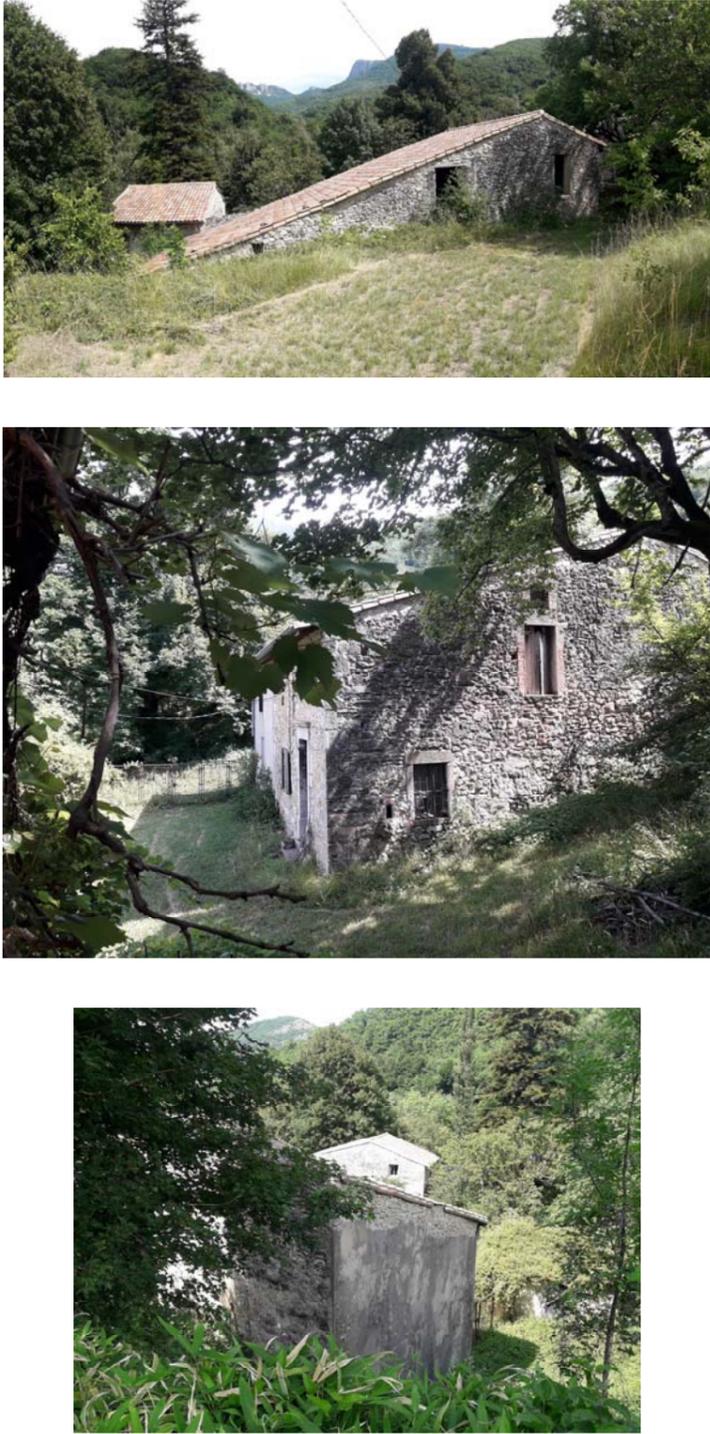
	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Photos	Extrait cadastral
13	BALTAZAR	La totalité du bâtiment n'est plus utilisé, un changement de destination permettrait d'améliorer l'aspect extérieur du bâtiment	X		<p style="text-align: center;">Parcelle C16</p>  

	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Photos	Extrait cadastral
14	BALTAZAR				<p data-bbox="2237 296 2377 323">Parcelle C79</p>   <p data-bbox="2644 1171 2733 1199">MALACOTE</p>

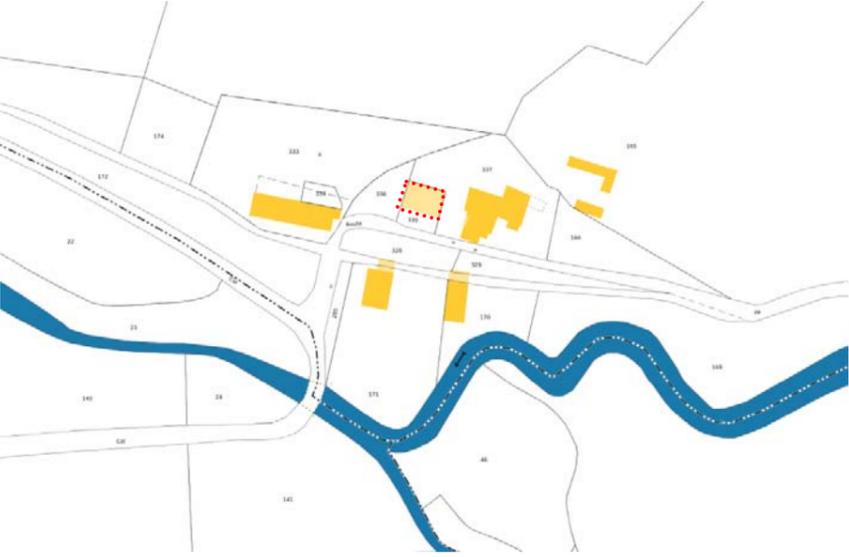
	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Photos	Extrait cadastral
15	BARNACHON Chemin de la Samby		X		<p data-bbox="2228 327 2386 352">Parcelle B303</p>  

	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Photos	Extrait cadastral
16	LA CANTONNIERE  Route du Col		X		<p>Parcelles D 14</p>  

