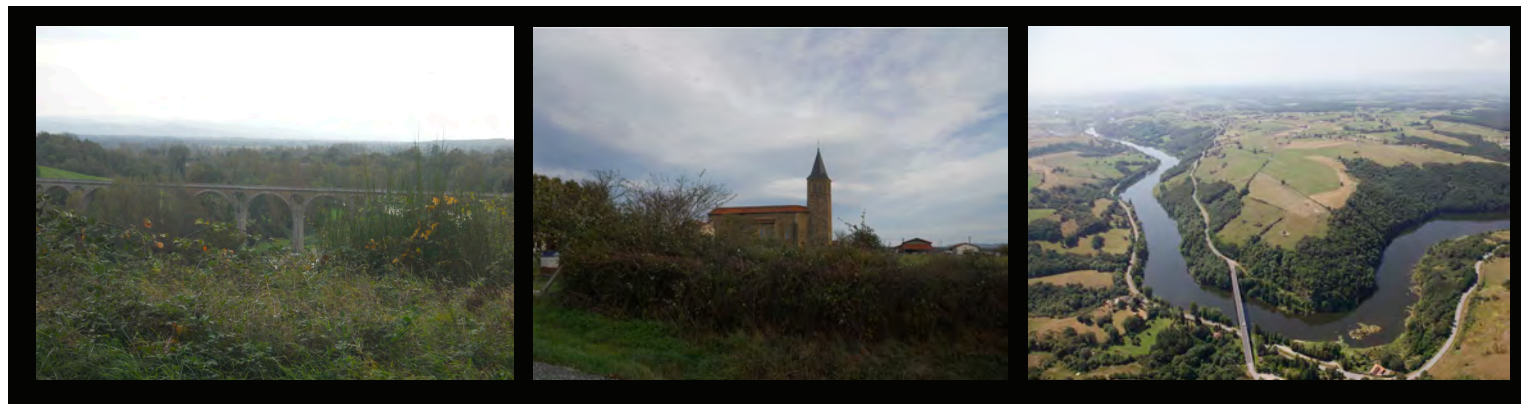


DÉPARTEMENT DE LA LOIRE  
Commune de SAINT-GEORGES-DE-BAROILLE

**Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**



P.L.U approuvé le : **2 mars 2015**



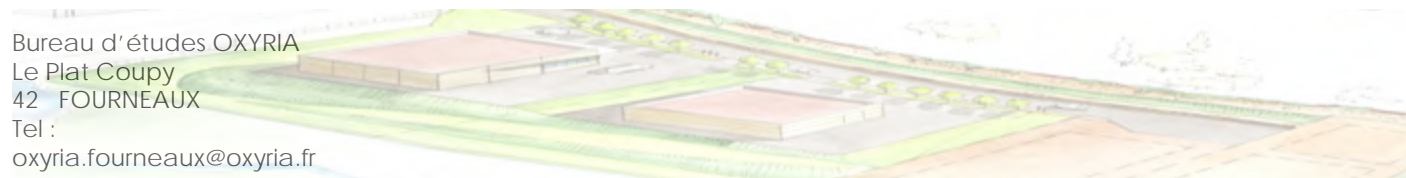
Modification n°1 du P.L.U prescrite par arrêté du maire le : **27 octobre 2015**



Modification n°1 du P.L.U approuvée le :



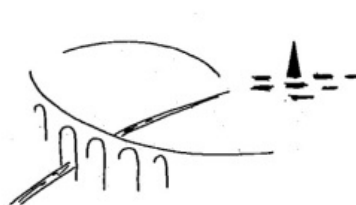
Bureau d'études OXYRIA  
Le Plat Coupy  
42 FOURNEAUX  
Tel :  
oxyria.fourneaux@oxyria.fr



## SOMMAIRE

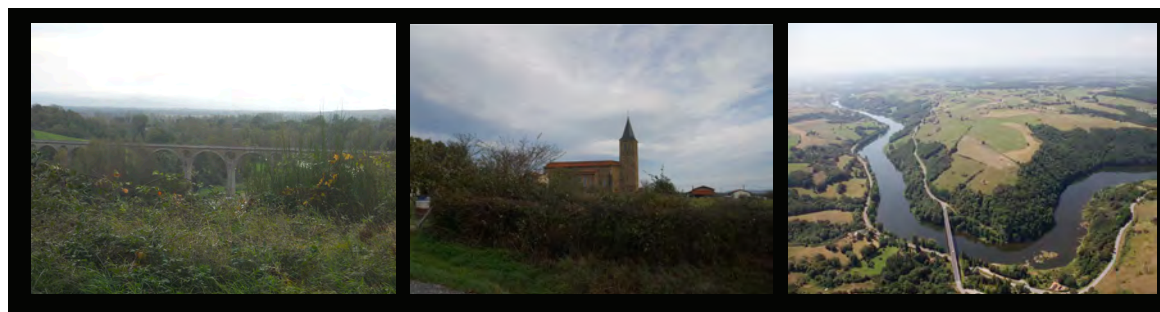


<b>1. Notice de présentation .....</b>	<b>p.3</b>
1.1- Contexte et justification de la procédure de modification simplifiée .....	p.4
1.2 - Présentation de la procédure de modification simplifiée .....	p.7
<b>2. Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>p.9</b>
2.1- Description des modifications apportées au P.L.U .....	p.10
2.2- Evaluation de l'impact des modifications .....	p.23
<b>3. Pièces annexes .....</b>	<b>p.24</b>
<i>3a_Arrêté du maire prescrivant la modification simplifiée n°1 du P.L.U</i>	
<i>3b_Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de la concertation relative à la procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U</i>	
<i>3c_Règlement écrit du P.L.U avant la modification simplifiée n°1 du P.L.U</i>	
<i>3d_Règlement écrit du P.L.U suite au projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U</i>	



DÉPARTEMENT DE LA LOIRE  
Commune de SAINT-GEORGES-DE-BAROILLE

**Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**



## **1. Notice de présentation**

## 1.1- Contexte et justification de la procédure de modification simplifiée

### ■ Contexte réglementaire

La commune de Saint Georges de Baroille est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2015.

Ce dernier est compatible avec les lois Solidarité et Renouveau Urbain (S.R.U - décembre 2000) ; Engagement National pour l'Environnement (lois Grenelle - juillet 2010) ainsi qu'avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt (LAAAF) de mars et octobre 2014.

### Possibilités d'évolution des documents d'urbanisme

Une fois approuvé, un document d'urbanisme n'est pas figé. Il peut faire l'objet d'évolutions. Pour ce faire, le Code de l'Urbanisme prévoit 3 grandes procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer dans le temps, en fonction de l'importance des évolutions souhaitées :

- La révision générale : il s'agit de la procédure la plus complexe. Cette dernière est utilisée lorsque le projet change ou porte atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ou à partir du 1 juillet 2015, ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 9 ans après sa création n'a fait l'objet d'aucune disposition particulière.

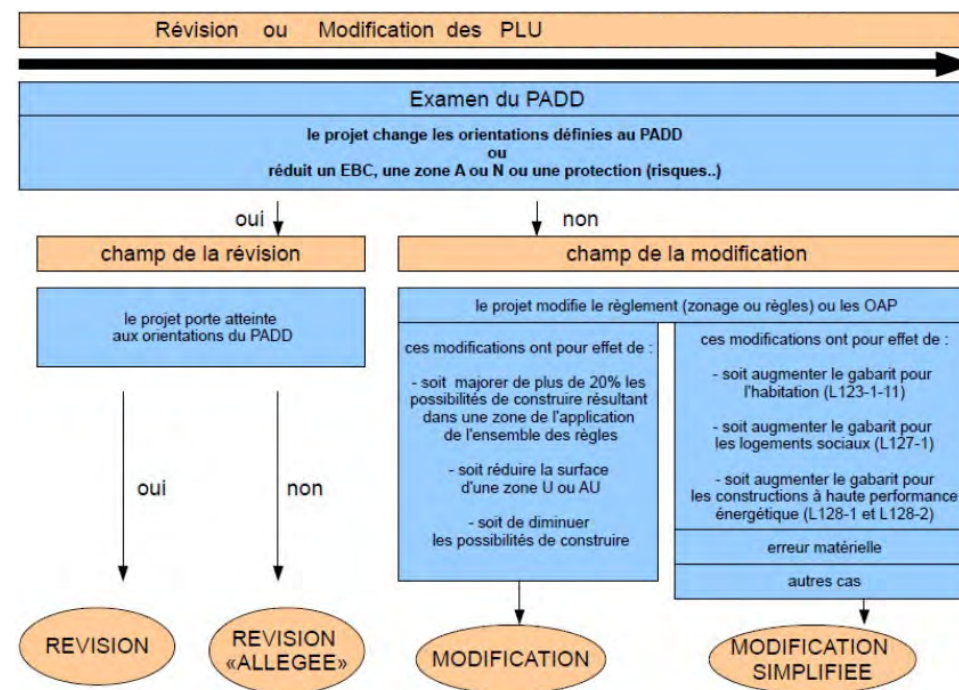
- La modification : La procédure de modification de droit commun est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose et lorsque la modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU),
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

- La modification simplifiée : en dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2,

L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Evolution possible du P.L.U selon le type de modifications à apporter.



SOURCE : DDT du Puy-de-Dôme

■ Motivations de la modification simplifiée n°1 du P.L.U

Le projet de modification simplifiée du P.L.U a pour but de permettre quelques adaptations du règlement écrit. Ces dernières répondent à deux grands objectifs :

**a) Autoriser l'utilisation de matériaux translucides pour les bâtiments annexes de type serre ; vérandas ou piscine**

Le règlement du P.L.U définit l'aspect extérieur des constructions via :  
- l'article DG17 « Aspect extérieur des constructions »  
- l'article 11 de chacune des zones.

Le P.L.U, tel qu'approuvé en mars 2015, autorise la construction d'annexes en zones U et AU et précise que :

*« Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal. Les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Seul un bardage en bois est autorisé dans le cas d'une utilisation de matériaux différents. »*  
(Extrait du règlement écrit du P.L.U approuvé - article DG17)

Tel que formulé actuellement, le règlement ne permet pas l'aménagement ou la construction d'annexes de type serre ou dôme de piscine ; les matériaux translucides n'étant pas spécifiquement autorisés.

Ainsi, une demande d'autorisation pour l'aménagement d'une serre en zone Uc s'est vue refuser au regard du règlement du P.L.U et de son article DG17.

**b) Prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires relatives à la constructibilité en zones agricoles et naturelles, suite à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « Loi Macron »)**

Le P.L.U de la commune a été élaboré conformément au contexte réglementaire en vigueur au moment de l'élaboration du P.L.U et notamment conformément aux dispositions des lois ALUR (mars 2014) et LAAAF (octobre 2014).

Ces dernières ont apportés des changements dans les possibilités de constructibilité en zones agricoles et naturelles. Elles ont mis fin au pastillage (zones Ah et Nh) et interdisaient la construction de bâtiments annexes. Seule une extension mesurée de l'habitation principale, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et le fonctionnement des activités agricoles, était autorisée.

Le règlement de la zone A et N a donc été rédigé dans cet esprit au moment de l'approbation du P.L.U.

Depuis l'approbation du P.L.U en mars dernier, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « Loi Macron ») a été promulguée en date du 6 août 2015. Cette dernière apporte une nouvelle rédaction de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme relatif à la constructibilité en zone agricole et naturelle.

Outre les possibilités d'extensions limitées, le Code de l'Urbanisme autorise désormais les constructions de bâtiments annexes sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et le fonctionnement agricole.

*« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Extrait article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme

La Direction Départementale du Territoire (DDT) de la Loire, en collaboration avec la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont précisé, via une doctrine validée en date du 27 août 2015, les possibilités de constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.