	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Photos	Extrait cadastral
17	LA CANTONNIERE  Route du Col		X	  	<p data-bbox="2220 348 2398 380">Parcelles D 15</p>  

	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Photos	Extrait cadastral
18	LES DUCS				<p data-bbox="2237 348 2377 380">Parcelle E 3</p> 

	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêt archit.	Photos	Extrait cadastral
19	CHABANNERIE				<p data-bbox="2237 348 2377 380">Parcelle F 68</p>  

	Lieu-dit	Remarques Commentaires (visite terrain)	Intérêtarchit.	Photos	Extrait cadastral
20	PEJOUX				<p data-bbox="2220 317 2392 348">Parcelle B 335</p>  

# 3 AJUSTEMENT REGLEMENT

Les modifications portent sur des adaptations mineures concernant :

- la hauteur en UA<sub>h</sub>, afin de préciser que la hauteur est calculée en faisant référence à la voie,
- le recul et la hauteur en UL afin de permettre les aménagements du gymnase,
- le changement de destination en A et N.

## 3.1 Zone UAh : hauteur

Pour le secteur UAh, qui est en pente, la volonté communale est d'autoriser 10 m en faisant référence à la voie.

### ZONE UAh – ARTICLE 10 EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues). La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

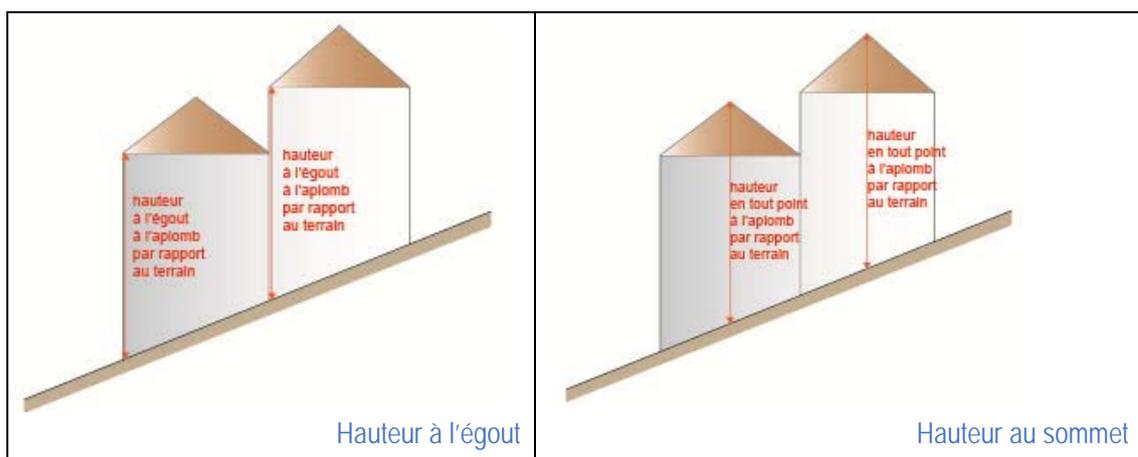
Dans le secteur UAh, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et la hauteur des annexes à 3m.

### ZONE UAh – ARTICLE 10 EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues). La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur UAh, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et la hauteur des annexes à 3m. Dans ce secteur, la hauteur est la distance comptée verticalement entre le terrain naturel avant terrassement en tout point de la construction jusqu'à l'égout du toit (hauteur à l'égout) ou jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (hauteur au sommet), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



## 3.2 Zone UL : recul et hauteur

Le gymnase existant doit faire l'objet de travaux. Le site étant contraint par le passage d'une ligne électrique, l'objectif est de modifier le règlement pour faciliter le projet.

Le règlement de la zone sera adapté afin de :

- limiter les contraintes de recul pour le projet d'extension en cours, l'implantation sur les limites séparatives internes à la zone est autorisée et le recul non règlementé. La réglementation du recul en limite séparative de la zone UL est maintenue.
- adapter la hauteur de 12 à 15 m.

### ZONE UL – ARTICLE 7 EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment **sans être inférieure à 5 mètres**.

En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins de 10 mètres.

### ZONE UL - ARTICLE 7 EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

~~Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.~~ **Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en recul. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.**

En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins de 10 mètres

### ZONE UL - ARTICLE 10 EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

La hauteur des constructions est limitée à **12** mètres au sommet, sauf contrainte technique dûment justifiée.

### ZONE UL - ARTICLE 10 EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

La hauteur des constructions est limitée à **15** mètres au sommet, sauf contrainte technique dûment justifiée.

## 3.3 Zones A et N

Les élus souhaitent :

- reformuler les conditions cumulatives autorisant les constructions à usage d'habitation, en zone A
- autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, en zone A,
- autoriser le changement de destination dans le volume existant, au lieu de limiter à 250m<sup>2</sup>, en A et N.

### ZONE A – ARTICLE 2 EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

a) Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

b) Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Anc, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

L'exploitation agricole s'entend « comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'assujettissement (SMA) prévue par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (ou, à défaut, à la moitié de la surface minimum d'installation prévue par le Schéma Départemental des Structures), sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime».

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

- L'extension des habitations existantes d'une surface totale initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) au total (existant + extension) ;

- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

c) Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé :

- le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole;

## ZONE A – ARTICLE 2 EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

a) Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

b) Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Anc, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

L'exploitation agricole s'entend « comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'assujettissement (SMA) prévue par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (ou, à défaut, à la moitié de la surface minimum d'installation prévue par le Schéma Départemental des Structures), sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime».

~~Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire.~~

~~Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.~~

- Les constructions à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole

- qu'elles soient limitées à 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.

- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

- L'extension des habitations existantes d'une surface totale initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) au total (existant + extension) ;

- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

-Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

c) Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé :

- le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans le volume existant ~~la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~ (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole;

**ZONE N – ARTICLE 2  
EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**

[...]

- Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé : le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans le volume existant la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe).

[...]

**ZONE N – ARTICLE 2  
EXTRAIT DU PLU – MODIFIE**

[...]

- Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé : le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans le volume existant ~~la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~ (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe).

[...]

# 4 LES PIECES MODIFIEES

## 4.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

**Règlement** :

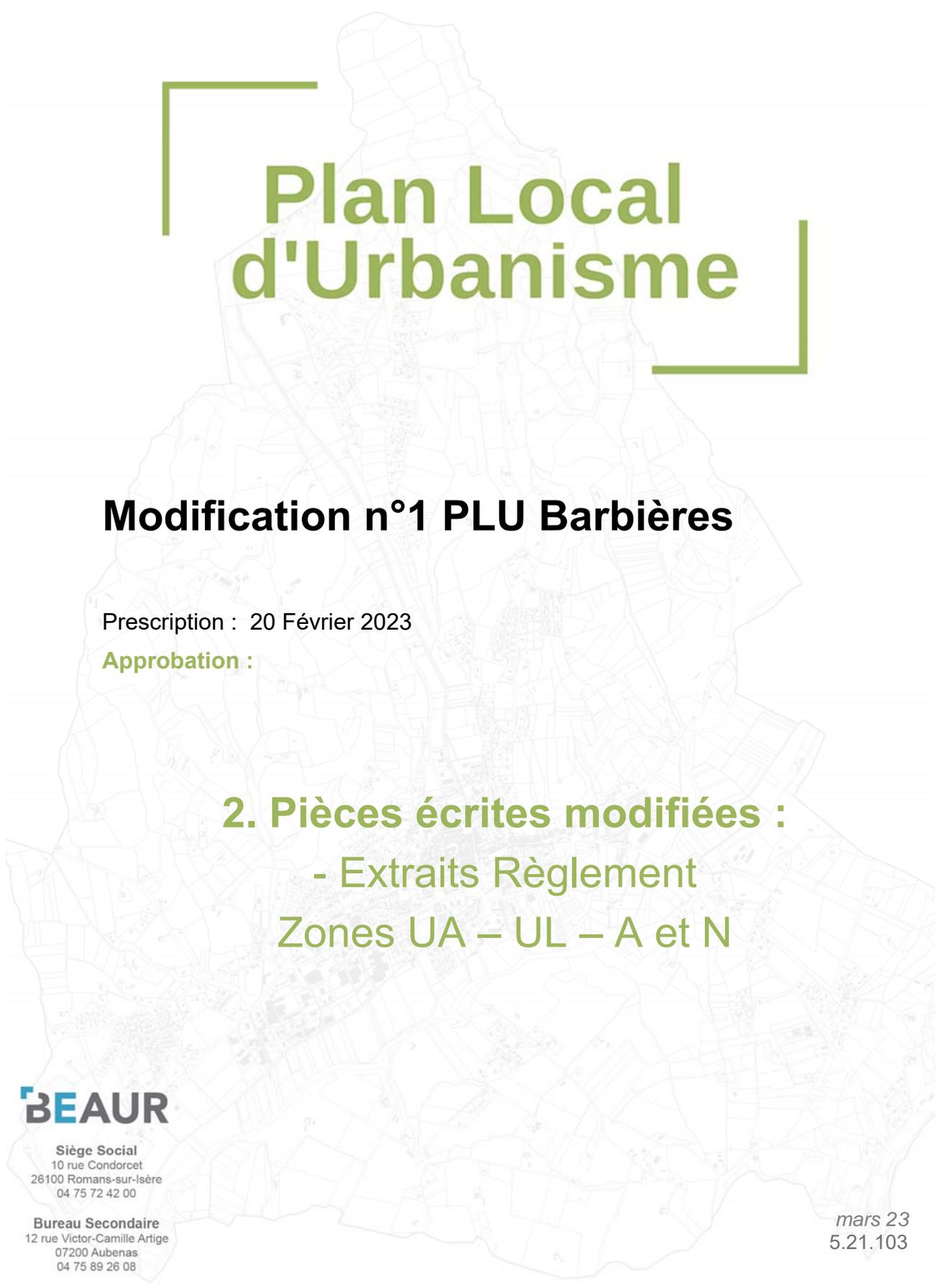
- Secteur UA<sub>h</sub> : article 10
- Zone UL : articles 7 et 10
- Zones A et N : article 2

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

## 4.2 Pièces graphiques modifiées

**Plan de zonage** : Les deux planches 4.1 (plan d'ensemble) et 4.2 (zoom sur village) du document graphique du règlement sont modifiés pour tenir compte :

- de la modification entre UD et UH,
- de l'actualisation des emplacements réservés ,
- de l'ajout de bâtiments pouvant changer de destination.



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1 PLU Barbières

Prescription : 20 Février 2023

Approbation :

### 2. Pièces écrites modifiées :

- Extraits Règlement  
Zones UA – UL – A et N

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*mars 23*  
5.21.103

# Zone UA

## **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :**

*Zone urbaine qui correspond au centre ancien du village. Cette zone a une vocation mixte d'habitat, de services et commerces.*

*Elle comprend un secteur UAh, correspondant à l'habitat situé entre La Barberolle et la route départementale où la hauteur maximale autorisée est différente.*

*Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.*

## **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'il n'y ait pas d'espace de stockage extérieur et qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- En UA, les annexes à condition d'être limitée à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***ASSAINISSEMENT***

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### **ELECTRICITE**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé par câble souterrain,
- le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

### **TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :**

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, une façade au moins de ces constructions doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement.
- L'aménagement et l'extension de bâtiments existants situés en retrait de l'alignement sont autorisés.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement entre 0 et 1 m en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15m précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

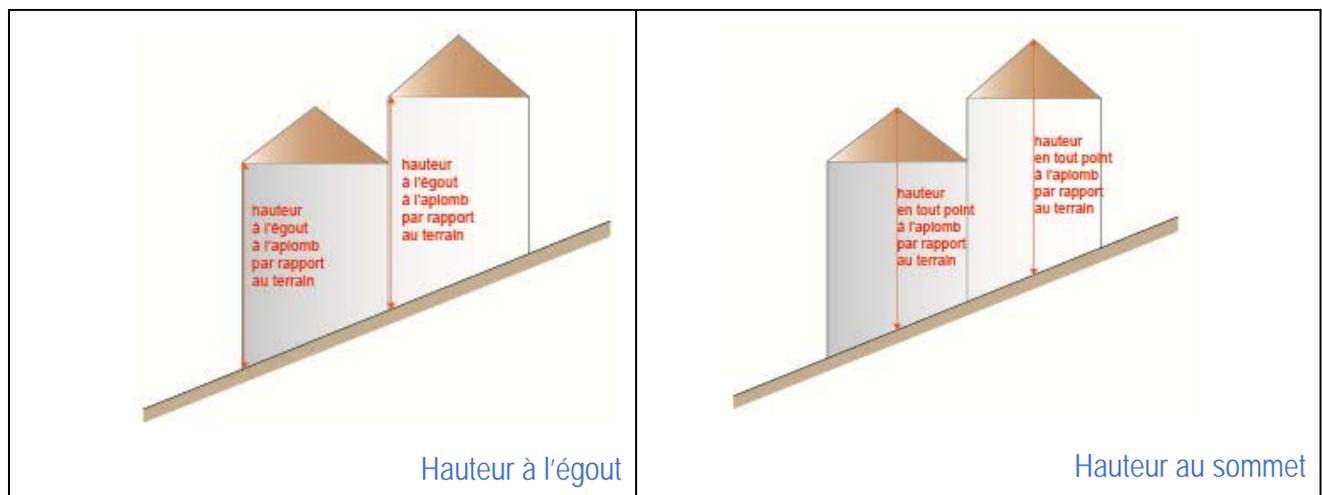
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

**Dans le secteur UAh**, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et la hauteur des annexes à 3m.

Dans ce secteur, la hauteur est la distance comptée verticalement entre le terrain naturel avant terrassement en tout point de la construction jusqu'à l'égout du toit (hauteur à l'égout) ou jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (hauteur au sommet), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.  
Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UA 11.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

## 1 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... I
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.
- ✓ Les génoises existantes devront être conservées.
- ✓ Les descentes d'eaux pluviales devront être en zinc.

## 2 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) sont proscrits.
- ✓ Eléments techniques et enseignes :
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
  - Enseignes : elles peuvent être accolées à la façade. Si elles sont en saillie par rapport à la façade :
    - > l'implantation perpendiculaire à la façade devra être limitée à des éléments de taille limitée
    - > elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout du toit.
    - > elles ne devront pas être lumineuses.

## 3 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 6 m<sup>2</sup>.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite. Se reporter au nuancier mis à disposition en mairie.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire. La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. La restauration d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.
- ✓ Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont autorisés à condition d'être limités à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que la structure soit inférieure à 1,80m de hauteur.

## 4 – Menuiserie

La couleur des menuiseries devra s'intégrer à la construction et ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

## 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

## 6 – Clôtures :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de palissades ajourées en tôle ou en bois, ...  
La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
  - soit d'un grillage d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées.

## ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement privées existantes, closes (garages) ou non closes devront être conservées.

## ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé.

## ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

# Zone UL

## **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :**

*Zone à vocation d'équipements sportifs, comprenant le stade et le gymnase.*

*Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.*

## **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UL2,
- Les dépôts de véhicules.

## **ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Les équipements collectifs à vocation de sport et de loisirs.

## ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

### **TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :**

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement entre 0 et 1m en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

~~Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en recul. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.~~

En limite de zone, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins de 10 mètres

## **ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à ~~12~~ 15 mètres au sommet, sauf contrainte technique dûment justifiée.

## ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

## ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

# Zone A

## **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :**

*Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comprend :*

- un secteur Anc où toute construction est interdite,*
- des bâtiments désignés pouvant faire l'objet d'un changement de destination.*

*Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.*

*La zone A est en partie concernée par des risques d'inondation représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.*

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

**En outre dans le secteur Anc, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est interdite.**

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b) Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Anc, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

L'exploitation agricole s'entend « comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'assujettissement (SMA) prévue par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (ou, à défaut, à la moitié de la surface minimum d'installation prévue par le Schéma Départemental des Structures), sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime».

~~Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire.~~

~~Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.~~

- Les constructions à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
  - qu'elles soient limitées à 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
  - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

- L'extension des habitations existantes d'une surface totale initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) au total (existant + extension) ;

- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

c) Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé :

- le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans le volume existant ~~la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~ (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole;

## ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, des dispositifs tels que forages ou captages pourront être autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

### ***ASSAINISSEMENT***

#### **Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

---

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 15m au moins de l'axe des voies départementales et à 5m au moins de l'alignement du domaine public.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être d'au moins 4 m.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 3,5 mètres pour les annexes aux habitations ;
- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres au sommet pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant ces hauteurs sont admis.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **I– Prescriptions à destinations des constructions autres que celles à usage agricole**

#### **1- Implantation et volume**

##### **Implantation :**

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

⇒ Terrain en pente :

- ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.
- ✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

#### Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

#### 2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.
- ✓ Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

#### 3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies en s'inspirant de la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

#### 4 – Toitures

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement et uniquement pour une partie des volumes bâtis.