Ainsi, la doctrine précise que :

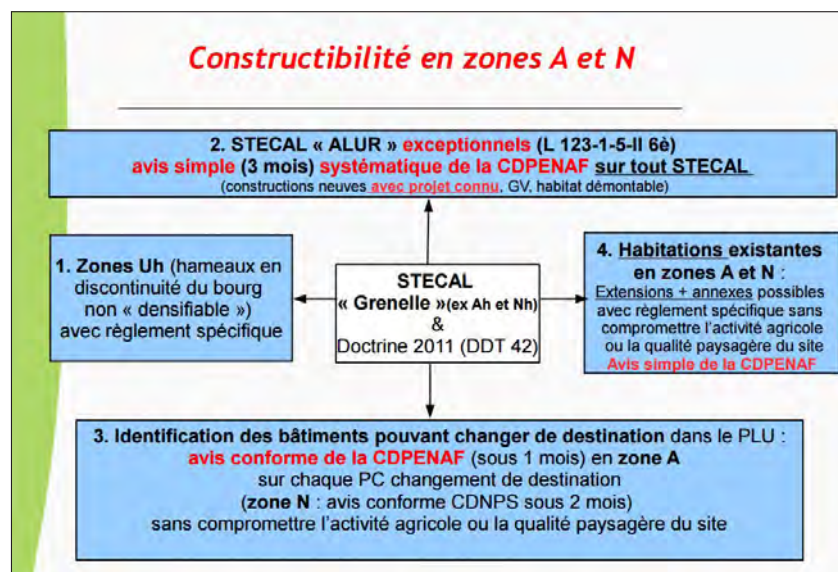
- les extensions mesurées des habitations sont autorisées sous réserves de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et le fonctionnement des activités agricoles et à condition que la surface initiale de l'habitation soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que la surface totale de plancher après extension n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).

- les constructions annexes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et le fonctionnement des activités agricoles et à condition d'être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher (hors piscine).

La commune souhaite intégrer ces évolutions réglementaires dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

Les modifications envisagées par la commune concernant uniquement le règlement écrit du P.L.U et ces dernières ne remettant pas en cause l'économie générale du P.A.D.D, le recours à la modification simplifiée peut être utilisée conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Extrait de la doctrine concernant la constructibilité en zones A et N validée par la DD>T de la Loire et la CDPENAF



## 1.2- Présentation de la procédure de modification simplifiée

L'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme précise :

« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

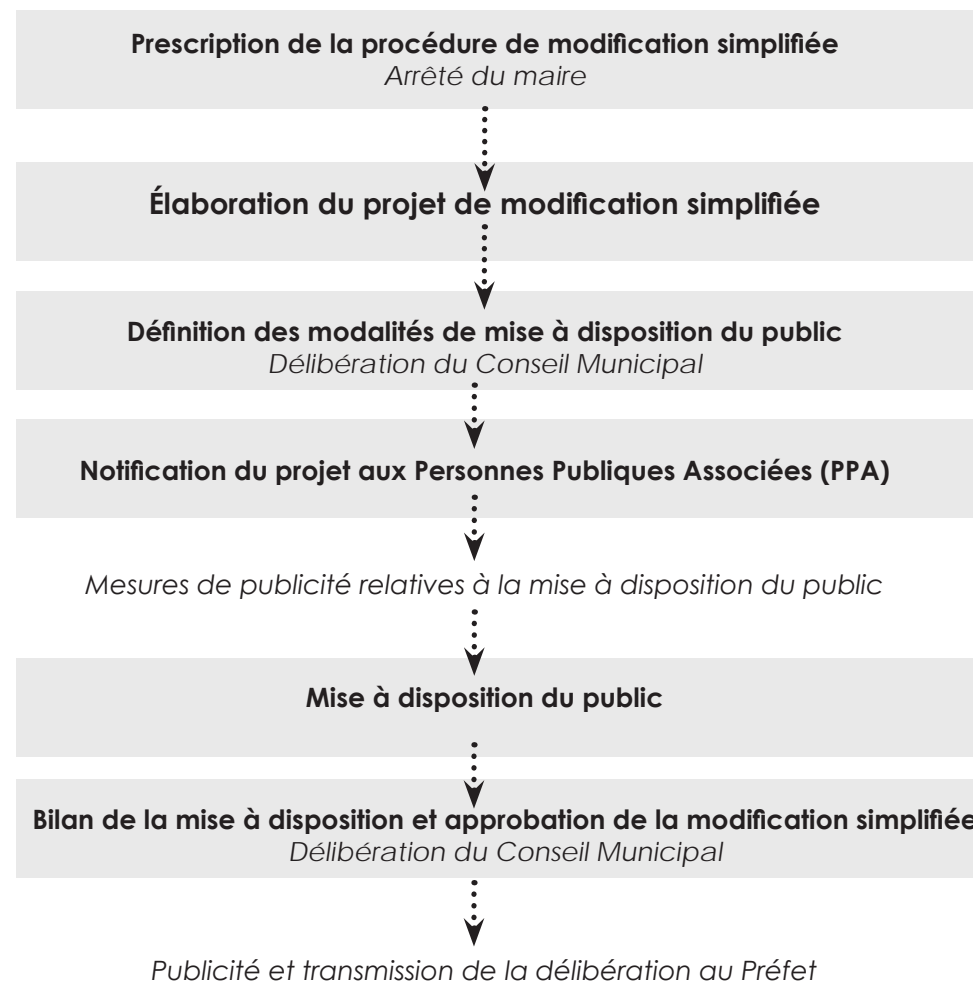
(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.»

Le projet de modification du P.L.U concernant uniquement le règlement écrit et ce dernier :

- ne remettant pas en cause les orientations du PADD
- Ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels,

Procédure de la modification simplifiée du P.L.U



- Ne comportant pas de graves risques de nuisances
- N'entrant pas dans le champs de la modification ou de la révision, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée.

A l'issue de cette consultation du public et des observations éventuellement formulées, le projet de modification simplifiée sera présenté en Conseil Municipal pour approbation.

Cette dernière se déroule en trois grandes étapes (cf. schéma de la procédure de modification simplifiée) :

### **1. L'élaboration du projet de modification simplifiée**

Il s'agit d'une part d'élaborer la notice de présentation et justification de la procédure de modification simplifiée et d'autre part de modifier les pièces du P.L.U concernées par la procédure.

### **2. La notification du projet aux Personnes Publiques Associées**

Le projet de modification doit être notifié aux Personnes Publiques Associées telles que définies dans l'article L.121-4-1 du Code de l'Urbanisme.

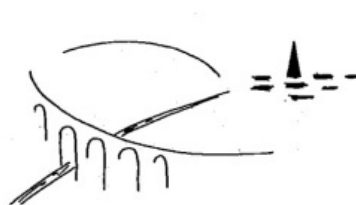
La modification n°1 du P.L.U de St Georges de Baroille est notamment soumis, au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### **3. La mise à disposition du projet de modification au public**

Le projet de modification apportant des adaptations mineures au document d'urbanisme, la concertation s'organise via une mise à disposition du public et non via l'organisation d'une enquête publique.

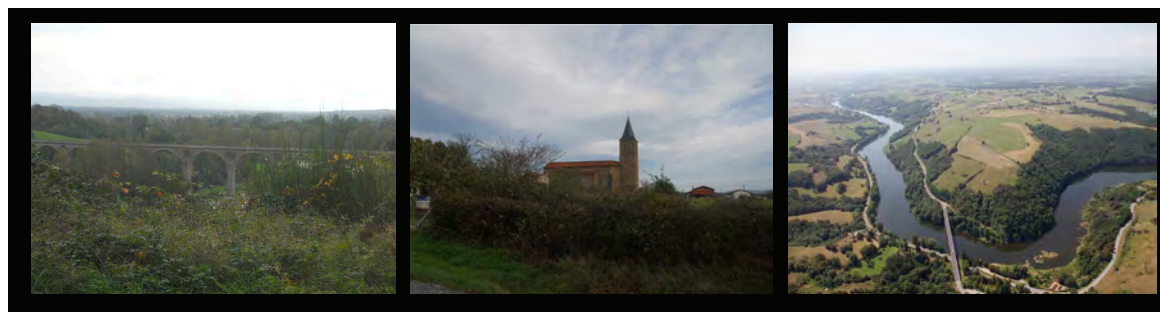
Le dossier de modification simplifiée porté à la connaissance du public comprend :

- un dossier de projet de modification simplifiée composé d'une notice de présentation et de justification du projet de modification ;
- les éventuelles observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- un registre permettant au public de formuler ses observations.



DÉPARTEMENT DE LA LOIRE  
Commune de SAINT-GEORGES-DE-BAROILLE

**Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**



**2. Projet de modification simplifiée n°1**

Le présent projet de modification n°1 du P.L.U concerne uniquement le règlement écrit (pièce n°4b) et notamment :

- Les Dispositions Générales (DG), sous-titre n°2 « Dispositions générales d'ordre technique» et notamment l'article DG17 « Aspect extérieur des constructions »;
- Les articles n°2 ; 10 ; 11 et 13 de la zone agricole (A)
- Les articles n°2 et 11 de la zone naturelle (N)

Les modifications apportées au règlement sont mentionnées ci-dessous de la manière suivante :

- les éléments supprimés apparaissent en rouge ;
- les compléments et nouvelles prescriptions apparaissent en vert.

## ■ **Extrait du règlement écrit du P.L.U (pièce n°4b) concerné par le projet de modification n°1 du P.L.U**

### **« Article DG17 : Aspect extérieur des constructions**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les aménageurs et constructeurs seront plus particulièrement attentifs aux points suivants :

- L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc...) existante ;
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits, de même que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, ou encore les matériaux précaires.

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou matériaux dits de finition, les murs seront en enduit et devront respecter la gamme de coloris proposée par le nuancier communal (cf. annexe du règlement).

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial.

Ainsi, les matériaux et couleurs seront ceux existants avant l'aménagement.

#### **- Adaptation au terrain**

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente : l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat : les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas : les buttes de terres sont interdites afin d'éviter l'«effet taupinière»

#### **- Tenue et entretien des parcelles**

Quelque soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux sont interdits, y compris sur les voies publiques.

### **- Aspect général bâtiments et autres éléments**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### 1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les matériaux ou enduits de couleurs vives sont interdits. Un nuancier joint en annexe du présent PLU précise la gamme des couleurs autorisées.

Le bardage bois est autorisé, à condition qu'il soit réalisé à partir d'essences locales et qu'il conserve sa couleur naturelle ou un aspect bois.

Sauf dispositions contraires propres à une zone, le bardage métallique est interdit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

#### 2-Toitures

Sauf dispositions contraires propres à chaque zone, les toitures doivent de préférence avoir 2 pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25% et 50% avec le faîtage réalisé dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures à 1 pente pourront être admises pour les volumes adossés à une construction de taille plus importante.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront obligatoirement, sauf dispositions contraires, être végétalisées ou utilisables par leurs occupants.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la couleur de la toiture devra être identique ou s'approcher le plus possible de la couleur de la toiture préexistante.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Des toitures différentes pourront enfin être admises sur tout ou partie du toit lorsqu'elles doivent permettre l'installation de dispositifs d'énergie alternative ou lorsqu'elles doivent permettre l'adaptation de la construction au terrain naturel.

### **Les toitures arrondies sont autorisées pour les dômes de piscine ; serres...etc.**

Dans tous les cas, les matériaux de type tôle ou fibrociment, ainsi que tout matériaux d'imitation, sont interdits.

#### 3- Énergies renouvelables

Conformément à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, éoliennes) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Dans le cas où l'autorité administrative considérerait que ces installations portent atteinte au paysage, l'autorisation pourra être assortie de prescriptions visant à améliorer l'insertion paysagère de l'installation.

Les panneaux solaires devront notamment s'intégrer au bâtiment.

*Installations de panneaux photovoltaïques au sol :*

Rappel : Les règles d'urbanisme pour les installations photovoltaïques au sol sont déterminées au regard des critères de puissance des dispositifs, de hauteur de l'installation ainsi que de l'impact environnemental et paysager (cf. Articles R421-1 à 12 du Code de l'Urbanisme et article R122-2 du Code de l'Environnement).

Par délibération en date du 19 novembre 2009, la Chambre d'Agriculture de la Loire s'oppose « à tout projet d'installation photovoltaïque au sol dès lors que les surfaces concernées présentent un potentiel agricole.»

#### 4- Clôtures

Rappel : La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

A l'exception des clôtures agricoles, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Prescriptions générales s'appliquant à l'ensemble des zones à l'exception des zones A (clôtures agricoles uniquement), Ae, NF et N

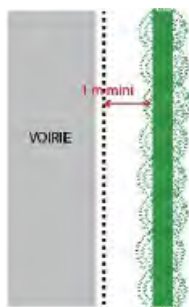
##### • Concernant les clôtures sur voies :

Sauf dispositions contraires propres à la zone, les clôtures sur voies seront réalisées :

- soit par d'un mur plein (ou d'un mur + garde-corps) dont la hauteur maximum est fixée à 1,80 mètre



- soit d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe du règlement) implantées à 1 m de la limite séparative et n'excédant pas 2 m de hauteur.



• Concernant les clôtures entre parcelles mitoyennes : les clôtures peuvent être constituées :

- soit en mur plein, à condition de ne pas excéder 2 mètres de hauteur;

- soit d'une haie vive. Les haies devront être constituées d'essences locales variées et panachées, avec une proportion maximale de végétaux persistants. La haie pourra être doublé d'un grillage.

#### 5- Annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

**A l'exception des annexes de type véranda, dôme de piscine, serres...** ; les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Seul un bardage en bois (**ou autres matériaux d'apparence bois**) est autorisé dans le cas d'une utilisation de matériaux différents.

**Pour les annexes de type vérandas, piscines, serres..., la couverture pourra être en matériaux translucides, verres ou autres matériaux de synthèse.**

#### 6- Équipements

Les citernes, appareils de climatisation, antennes paraboliques...et autres équipements devront être masqués depuis l'espace public.»

## ■ Extrait du règlement écrit du P.L.U (pièce n°4b) concerné par le projet de modification n°1 du P.L.U

### « Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone A et aux sous-secteurs Ae, AL et A\* »

#### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie de la zone A est concernée par la présence d'un réservoir de biodiversité (cf. plan de zonage du P.L.U). Ces parcelles font l'objet de prescriptions définies dans les Dispositions Générales (article DG 08).

Suite aux évolutions réglementaires (lois ALUR et LAAF), la zone agricole recouvre également les hameaux et habitations isolées non agricoles pour lesquels **la construction de bâtiments annexes seule et une extension limitée du bâti existant est autorisée sont autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.**

La zone A comprend, par ailleurs, trois sous-secteurs :

- la zone Ae : ce dernier identifie des secteurs agricoles à forts enjeux paysagers et environnementaux. Ils correspondent aux connexions vertes et corridors écologiques identifiés dans le diagnostic communal (cf. partie I du PLU : Rapport de Présentation - A/ Diagnostic). Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur ces secteurs.

- la zone AL : celle-ci correspond au gîte rural situé lieu-dit «Baroilles». Conformément à l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme, cette zone autorise à titre exceptionnel les nouvelles constructions, extensions et annexes liées à la vocation de la zone (agro-tourisme).

- la zone A\* : celle-ci correspond à deux anciens bâtiments agricoles pour lesquels un changement de destination est autorisé (cf. Annexe R n°2 du présent règlement).

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **Article A01 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Principe général** : Toutes les constructions, occupations ou installations non mentionnées à l'article A02 sont interdites.

**En zone Ae** : Toute construction à usage agricole (bâtiments, exploitation, habitation...), à l'exception des tunnels (structure démontable), est interdite.

##### **Article A02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière**

###### • **En zone A** :

D'une manière générale, seules les occupations, installations ou constructions liées à un usage agricole du sol sont admises.

Sont ainsi autorisés :

a) Les nouvelles constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments existants nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole (bâtiments agricoles, locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation, cuvage, serres, silos, entrepôts,...)

b) Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes (garage, dépendances, piscine...), à condition qu'elles soient liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;

- d'agro-tourisme (gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôte, ferme auberge,...) dans le cadre de l'aménagement et la réhabilitation de bâtiments existants, dans le volume existant ;

- de vente, à savoir les locaux de vente issus de l'activité agricole. La surface dévolue à l'espace de vente ne devra toutefois pas excéder 50 m<sup>2</sup> par exploitation. Ces locaux devront être aménagés, conformément à la réglementation en matière d'hygiène, dans le volume des bâtiments agricoles existants, ou leur être attenants.

Les bâtiments de type abris de jardins ou autres abris ne pourront faire l'objet d'une telle utilisation.

c) L'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au caractère de la zone.

d) Les tunnels ;

e) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;

f) Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au site ;

Sont également autorisées :

- **Les extensions de bâtiments d'habitations non agricole, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension) ;**

- **Les constructions annexes (abri de jardins, piscine, garage...etc.) de bâtiments d'habitation non agricole à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être implantées :**

**\* à une distance de 20 mètres maximum du bâtiment principal**

**\* sur un seul niveau**

**\* et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher (hors piscine)**

La reconstruction des bâtiments d'habitation non agricole, dans leur volume initial, est autorisée en cas de sinistre, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

• **En zone A\***: est autorisée la réhabilitation des bâtiments existants repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement :

a) de logement dans le volume existant ;

b) de structure d'agro-tourisme (gîte rural, gîte d'étapes, chambres d'hôtes, ferme auberge...) dans le volume existant.

La réhabilitation en vue d'un changement de destination est autorisée à condition qu'elle n'impose pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.

• **En zone AL** : sont autorisées :

- Les nouvelles constructions et extensions liées à la vocation touristique et à la fonction d'hébergement du site ;

- Les constructions temporaires (exemple : habitats légers de loisirs) et bâtiments annexes liées à la vocation du site ;

- L'extension de l'habitation principale à condition que la surface de plancher totale du bâtiment d'habitation (existant + extension) soit inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A03 – Accès et voiries**

Se référer aux Dispositions générales (Article DG11)

### ACCÈS :

- L'accès des constructions doit être assurée par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Article A04 – Desserte par les réseaux**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12).*

##### • Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité agricole, ou autres activités, nécessitant de l'eau pour son fonctionnement, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, sauf pour les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin, abris d'animaux. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans un strict respect de la réglementation en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en oeuvre d'un dispositif conforme aux normes.

##### • Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contre-bas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

##### Eaux pluviales :

*Se référer aux Dispositions Générales (Article DG 12).*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités agricoles doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées, s'il existe.

##### Réseaux secs

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12).*

#### **Article A05 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article A06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 13).*

En bordure des routes départementales, les constructions seront soumises aux marges de recul suivantes, mesurées depuis l'axe de la voie existante ou à

créer :  
- RD n°38 ; 42 et 112 : toutes constructions = 15 mètres.

En bordure des routes communales, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait obligatoire de 3 mètres au minimum de l'axe des voies existantes ou à créer.

En bordure des chemins ruraux : non réglementé.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article A07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 14).*

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3 mètres, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article A08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être

réalisée de telle manière que les conditions d'éclairage naturel des pièces principales soient assurées.

#### **Article A09 : Emprise au sol**

*Se reporter à l'article A02.*

#### **Article A10 : Hauteur maximum des constructions**

*Se reporter aux dispositions générales (article DG 16).*

Règle générale : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, c'est à dire à la verticale du faîtage du toit (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues).

Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

Sur voie publique, ou privée, la hauteur d'un nouveau bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis à vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé.

- Concernant la zone A (bâtiments à vocation agricole) :

La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, ou de gîtes à la ferme, et leurs annexes, depuis les niveaux de terrain naturel est fixée à 7 mètres soit un R+1.

La hauteur maximum des constructions, à usage agricole, depuis les niveaux de terrain naturel est fixée à 14 mètres.

- Concernant les zones A (bâtiments d'habitation non agricole) :

Les extensions autorisées dans l'article A02 pourront être réalisées :

- soit horizontalement, dans le prolongement du bâti existant (même hauteur que l'existant)
- soit verticalement, sans être supérieur à 7 mètres ou R+1.

**Les constructions à usage d'annexes autorisées à l'article A02 ne pourront pas dépasser 4 mètres au faîtage.**

• Concernant la zone AL :

- Les nouvelles constructions autorisées dans l'article A02 ne devront pas présenter une hauteur supérieure aux constructions existantes à savoir R+1.

**Article A11 : Aspect extérieur des constructions**

Se référer aux dispositions générales (article DG 17)

Tenue des parcelles

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Terrassement- Plates-formes

Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ou d'aires de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage.

Les niveaux des plates-formes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

Dans le cas des déblais-remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur, le côté le plus déblayé ou le plus remblayé sera inaccessible et les talus seront obligatoirement plantés. Les bâtiments s'encastrent dans le terrain déblayé.

Traitement architectural

Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit de façades.

Dans le cadre de la mise en oeuvre de dispositifs dits tunnels, la teinte sera

adaptée pour convenir à l'usage et s'intégrer à l'environnement.

En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates.

Les couleurs des revêtements de façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie et devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur. Les couleurs des huisseries sont libres, sous réserve d'une harmonie générale des bâtiments.

**Pour les annexes de type vérandas, piscines, serres..., la couverture pourra être en matériaux translucides, verres ou autres matériaux de synthèse.**

Toiture

Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).

Les toitures à une seule pente ne seront autorisées que :

- si elles couvrent un bâtiment de surface inférieure à 25 m<sup>2</sup> ;
- si elles couvrent un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 3,50 mètres.

Les formes arrondies sont autorisées pour les tunnels **ou pour certaines annexes (exemple : dôme de piscine ; serres...)**

Les toitures terrasses seront interdites.

Les couvertures des parties agricoles peuvent être de couleur rouge brique mate, quel que soit le matériau employé, à condition qu'il soit teinté dans la masse.

Clôture

Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).

- Pour les parcelles concernées par la présence du réservoir biologique (Cf. Plan de zonage) : les clôtures sont autorisées à condition que leur édification ne remettent pas en cause l'équilibre environnemental du site.

Ainsi, les clôtures pleines (ex :mur plein , bardage bois...) sont strictement interdites.

### Stockage

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

#### **Article A 12 : Stationnement**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).*

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

#### **Article A13 : Espaces libres, plantations**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 19)*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétation pourront être imposés pour certains bâtiments à usage agricole.

Les essences végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie par le Conseil Général et figurant en annexe du présent règlement.

Il est également rappelé que les boisements et les corridors écologiques (cf. plan de zonage du P.L.U) protégés au titre ~~de l'article L.123-1-7~~ **L.123-1-5** font l'objet de prescriptions particulières (*se référer aux dispositions générales*) »

---

■ **Extrait du règlement écrit du P.L.U (pièce n°4b) concerné par le projet de modification n°1 du P.L.U**

**« Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone NF et aux sous-secteurs N ; NL ; NC et Nj**

**CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone NF correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune que la commune souhaite préserver en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels ; des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique ;
- de leur caractère d'espace naturel.