##### Pour tous les types de constructions :

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

## 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

## 6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de palissades ajourées en tôle ou en bois, ...  
La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
  - soit d'un grillage d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées.

## 7- Les restaurations

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle.

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins.

## II- Prescriptions à destinations des constructions à usage agricole

### A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique.

Afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

- Le faitage principal sera parallèle aux courbes de niveau;
- Le faitage de toute construction devra rester au moins 5 mètres en dessous du relief (sommet ou ligne de crête) contre lequel la construction est directement adossée ;
- La construction devra se répartir et se décaler sur la pente de telle sorte qu'elle modifie le moins possible la pente naturelle du terrain.
- Les stationnements et garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval) ;
- Les terrassements en déblais ou en remblais nécessaires à la construction ne pourront donc pas être supérieurs à :
  - 2,7 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente supérieure à 10% ;
  - 1,5 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente comprise entre 5 et 10%
  - 0,6 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente inférieure à 5%
- Pour les terrains de pente forte (supérieure à 10 %), l'égout du toit ne devra pas se situer à plus de 4 mètres de hauteur au-dessus du terrain après travaux, à l'amont de la construction.
- Les enrochements sont interdits.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

## **B - ASPECT GENERAL ET FACADES**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont interdits.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

### Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin.

Les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

### Composition des toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

## **D – Clôtures (hors clôtures agricoles) :**

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

### Les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.

- soit d'un grillage seul en mailles soudées d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriétés privées ne doit pas dépasser 1,8 m.

## E – ELEMENTS TECHNIQUES

### 1) Antennes, paraboles et climatiseurs :

Ces éléments seront positionnés de façon à être le moins visibles possible depuis les principales voies de circulation.

### 2) Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

## ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

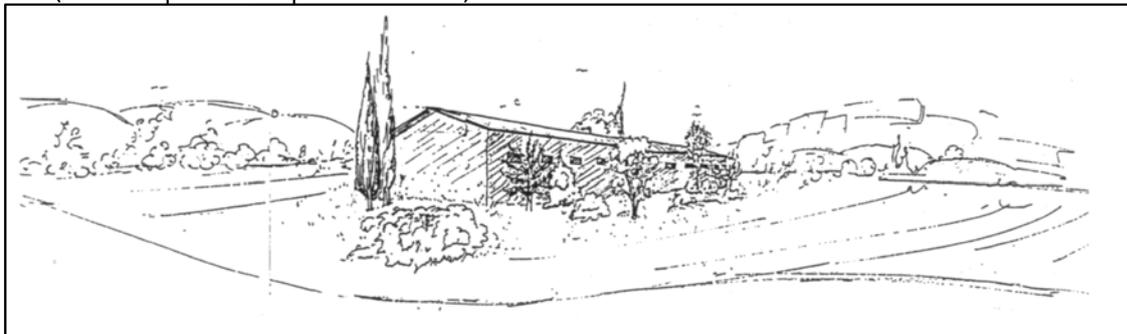
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des plantations doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

## **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

# Zone N

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

*Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.*

*La zone N est en partie concernée par des risques d'inondation représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.*

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes d'une surface totale initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) au total (existant + extension) ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé : le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans le volume existant la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe).
- les améliorations de pistes et routes forestières, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

## ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### ***ASSAINISSEMENT***

#### **Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif. Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 15m au moins de l'axe des voies départementales et à 5m au moins de l'alignement du domaine public.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet et à 3,5 mètres pour les annexes aux habitations.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### 1 - Les restaurations

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement (tuiles creuses vieilles, pierres de taille, bois,...) en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle.

✓ Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

### 2 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les brises-vues,
- les palissades en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

✓ Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,6 m.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.

et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Les murs pleins sont admis uniquement dans le prolongement de murs pleins existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