Ces espaces participent à la diversité biologique et font partie intégrante de plusieurs secteurs protégés tels que les ZNIEFF ou encore le réseau Natura 2000.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- un sous-secteur N qui correspond à des espaces naturels non boisés mais ayant un intérêt écologique fort. Ils viennent compléter le rôle écologique des secteurs identifiés en zone NF.

L'ensemble des espaces classés en zone NF ou N a vocation à être préservé en l'état. Ces secteurs forme un réservoir biologique et des corridors d'importance régionale et locale identifié au plan de zonage du PLU.

Ces secteurs vont l'objet de prescriptions fixés dans les Dispositions Générales (cf. article DG 08).

Les zone NF et N sont partiellement concernés par le risque inondation (cf. Rapport de présentation et Annexes du P.L.U).

- un sous-secteur NL qui correspond à l'équipement public de la salle des fêtes et ses abords ;
- un sous-secteur NC qui correspond au cimetière communal ;
- un sous-secteur Nj qui correspond à la partie jardin de parcelles urbanisées.

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article NF 01 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions, occupations ou installations non prévues à l'article NF 02 sont interdites.

**Article NF 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière**

En zones NF et N , sont autorisées les constructions et aménagements suivants :

a) Les constructions d'intérêt général à vocation touristique et culturelle qui, en lien avec la vocation de la zone, permettent la découverte et la valorisation du patrimoine naturel de la commune. Ces constructions devront obligatoirement privilégier l'usage de matériaux naturels du type bois ou éventuellement pierres de pays. La surface de plancher totale de ces constructions ou installations ne devra pas excéder 300 m<sup>2</sup> à l'échelle du territoire communal. Aucune installation ou construction ne pourra excéder, à elle seule, 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif, ainsi que les constructions ou ouvrages nécessaires à la bonne gestion des espaces de forêts.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones NF et N étant concernées par la présence d'un corridor écologique ou d'un réservoir de biodiversité repérés au plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Dans ces secteurs :

- Toute construction y compris les équipements ou ouvrages d'intérêt collectif sont interdite ;
- Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental sont interdite.

Tout projet d'aménagement est soumis à déclaration préalable.

• En zone NL : Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site,

a) Les équipements liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs ;

b) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

c) Les aires de stationnement ouvertes au public ;

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

• En zone NC : sont autorisés les constructions et aménagements liés au cimetière communal.

• En zone Nj, sont autorisées :

- L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> ;

- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins) ;

- La construction de piscine à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle bâtie et qu'elle soit située à moins de ~~25 mètres~~ **20 mètres** d'une habitation principale ;

- Les constructions à usage d'annexes de stationnement sous réserve d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> **et de présenter un seul niveau.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article NF 03 – Accès et voiries**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11)*

• En zones NF et N : L'accès aux constructions à vocation touristique et culturelle autorisées, dans le cadre de l'article NF 02 du présent règlement sera réservé aux seuls usagers des modes de déplacements doux, ainsi qu'aux véhicules d'entretien des différents gestionnaires du domaine public.

• En Zone NL ; NC et Nj : *Se référer aux Dispositions Générales (article DG11).*

### **Article NF 04 – Desserte par les réseaux**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12)\**

### **Article NF 05 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article NF 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 13).*

• En bordure des routes départementales : les constructions autorisées à l'article NF 02 devront s'implanter en respectant la marge de recul imposée aux routes départementales, au delà des portes d'agglomération, à savoir : un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

• En bordure des routes communales : les constructions autorisée à l'article NF 02 devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de la voie.

• En bordure des chemins ruraux : non réglementé

### **Article NF 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 14).*

Les constructions prévues à l'article NF 02 doivent tenir compte du site dans lequel elles s'implantent, en particulier, au regard des points de vue éloignés,

afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux paysages existants.

Elles pourront s'implanter :

- soit en respectant un retrait au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ;
- soit en limite de propriété s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50 mètres au faîtage.

Les piscines devront s'implanter en respectant une marge de recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

#### **Article NF 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article NF 09 : Emprise au sol**

- En zones NF et N : *Se référer à l'article NF02 (Occupation du sol autorisée).*
- En zone NL et NC : non réglementé
- En zone Nj : *se référer à l'article NF 02 (Occupation du sol autorisée)*

#### **Article NF 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 16).*

- En zone NF et N : la hauteur maximale autorisée des constructions autorisées à l'article NF 02 est limitée à 3 m en façade et 5 m au faîtage.
- En zone NL : La hauteur maximale des constructions à usage sportives ou autres activités socio-culturelles est fixée à 9 mètres depuis les niveaux du terrain naturel.
- En zone NC : La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation du cimetière est fixée à 3 mètres au faîtage.
- En zone Nj : Les abris de jardin et constructions à usage d'annexe de stationnement ne pourront excéder ~~3,50 m au faîtage.~~ **4 mètres au faîtage.**

#### **Article NF 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 17)*

Clôture :

Règle générale (zones NL, NC et Nj) : *se référer aux Dispositions Générales (article DG17)*

Concernant les zones NF et N : les clôtures sont autorisées à condition que leur édification ne remettent pas en cause l'équilibre environnemental du site. Ainsi, les clôtures pleines (ex :mur plein , bardage bois...) sont strictement interdites.

#### **Article NF 12 : Stationnement**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).*

- En zones NF et N : Les projets de constructions à vocation culturelle et touristique autorisés par le présent règlement ne sont pas conçus pour être accessibles en voiture. Ils ne seront accessibles qu'à pied ou à vélo. Des points de stationnement vélos pourront être aménagés. L'accès par un véhicule de service ou d'entretien devra cependant être maintenu. Un emplacement réservé pour le stationnement de ces véhicules doit être prévu de sorte que leur stationnement n'empiète pas sur l'emprise des voies publiques.
- En zone NL ; NC et Nj : tout projet autorisé par l'article NF 02 ne saurait entraîner le report de stationnement privé sur le domaine public.

#### **Article NF 13 : Espaces libres, plantations**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 19)*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Il est également rappelé que les boisements et les corridors biologiques (cf.

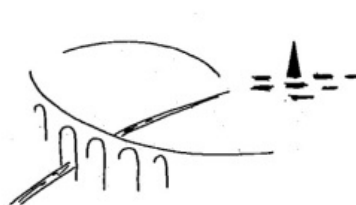
plan de zonage du P.L.U) protégés au titre de l'article ~~L123.1.7~~ L.123-1-5 font l'objet de prescriptions particulières (se référer aux dispositions générales).»

---

## **2.2- Evaluation de l'impact des modifications**

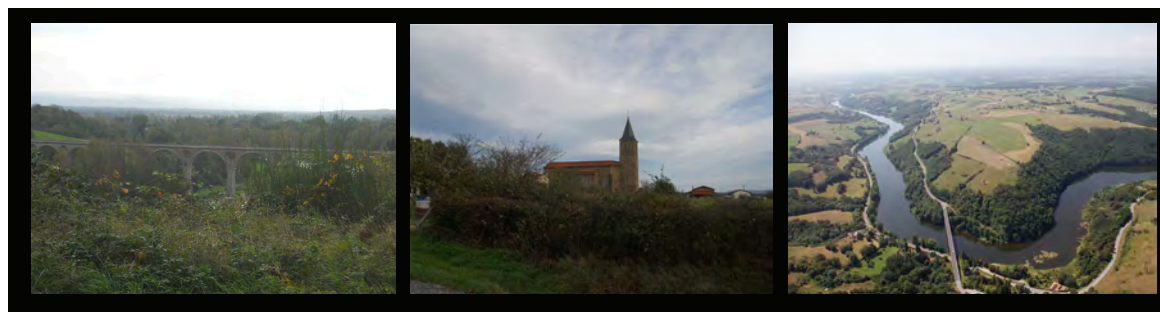
Les modifications apportées au règlement écrit du P.L.U ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ne présentent pas d'impacts sur les espaces naturels, agricoles et paysagers.

Les possibilités de constructions annexes en zone agricole et naturelle sont strictement encadrées et ne doivent pas remettre en cause le fonctionnement des activités agricoles et la qualité paysagère des sites.

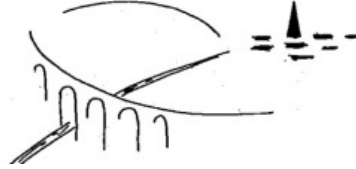


DÉPARTEMENT DE LA LOIRE  
Commune de SAINT-GEORGES-DE-BAROILLE

**Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

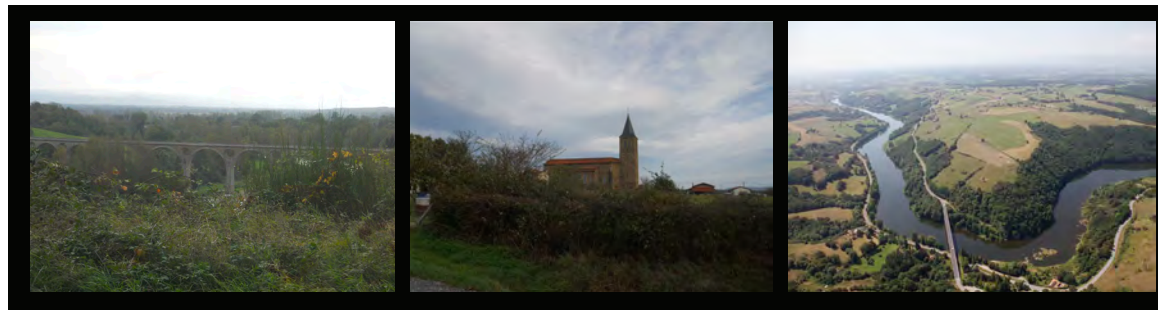


**3. Pièces annexes**



DÉPARTEMENT DE LA LOIRE  
Commune de SAINT-GEORGES-DE-BAROILLE

**Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**



**Arrêté du Maire en date du 27 octobre 2015  
prescrivant la modification simplifiée n°1 du P.L.U**

RF Sous-préfecture de ROANNE
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 27/10/2015 E-2015-12-AR

# COMMUNE DE SAINT-GEORGES DE BAROILLE

Département de la Loire

## ARRETE DU MAIRE

DEPARTEMENT DE LA LOIRE  
COMMUNE DE SAINT GEORGES DE BAROILLE

### **ARRETE N° AR\_2015\_12 (2.1 urbanisme)** prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de Saint Georges de Baraille,

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et en particulier l'article L.123-13-3,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite loi d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt (LAAAF),

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé en date du 2 mars 2015,

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter des compléments ou règlement écrit du P.L.U afin :

- D'apporter des précisions à l'article DG17 relatif à l'« aspect extérieur des constructions »
- De prendre en compte les évolutions réglementaires en matière de constructibilité en zones agricoles et naturelles suite à la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et n'entre pas dans le champ de la procédure de révision ou de modification ;

## ARRETE

### ARTICLE 1

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme et en particulier de l'article L.123-13-3, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Georges de Baraille est engagée.

### ARTICLE 2

La modification simplifiée du P.L.U concerne uniquement le règlement écrit (pièce n°4b du P.L.U) et vise à :

- Apporter des précisions à l'article DG17 relatif à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser le recours aux matériaux translucides pour les constructions annexes de type vérandas ; serres ; dômes de piscines...
- Modifier les prescriptions fixées dans le règlement des zones agricoles, naturelles et forestières afin d'intégrer les évolutions réglementaires relatives à la

RF
Sous-préfecture de ROANNE
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 27/10/2015

constructibilité en zone agricole et naturelle suite à la loi de Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (modification de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit notamment de préciser les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle et d'autoriser la construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) suite à la doctrine validée par la Direction Départementale du Territoire (DDT) de la Loire et la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 27 août 2015.

- Corriger une erreur matérielle présente dans l'article n°13 des zones agricoles et naturelles (erreur dans la référence au Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE 3

Conformément aux dispositions fixées dans l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 fera l'objet de mesures de concertation.

Il sera notamment :

- Notifié aux Personnes Publiques Associées (article L.121-4 du Code de l'Urbanisme)
- Tenu à la disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal ultérieure.

### ARTICLE 4

A l'issue de la mise à disposition du public, et suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA), Monsieur le Maire présentera le bilan de la concertation au Conseil Municipal qui délibérera et adoptera le projet de modification simplifiée n°1, éventuellement modifié suite aux avis et remarques, par délibération motivée.

### ARTICLE 5

Le présent arrêté sera :

- Transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Roanne,
- Notifié aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme,
- Affiché en Mairie durant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

### ARTICLE 6

Le présent arrêté sera exécutoire à compter :

- De sa réception à la Sous-Préfecture de la Loire
- De l'accomplissement des mesures de publicité

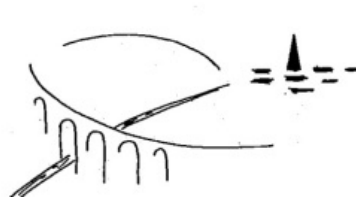
Le Maire de la commune,

M. Jean-Pierre SEIGNOL

Le 27 octobre 2015

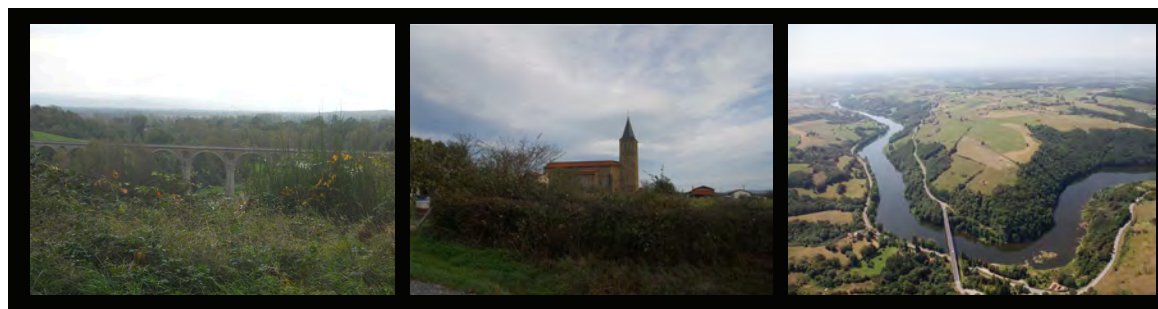


*(Handwritten signature of Jean-Pierre Seignol)*

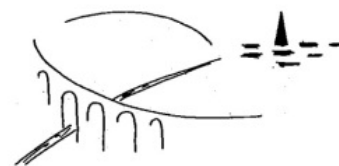


DÉPARTEMENT DE LA LOIRE  
Commune de SAINT-GEORGES-DE-BAROILLE

**Projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**



**Règlement écrit du P.L.U**  
**AVANT le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U**



Commune de SAINT-GEORGES DE BAROILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)



### IV- DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### B/ Règlement écrit

---

P.L.U arrêté le : **16 juin 2014**

P.L.U approuvé le : **2 mars 2015**



Bureau d'études OXYRIA  
Le Plat Coupy  
42 470 FOURNEAUX  
04 -77- 62- 48- 57  
oxyria.fourneaux@oxyria.fr



## SOMMAIRE GENERALE

L'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme détermine le rôle du règlement comme suit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs [...] qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions [...] ».

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-9 du Code de l'urbanisme. Il s'organise comme suit :

### **Titre I : Dispositions générales .....p. 5**

- *Sous-titre 1 : dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire ..... p.7*
- *Sous-titre 2 : dispositions générales d'ordre technique ..... p.15*

### **Titre II : Dispositions relatives à la zone Urbanisée (U) .....p. 26**

- *Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone UB ..... p.28*
- *Sous-titre 2 : dispositions relatives à la zone UC ..... p.33*

### **Titre III : Dispositions relatives à la zone A Urbaniser (AU) .....p. 38**

- *Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone AUB ..... p.40*
- *Sous-titre 2 : dispositions relatives à la zone AU ..... p.46*

### **Titre IV : Dispositions relatives à la zone Agricole (A) .....p.49**

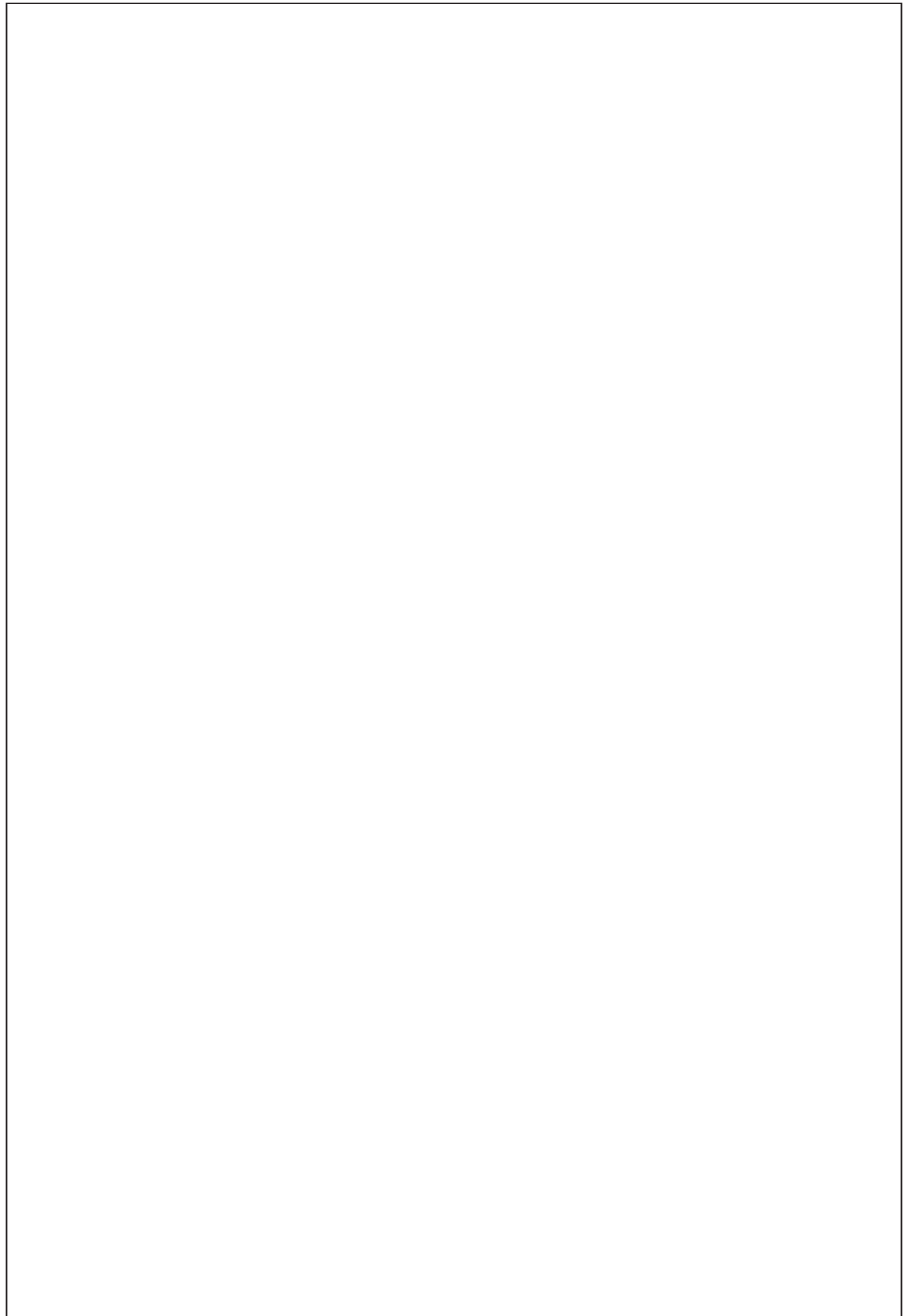
- *Sous-Titre 1 : dispositions relatives à la zone A et aux sous-secteurs Ae,AL et A\* .....p.51*

### **Titre V : Dispositions relatives à la zone Naturelle (N) .....p.59**

- *Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone NF et aux sous-secteur N ; NL ; NC et Nj .....p.61*

### **Titre VI : Annexes .....p.67**

- *Annexe R1 : Définitions*
- *Annexe R2 : Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination*
- *Annexe R3 : Nuancier des couleurs autorisées pour les façades, menuiseries extérieures et ferronneries*
- *Annexe R4 : Guide des essences végétales préconisées dans le cadre de nouveaux projets de constructions et d'aménagements extérieurs pour un cadre paysager de qualité*
- *Annexe R5 : Prescriptions en matière d'aménagement de voirie et d'aire de retournement*



---

## **Titre I : Dispositions générales**

---

## **Titre I : Dispositions générales**

- **Sous-Titre 1 : Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire ...p.7**
- **Sous-Titre 2 : Dispositions générales d'ordre technique .....p.15**

---

**Titre I : Dispositions générales**

***Sous-Titre 1 : Dispositions générales d'ordre administratif  
et réglementaire***

---

## Sous-Titre 1 : Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

### **Article DG 01 : Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT GEORGES DE BAROILLE.

Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

### **Article DG 02 : Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol**

1- Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent applicables et viennent compléter l'application du présent règlement. Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan local d'urbanisme, les articles qui permettent d'opposer le sursis à statuer.

2- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Elles s'appliquent également dans le respect des réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la santé publique
- Le Code civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de l'Environnement
- Le Code de la Voirie routière
- Le Code général des collectivités territoriales
- Le Code rural et de la pêche maritime
- Le Code du patrimoine
- Le règlement sanitaire départemental de la Loire
- Les autres législations et réglementations en vigueur

### **Article DG 03 : Division du territoire en zones**

Le territoire de la commune de Saint-Georges de Baroille, couvert par le présent Plan local d'urbanisme, est divisé en différentes zones. A chacune des zones s'appliquent les présentes dispositions générales, ainsi que des dispositions particulières, propres à chaque zone.

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

#### • **Les zones urbaines, dites zones « U » (Article R123-5)**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

• **Les zones à urbaniser, dites «zones AU» (Art. R.123-6)**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

• **Les zones agricoles sont dites «zones A» (Art. R.123-7)**

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...]

En zone A est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

• **Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N» (Art. R.123-8)**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le territoire communal se divise de la façon suivante :

• **Le secteur du centre-bourg, urbanisé, classé en zone urbaine U.** Ce secteur se divise en deux zones: UB et UC. Il rend tout terrain non encore construit immédiatement constructible.

• **Les secteurs à urbaniser AU, qui concernent des terrains encore non construits mais destinés à être ouverts à l'urbanisation car étant localisés dans le centre-bourg ou à proximité immédiate.**

L'ensemble des terrains classés en zone AUB font l'objet d'une orientation d'aménagement et de

programmation (OAP n°1). Ces derniers pourront être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble ou en respectant les prescriptions de l'OAP.

Le plan de zonage comprend également une zone AU « stricte ». Si la vocation constructible de cette parcelle a été identifiée, son urbanisation ne pourra pas être réalisée avant 10 ans.

- **L'espace agricole**, classé en zone A, qui recouvre :

- d'une part les terrains et bâtiments à vocation agricole.
- d'autre part les hameaux et habitations isolées où seule une extension limitée du bâtiment existant est autorisée.