## **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

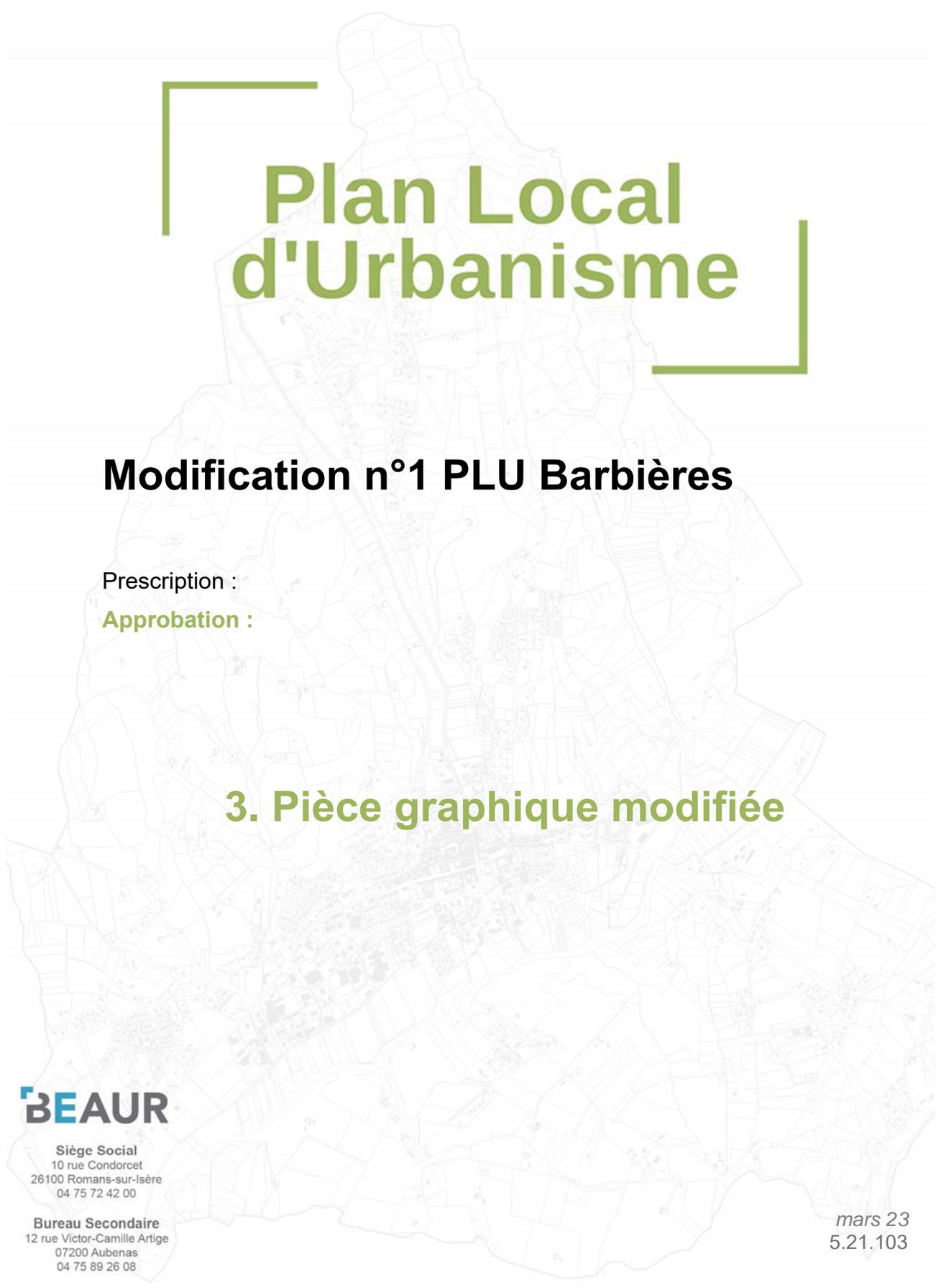
---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1 PLU Barbières

Prescription :

Approbation :

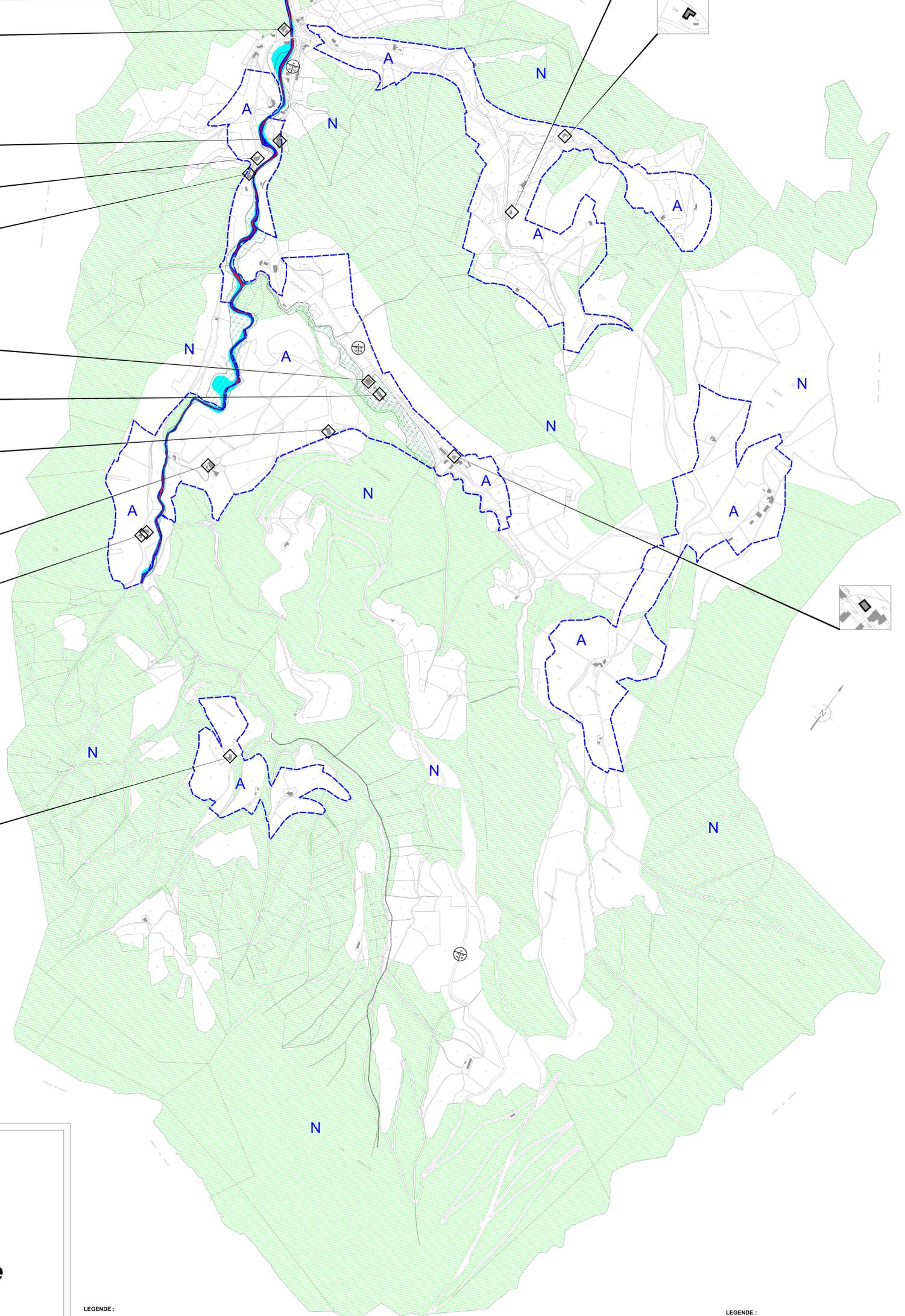
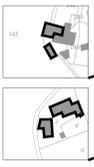
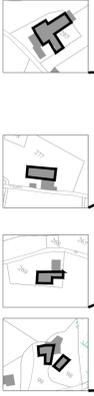
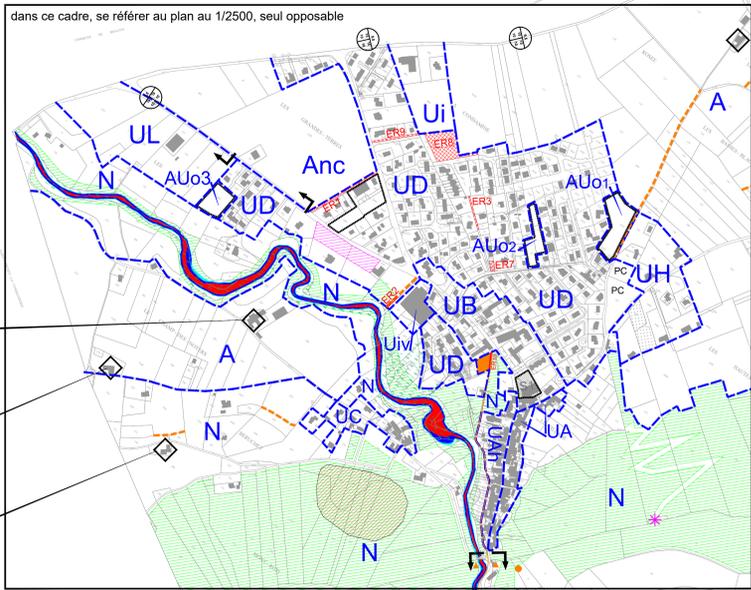
### 3. Pièce graphique modifiée