L'espace agricole comprend également deux bâtiments identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- **Les espaces naturels présentant un intérêt particulier pour l'environnement et qu'il convient de protéger sont classés en zones N ou NF inconstructibles.** Il s'agit notamment des ripisylves bordant les principaux cours d'eau de la commune, des espaces de forêts et des prairies bocagères intéressantes sur le plan paysager et environnemental (en particulier les secteurs concernés par une ZNIEFF ou une zone Natura 2000).

La zone N comprend des sous zones correspondant à différents usages autorisés :

- La sous-zone Nj, qui concerne la partie jardin de certaines parcelles classées en zone UC. Souhaitant éviter l'implantation de nouvelles constructions, ce secteurs permettront toutefois l'installation de cabanes de jardins ou de piscines.
- La sous-zone NI, qui comprend des espaces naturels à vocation de loisirs.

Chaque sous-zone fait l'objet d'une réglementation spécifique.

#### **Article DG 04 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires, conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (qui n'aggravent pas la situation).

#### **Article DG 05 : Reconstruction en cas de sinistre**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique et sur un même terrain de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU est autorisée, à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés et que cette reconstruction soit faite dans les dix ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve.

L'autorisation d'urbanisme peut néanmoins être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si le terrain est exposé à un risque (inondation, insécurité routière, érosion, affaissement, éboulement, etc...), ou si la construction est susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## **Article DG 06 : Bruit et isolation phonique**

### Bruit lié à la présence d'infrastructures de transport terrestre

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'équipements recevant du public exposées au bruit des voies de transport terrestre sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002, « *les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés* » (documents joints en annexe du Plan local d'urbanisme).

Les secteurs affectés par le bruit sont mesurés, pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, et, pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Sur la commune, une « zone de bruit » entourant une infrastructure routière existante est concernée (voir l'annexe du PLU) :

- l'A72/A89 : zone de 250 m à partir de chaque bord extérieur de la chaussée;

### Bruit de voisinage

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage. A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/074 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'oeuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement et exploitation une étude acoustique confirmant l'absence de risque ou le cas échéant les moyens à mettre en oeuvre pour les supprimer.

## **Article DG 07 : Droit de préemption urbain (DPU)**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune de Saint-Georges de Baroille.

## **Article DG 08 : Eléments remarquables**

Au titre de l'article L123-1-5 (7°) le PLU peut « *identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.* »

Les éléments concernés par ce repérage devront respecter les prescriptions fixés aux articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Le plan de zonage du PLU de la commune de Saint Georges de Baroille a identifié plusieurs éléments remarquables (cf. liste ci-dessous)

• **En matière de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager et environnemental :**

Le plan de zonage du PLU, via un sur-zonage (cf. plan de zonage), a identifié,

- les corridors écologiques d'importance régionale (flux identifié par le SRCE Rhône-Alpes) et locale (connexion entre la Forêt du Bas et les milieux aquatiques de la Loire et ses affluents). Assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité et les espaces perméables (zones de nature dite «ordinaire»), ils offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors doivent être maintenus et protégés de toute occupation, utilisation ou intervention venant remettre en cause leur équilibre environnemental (urbanisation ; infrastructures routières...etc.). Pour se faire, le plan de zonage a identifié des zones NF, N ou Ae inconstructibles (aucune construction n'est autorisée). Les quelques aménagements (ex : édification de clôtures) prévus dans le règlement du PLU ne devront en aucun cas supprimer ou réduire la perméabilité du secteur. Sont ainsi interdits toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental à savoir : tous les déblais, les remblais, les coupes et abattages d'arbres ne concernant pas des travaux de gestion et d'entretien courant.

- un réservoir de biodiversité : ce dernier concerne la partie Nord-Est et les extrémités Est et Sud de la commune. Composés de boisements, de prairies ou de milieux humides liés à la présence du fleuve Loire, de ses affluents ou de l'Aix ; ils correspondent à des «*espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement*». Ce réservoir couvre notamment les Zones de Protection Spéciale : Plaine du Forez (ZPS32) et Gorges de la Loire aval (ZPA34) ainsi que le Site d'Importance Communautaire Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire (SIC).

Ce réservoir doit être préservé. Pour se faire, la vocation des zones qui le composent (zone agricole, naturelle ou forestière) doit être maintenue.

Ainsi, les boisements identifiés par le corridor et faisant l'objet d'un classement en zone Nf sont à préserver. Aucun défrichement n'est autorisé et les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des boisements sont soumis à déclaration préalable (cf. article R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme).

Les cours d'eau et leurs milieux aquatiques (faune et flore) doivent également être préservés. Les aménagements réalisés doivent permettre le maintien des zones de ripisylvies. Ainsi, tous travaux de drainage, remblais ou de défrichage susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des milieux humides est interdits.

- les milieux humides (mares, étangs...) et cours d'eau d'intérêt écologique (ripisylve de l'Aix) : constitués d'éléments aquatiques et d'espaces d'interface entre les milieux terrestres et aquatiques, ces secteurs participent à la Trame Bleue. Ces espaces offrent une richesse faunistique et floristique. Ils sont à maintenir et préserver. Ainsi, tous travaux de drainage, remblais ou de défrichage susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des milieux humides est interdits.

- les zones humides : « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire* » (définition des zones humides d'après l'article L211-1 du Code de l'environnement), ces milieux assurent plusieurs fonctions : régulation des régimes hydrologiques ; auto-épuration et protection de la qualité des eaux ou encore réservoir de biodiversité.

Afin de protéger ces milieux, un inventaire provisoire des zones humides présentes sur le territoire du SAGE Loire en région Rhône-Alpes est en cours de réalisation. Le présent PLU intègre les zones humides recensées sur le territoire communal (cf. plan de zonage). Dans ces secteurs : tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment :

- Le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, excepté les travaux nécessaires à la gestion de l'eau ;

- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

• **En matière de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain :**

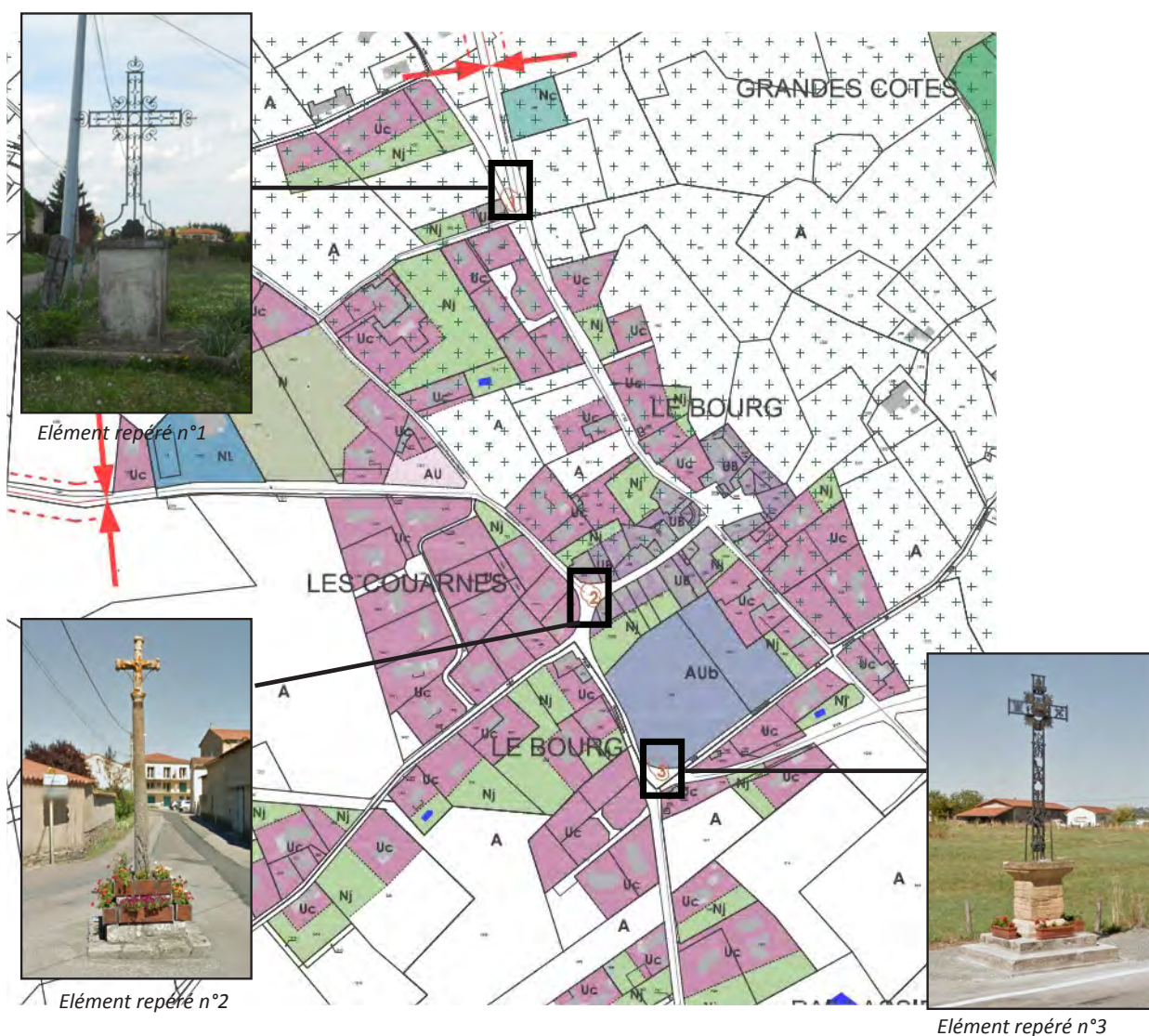
Outre la prise en compte des milieux à forts enjeux environnementaux, le plan de zonage, participe à la protection du patrimoine architectural et urbain. Si la commune ne dispose pas d'un patrimoine architectural remarquable, inscrit aux Monuments Historiques, le bourg compte quelques éléments participants au patrimoine vernaculaire (croix) et à l'identité communale (chapelle de Baroilles).

N° sur le plan de zonage	Localisation	Nature de l'élément repéré
1	Bourg - carrefour RD n°38 / lieu-dit « Gros Buisson»	Croix
2	Bourg - Carrefour entre les RD n°38 et 112	Croix
3	Bourg - Carrefour entre la RD n°112 et la voie communale n°10	Croix
4	Lieu-dit «Baroilles»	Chapelle



Elément repéré n°4

**LOCALISATION DES ELEMENTS REPRES**



Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1 -5§7 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). Toute démolition de ces éléments est interdite.

En cas de travaux, ces derniers devront être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

#### **Article DG 09 : Risque naturel d'inondation**

La commune de Saint-Georges de Baroille comporte comme principal cours d'eau : le fleuve Loire (retenue de Villerest) ainsi que l'Aix et deux gouttes du fleuve Loire affluents en rive droite.

Si aucun PPRNpi est approuvé, la commune présente un risque inondation du fait de la présence de l'Aix sur l'extrémité Sud de son territoire (cf. Rapport de présentation et annexe du PLU). Une étude hydraulique a été réalisée par la société SIEE permettant de définir les zones inondables. Aussi, tout projet d'urbanisation ou d'aménagement à proximité de l'Aix devra consulter cette étude afin de d'assurer de la compatibilité dudit projet avec ce risque potentiel. La demande d'urbanisme sera notamment soumise à la cellule risque de la DDT pour avis hydraulique.

---

**Titre I : Dispositions générales**

***Sous-Titre 2 : Dispositions générales d'ordre technique***

---

## Sous-Titre 2 : Dispositions générales d'ordre technique

### Article DG 10 : Occupation du sol

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des servitudes publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous réserve de respecter les règles de construction propres à chaque zone.