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*mars 23*  
5.21.103



Département de la DROME

**Commune de BARBIERES**

# Plan Local d'Urbanisme

**Plan de zonage**

Plan d'ensemble **4.1**

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification n°1 : en cours
1/5000	08/09/2014	17/10/2016	18/07/2017	

**BEAUR**

NUMERO D'UTILE : 822-182

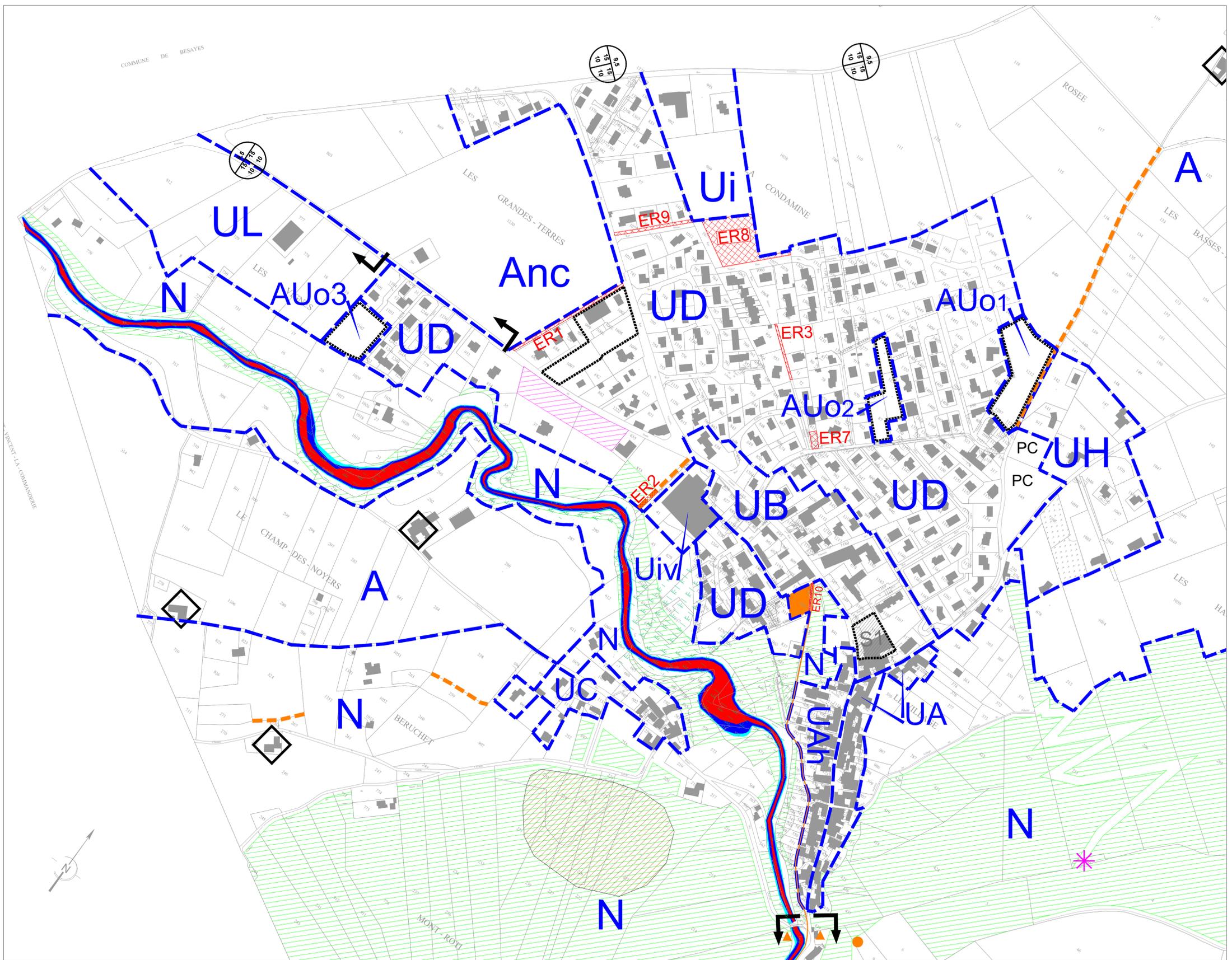
Ce plan est le projet de BEAUR. Il ne peut être reproduit, modifié et diffusé sans autorisation.

- LEGENDE :**
- Zones urbaines
- UA : Zone urbaine d'habitat dense (centre village)
  - UAh : secteur avec prescriptions particulières concernant la hauteur
  - UB : Zone urbaine à vocation d'habitat, commerce, service et équipements publics
  - UC : Zone urbaine des Chovets en assainissement autonome
  - UD : Zone urbaine à vocation d'habitat
  - UH : Zone où seules les extensions et annexes sont autorisées
  - UI : Zone à vocation d'activités économiques
  - Uiv : zone de village
  - UL : Zone à vocation de loisirs et d'équipements sportifs
- Zones à urbaniser
- AUo : Zone à urbaniser à vocation d'habitat sous condition
- Zones agricoles
- A : Zone réservée aux activités agricoles
  - Anc : zone agricole protégée
- Zones naturelles
- N : Zone naturelle à protéger
- ◇ Bâtiment repéré pouvant changer de destination

- EMPLACEMENTS RESERVES :**
- ER1 Affectation
  - ER2 Création d'un chemin piéton
  - ER3 Création d'un chemin piéton
  - ER7 Création d'un chemin piéton pour assurer une continuité
  - ER7 Aménagement du carrefour
  - ER8 Elargissement de voirie / espace public
  - ER9 Elargissement de voirie
  - ER10 Création d'un chemin piéton pour assurer une continuité
- LEGENDE :**
- éléments du paysage à protéger au titre du L. 151-23° du Code de l'Urbanisme
  - haie
  - mare+canal
  - éléments du paysage à protéger au titre du L. 151-19° du Code de l'Urbanisme
  - boisement
  - Humide
  - tour
  - grotte
  - cône de vue
- Servitude de logement au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'Urbanisme
- SEI 12 logements en petit collectif + 3 logements groupés dont au moins 3 logements aidés
- Périmètre concerné par une OAP

- Bénéficiaire**
- Commune - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
  - Commune - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
  - Commune - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
  - Commune - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
  - Commune - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
  - Commune - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

- LEGENDE :**
- RISQUE INONDATION**
- Aléa faible - R3
  - Aléa moyen - R2
  - Aléa fort - R1
  - Risque minier
- MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES (en mètres) :**
- Route départementale en campagne = marges de recul par rapport à l'axe de la voie
- La largeur de plateforme
  - Habitations
  - Autres constructions
- Intervalle d'application des marques de recul



Département de la DROME

Commune de **BARBIERES**

# Plan Local d'Urbanisme

## Plan de zonage

ZOOM du village

4.2

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU
1/2500	08/09/2014	17/10/2016	18/07/2017

**LEGENDE :**

**Zones urbaines**

- UA** : Zone urbaine d'habitat dense (centre village)
- UAh** : secteur avec prescriptions particulières concernant la hauteur
- UB** : Zone urbaine à vocation d'habitat, commerce, service et équipements publics
- UC** : Zone urbaine des Chovets en assainissement autonome
- UD** : Zone urbaine à vocation d'habitat
- UH** : Zone où seules les extensions et annexes sont autorisées
- Ui** : Zone à vocation d'activités économiques
- Uiv** : zone du village
- UL** : Zone à vocation de loisirs et d'équipements sportifs

**Zones à urbaniser**

- AUo** : Zone à urbaniser à vocation d'habitat sous condition

**Zones agricoles**

- A** : Zone réservée aux activités agricoles
- Anc** : zone agricole protégée

**Zones naturelles**

- N** : Zone naturelle à protéger

◊ Bâtiment repéré pouvant changer de destination

**EMPLACEMENTS RESERVES :**

- Affectation**
- ER1** Création d'un cheminement piéton
- ER2** Création d'un cheminement piéton
- ER3** Création d'un cheminement piéton pour assurer une continuité
- ER7** Aménagement du carrefour
- ER8** Elargissement de voirie / espace public
- ER9** Elargissement de voirie
- ER10** Création d'un cheminement piéton pour assurer une continuité

**Bénéficiaire**

- Commune** - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
- Commune** - au titre du Ième de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
- Commune** - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
- Commune** - au titre du Ième de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
- Commune** - au titre du IIème de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme
- Commune** - au titre du Ième de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

**LEGENDE :**

- Eléments du paysage à protéger au titre du L.151-23° du Code de l'Urbanisme
- haie
- mare+canal
- Eléments du paysage à protéger au titre du L.151-19° du Code de l'Urbanisme
- tour
- grotte
- cône de vue
- Zone Humide
- boisement
- arbre

Servitude de logement au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'Urbanisme  
 12 logements en petit collectif + 3 logements groupés dont au moins 3 logements aidés

Périmètre concerné par une OAP

**LEGENDE :**

**RISQUE INONDATION**

- Aléa faible - R3
- Aléa moyen - R2
- Aléa fort - R1
- Risque minier

**MARGES DE RECL PAR RAPPORT AUX VOIES (en mètres) :**

Route départementale en campagne = marges de recul par rapport à l'axe de la voie

- Largeur de plateforme
- Habitations
- Autres constructions

Intervalle d'application des marques de recul