### Article DG 11 : Accès et voiries

#### • Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'un accès en produisant une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des hypothèques en application de l'article 682 du Code civil.

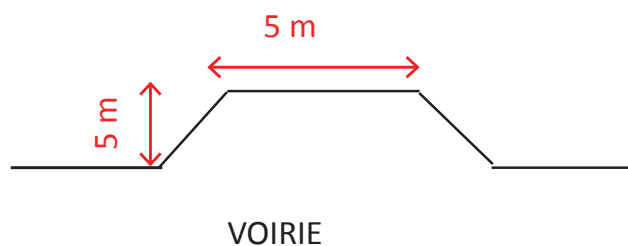
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Dans l'ensemble des zones (à l'exception de la zone UB) :

Sauf dispositions contraires à la zone, en agglomération et notamment le long des principaux axes de circulation, les accès aux terrains (implantation du portail) doivent se faire en entrée de type «bateau» ou «charretière». Aussi, l'implantation des portails doit respecter l'échancrure suivante :



Il s'agit de permettre le stationnement de véhicules sans que ces derniers n'empiètent sur la chaussée

Dans la zone UB :

Dans le secteur du centre-bourg (zone UB), les bâtiments à usage de stationnement pourront être édifiés en alignement des voies, à condition que les modalités de sortie et d'accès depuis les voies publiques puissent se faire dans des conditions satisfaisantes de sécurité et de visibilité, sans entraîner de gêne particulière pour la circulation. La mise en place d'un portail électrique ou de tout autre dispositif évitant aux automobilistes

d'avoir à stationner avant d'entrer dans leur parcelle pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- Pour les voies de desserte internes des opérations d'aménagement (lotissements) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

#### Prescriptions du Conseil Général

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du Code de la Voirie Routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

#### • Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et la destination des constructions. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de services (ramassage ordures ménagères, véhicules de déneigement...).

Ainsi, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies devront permettre l'accès et le «retournement» des véhicule de secours et de services. Les voies en impasse doivent prévoir une aire de retournement. Il est obligatoire de prévoir un emplacement destiné à la collecte des ordures ménagères, en toute sécurité, pour les voiries, lotissement ou immeubles ne respectant pas ces dispositions.

Toute voirie ouverte à la circulation publique doit en outre être accessible aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article DG 12 : Desserte par les réseaux**

#### • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

L'utilisation d'une ressource en eau unifamiliale est soumise à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du CGCT).

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...) est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique.

La potabilité des ressources, leur protection effective vis à vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments en période d'étiage doivent être assurées.

#### • **Assainissement**

##### - **Eaux usées**

Dans les zones U et AU, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

Dans les zones A et N, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de desserte par le réseau public d'assainissement, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront être équipées d'un dispositif de traitement individuel conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est conseillé, pour tout projet de construction occasionnant des rejets d'eaux usées, de se référer à l'étude de zonage d'assainissement figurant en annexe du présent PLU pour connaître les possibilités d'assainissement non collectif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de la collectivité propriétaire du réseau. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié.

##### - **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De fait, toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse...) entraîne la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondant à une pluie de fréquence décennale. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention. Le rejet des eaux pluviales devra être limité avec un débit de fuite conforme aux prescriptions du SAGE Loire en Région Rhône-Alpes (ou avec les documents futurs (ex : zonage pluvial) si ces derniers sont plus restrictifs.).

*Prescriptions du SAGE en terme de débit de fuite à la parcelle*

Aménagement couvrant une superficie inférieure à 4 ha	5l/s/ha
Aménagement couvrant une superficie comprise entre 4 et 20 ha	20l/s au maximum
Aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha	1l/s/ha
<i>NB : Les volumes de rétention devront être dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.</i>	

Les rejets d'eaux pluviales ne sont pas acceptés sur la voie publique, dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales susceptible de les recevoir.

D'une manière générale, les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation. Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserves des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention ;
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil Général;
- Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux pluviales doit, par ailleurs, s'effectuer à l'aval des toitures. L'utilisation des eaux récoltées à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules...etc.)
  - à l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols ;
  - à titre expérimental, le lavage du linge sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du Ministère en charge de la Santé) de l'eau de pluie assurant notamment une désinfection ;
  - les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'eau potable.
- Leur utilisation à l'intérieur de certains bâtiments recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est strictement interdit.

Règles spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différentes (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves;

sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets des eaux de pluie sont verrouillables.

Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments doivent être repérés de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils ; aux passages de cloisons et de murs.

#### - Réseaux secs

En zones U et AU, les extensions, branchements et raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et d'éclairage public devront être réalisés en technique souterraine, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée.

Tout nouveau projet d'aménagement et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

### Article DG 13 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

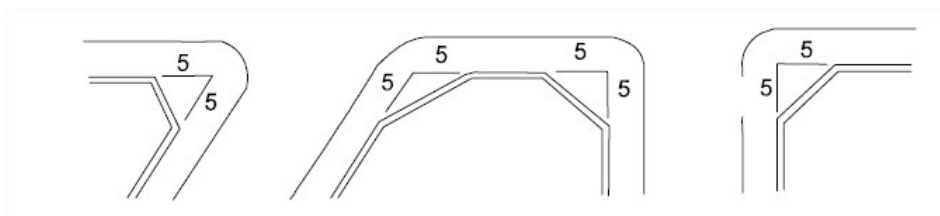
Les valeurs des marges de recul indiquées au plan de zonage sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

#### Recul par rapport aux Routes Départementales : prescriptions du Conseil général

ROUTES DÉPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Catégorie	Type	Habitation	Autre construction
38	4	RIL	15 mètres	15 mètres
42	4	RIL	15 mètres	15 mètres
112	4	RIL	15 mètres	15 mètres

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé, suivant les croquis ci-joint :



#### Reculs particuliers à respecter au-delà des portes d'agglomération :

##### - Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 4 mètres minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus) , le

Le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 mètre au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

#### - Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles (cf. prescriptions ci-dessus).

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

### **Article DG 14 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la distance doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

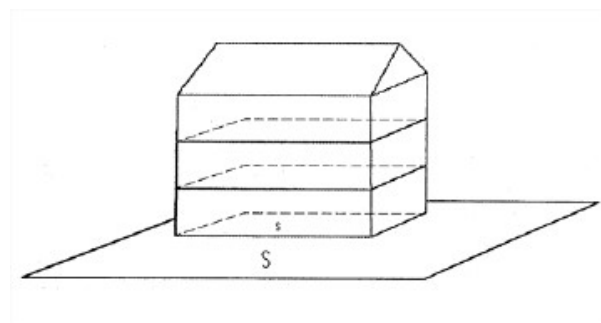
Sur l'ensemble du territoire communal, l'implantation des piscines doit se faire à au moins 2 mètres des limites séparatives.

### **Article DG 15 - Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol (toute construction confondue, construction principale et annexes même légères) par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$

Il correspond à la proportion maximale du terrain qui pourra être utilisée pour accueillir les constructions. Il s'agit d'un seuil à ne pas dépasser (exemple : un CES de 0,50 permettra de construire sur la moitié du terrain. Ainsi, sur une parcelle de 600 m<sup>2</sup>, 300 m<sup>2</sup> pourront être utilisés pour accueillir les constructions).



### **Article DG 16- Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au point de faîtage le plus haut.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments indépendants de la volumétrie du bâtiment sont exclus du calcul de la hauteur.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.

## **Article DG 17 : Aspect extérieur des constructions**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les aménageurs et constructeurs seront plus particulièrement attentifs aux points suivants :

- l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc...) existante ;
- les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).
- les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits, de même que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, ou encore les matériaux précaires.

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels , tels que pierre ou bois, ou matériaux dits de finition, les murs seront en enduit et devront respecter la gamme de coloris proposée par le nuancier communal (cf. annexe du règlement).

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Ainsi, les matériaux et couleurs seront ceux existants avant l'aménagement.

### **- Adaptation au terrain**

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente : l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat : les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas : les buttes de terres sont interdites afin d'éviter l' «effet taupinière»

### **- Tenue et entretien des parcelles**

Quelque soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux sont interdits, y compris sur les voies publiques.

### **- Aspect général bâtiments et autres éléments**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### **1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les matériaux ou enduits de couleurs vives sont interdits. Un nuancier joint en annexe du présent PLU précise la gamme des couleurs autorisées.

Le bardage bois est autorisé, à condition qu'il soit réalisé à partir d'essences locales et qu'il conserve sa couleur naturelle ou un aspect bois.

Sauf dispositions contraires propres à une zone, le bardage métallique est interdit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

## **2-Toitures**

Sauf dispositions contraires propres à chaque zone, les toitures doivent de préférence avoir 2 pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25% et 50% avec le faîtage réalisé dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures à 1 pente pourront être admises pour les volumes adossés à une construction de taille plus importante.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront obligatoirement, sauf dispositions contraires, être végétalisées ou utilisables par leurs occupants.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la couleur de la toiture devra être identique ou s'approcher le plus possible de la couleur de la toiture préexistante.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Des toitures différentes pourront enfin être admises sur tout ou partie du toit lorsqu'elles doivent permettre l'installation de dispositifs d'énergie alternative ou lorsqu'elles doivent permettre l'adaptation de la construction au terrain naturel.

Dans tous les cas, les matériaux de type tôle ou fibrociment, ainsi que tout matériaux d'imitation, sont interdits.

## **3- Énergies renouvelables**

Conformément à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, éoliennes) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Dans le cas où l'autorité administrative considérerait que ces installations portent atteinte au paysage, l'autorisation pourra être assortie de prescriptions visant à améliorer l'insertion paysagère de l'installation. Les panneaux solaires devront notamment s'intégrer au bâtiment.

### **Installations de panneaux photovoltaïques au sol :**

Rappel : Les règles d'urbanisme pour les installations photovoltaïques au sol sont déterminées au regard des critères de puissance des dispositifs, de hauteur de l'installation ainsi que de l'impact environnemental et paysager (cf. Articles R421-1 à 12 du Code de l'Urbanisme et article R122-2 du Code de l'Environnement).

Par délibération en date du 19 novembre 2009, la Chambre d'Agriculture de la Loire s'oppose « à tout projet d'installation photovoltaïque au sol dès lors que les surfaces concernées présentent un potentiel agricole. »

## **4- Clôtures**

### **Rappel :**

La clôture est une “barrière”, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d’une propriété mitoyenne ou de l’espace public, lorsque leur séparation n’est pas assurée par un bâtiment.

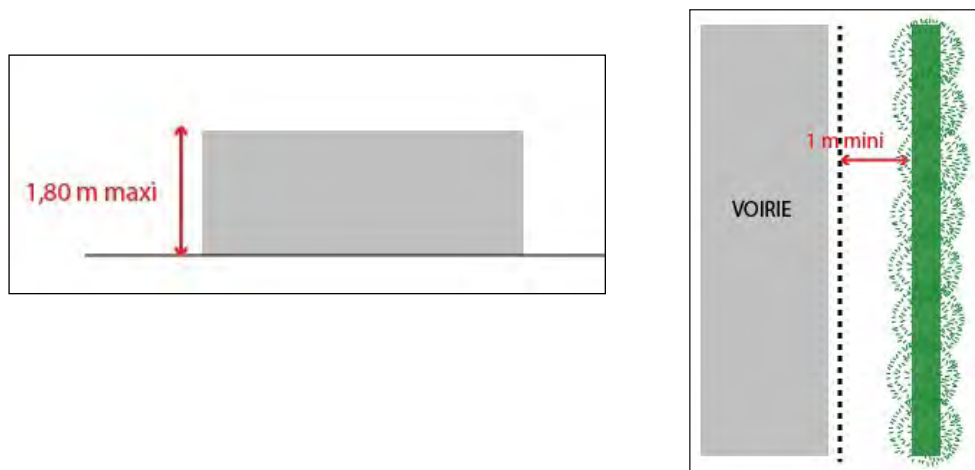
A l’exception des clôtures agricoles , l’édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

### **Prescriptions générales s’appliquant à l’ensemble des zones à l’exception des zones A (clôtures agricoles uniquement), Ae, NF et N**

#### **• Concernant les clôtures sur voies :**

Sauf dispositions contraires propres à la zone, les clôtures sur voies seront réalisées :

- soit par d’un mur plein (ou d’un mur + garde-corps) dont la hauteur maximum est fixée à 1,80 mètre
- soit d’une haie vive d’essences locales (cf. annexe du règlement) implantées à 1 m de la limite séparative et n’excédant pas 2 m de hauteur.



#### **• Concernant les clôtures entre parcelles mitoyennes :**

les clôtures peuvent être constituées :

- soit en mur plein, à condition de ne pas excéder 2 mètres de hauteur;
- soit d’une haie vive. Les haies devront être constituées d’essences locales variées et panachées, avec une proportion maximale de végétaux persistants. La haie pourra être doublé d’un grillage.

## **5- Annexes**

Les constructions à usage d’annexe devront s’intégrer d’une manière harmonieuse avec le bâtiment principal. Les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Seul un bardage en bois est autorisé dans le cas d’une utilisation de matériaux différents.

## **6- Equipements**

Les citernes, appareils de climatisation, antennes paraboliques...et autres équipements devront être masqués depuis l’espace public.

### **Article DG 18 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, des voies de desserte collective et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions individuelles/groupées à usage d'habitation : 2 places par logement ;
- Pour les constructions collectives à usage d'habitation : 1 place par logement. Il est également imposé la création de stationnements visiteurs, à savoir 1 place pour 2 logements créés.

Pour les constructions autres que des logements, le nombre de places de stationnement devra être adapté à l'opération envisagée. Dans la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra indiquer les dispositions prises pour assurer le stationnement hors du domaine public.

### **Article DG 19 : Espaces libres, plantations**

Les plantations existantes (haies, arbres à haute tige...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (*cf. Annexe du règlement*).

Les aires de stationnement sont à agrémenter d'essences locales, à raison d'un arbre à tige pour 3 places.

Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations inesthétiques (cuves, appareils de climatisation, aires de stockage,...).

---

**Titre II : Dispositions relatives**  
**à la zone Urbanisée (U)**

---

## **Titre II : Dispositions relatives à la zone Urbanisée (U)**

- **Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone UB .....p.28**
- **Sous-Titre 2 : Dispositions relatives à la zone UC .....p.33**

---

**Titre II : Dispositions relatives à la zone Urbanisée (U)**

***Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone UB***

---

## SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie dense du centre-bourg, qui s'est historiquement constituée autour de l'église et le long du principal axe de circulation à savoir la route départementale n°38.

Zone urbaine centrale immédiatement constructible, de densité moyenne où le bâti ancien est dominant, la zone UB remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, équipements publics...). En continuité avec le développement historique de cette zone, les constructions nouvelles seront à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi-continu.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article UB 01 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les parcs d'attractions

#### **Article UB 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière**

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles non citées dans l'article UB 01 avec la vocation de la zone et sous réserves qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

Sont notamment autorisées les activités artisanales et commerciales.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article UB 03 – Accès et voiries**

*Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11)*

### **Article UB 04 – Desserte par les réseaux**

#### **- Eau potable**

*Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)*

Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété.

#### **- Assainissement (eaux usées, eaux pluviales)**

*Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)*

#### **- Réseaux secs**

*Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)*

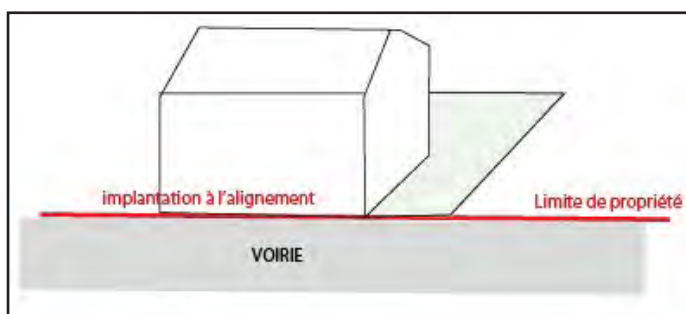
### **Article UB 05 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article UB 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Se reporter aux Dispositions générales (article DG 13)*

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies,



### **Article UB 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

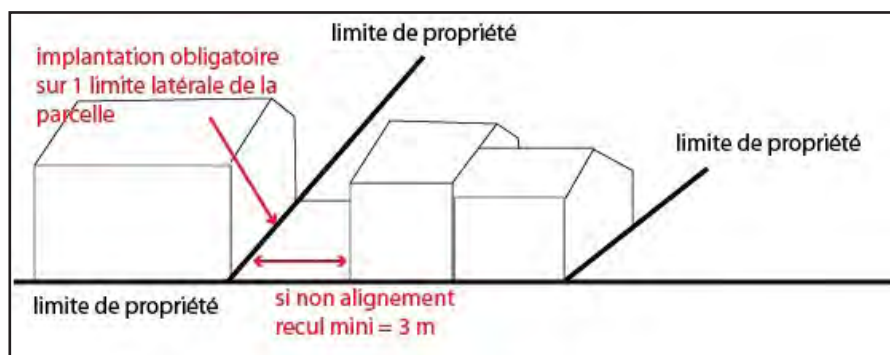
*Se reporter aux Dispositions générales (article DG 14)*

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

#### **Pour les constructions principales d'habitation :**

A partir de l'alignement des voies, et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure

de ces voies ; les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant. La distance aux autres limites séparatives peut être égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.



### **Pour les constructions annexes (garage ; abris de jardin ; véranda ; atelier ...) :**

Au-delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3 mètres de hauteur ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieur à 3 mètres.

### **Article UB 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclairage naturel des pièces principales soient assurées.

### **Article UB 09 : Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).*

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

- Pour les constructions principales à usage d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 10 m ou R+2+ combles.
- Pour les constructions à usage d'annexe : la hauteur ne devra pas excéder 3 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.
- Pour les constructions à usage artisanale : la hauteur maximale est fixée à 6 m.
- Pour les clôtures : se référer à l'article DG 16

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure.

#### **Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17).*

#### **Article UB 12 : Stationnement**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).*

#### **Article UB 13 : Espaces libres, plantations**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG19).*

---

**Titre II : Dispositions relatives à la zone Urbanisée (U)**

***Sous-Titre 2 : Dispositions relatives à la zone UC***

---

## SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UC

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond à la partie pavillonnaire , aménagée dans une période récente (années 1960-2000) en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions du bourg.

La zone UC est rendue immédiatement constructible. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UC 01 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les parcs d'attractions

#### **Article UC 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière**

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées dans l'article UB 01) avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article UC 03 – Accès et voiries**

*Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11)*

#### **Article UC 04 – Desserte par les réseaux**

*Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)*

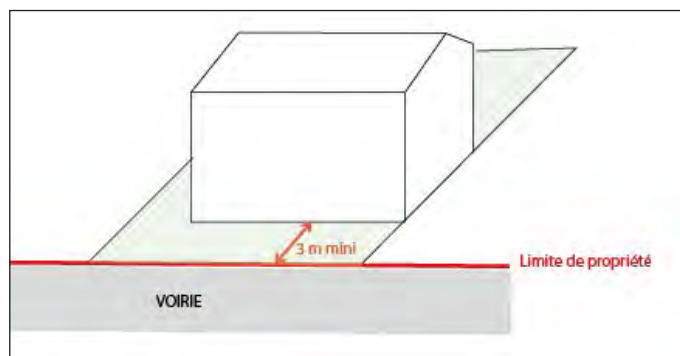
### Article UC 05 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article UC 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 13)

En agglomération : les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

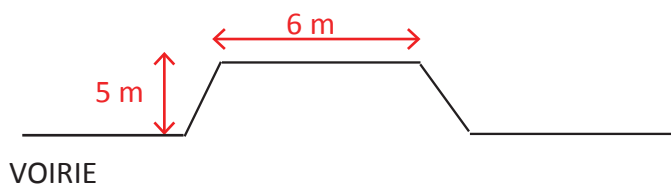


Au-delà des portes d'agglomération: en bordure des routes départementales, les constructions seront soumises aux marges de recul suivantes, mesurées depuis l'axe de la voie existante ou à créer :

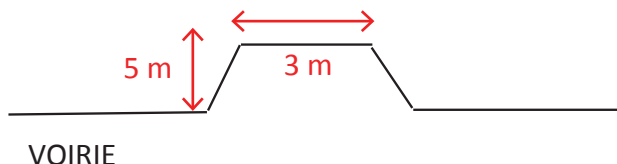
- RD °38 et n°112, toutes constructions : 15 mètres.

Les constructions à usage d'annexe de stationnement (garage fermé ; abris ou habitation sur le garage fait partie intégrante de la construction principale) devront quant à elles s'implanter en respectant les échancrures suivantes, de sorte qu'un ou deux véhicules puissent stationner sans empiéter sur l'espace public :

- soit une échancrure de dimension 5 x 6 mètres



- soit une échancrure de dimension 5 x 3 mètres



### Article UC 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 14)

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en respectant un retrait minimum des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions , sans être inférieure à 3 mètres.

- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3 mètres, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction.

Les constructions ou abris à usage de stationnement devront s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à l'implantation du portail s'il existe. La construction pourra, par ailleurs, s'implanter soit à l'alignement de la limite séparative si la hauteur de ladite construction est égale ou inférieure à 3 mètres, soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

### **Article UC 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions (hors abris de jardins et piscine) non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

### **Article UC 09 : Emprise au sol**

*Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15)*

L'emprise au sol des bâtiments (toutes constructions confondues) est limitée à 50% de la surface du terrain. Il s'agit de s'inscrire dans le contexte architectural de la zone (espace pavillonnaire) et de conserver une certaine proportion d'espaces verts.

### **Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).*

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

- Pour les constructions principales à usage d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 7 m ou R+1.
- Pour les constructions à usage d'annexe : la hauteur ne devra pas excéder 3 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.
- Pour les clôtures : se référer à l'article DG 17

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure.

### **Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17)*

**Article UC 12 : Stationnement**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).*

**Article UC 13 : Espaces libres, plantations**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 19).*

---

**Titre III : Dispositions relatives**  
**à la zone A Urbaniser (AU)**

---

### **Titre III : Dispositions relatives à la zone A Urbaniser (AU)**

- **Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone AUB .....p. 40**
- **Sous-Titre 2 : Dispositions relative à la zone AU .....p. 46**

---

**Titre III : Dispositions relatives à la zone A Urbaniser (AU)**

***Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone AUB***

---

## SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AUB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUB recouvre les parcelles n° 1531 et 1532 section B situées dans le centre-bourg, au Sud de l'Eglise. Elles représentent une surface de 12 332 m<sup>2</sup> soit 1,2 ha.

Zone naturelle à vocation principale d'habitation, ce secteur est rendu immédiatement constructible par le P.L.U sous réserve de respecter les prescriptions fixées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1; notamment une densité minimale de 14 logt/ha ; les principes de desserte du site ainsi que la mixité des formes urbaines.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article AUB 01 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les locaux d'activités commerciales
- Les locaux d'activités artisanales, sauf s'ils répondent aux exigences fixées à l'article AUB 02
- Les entrepôts
- Les parcs d'attractions

#### **Article AUB 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière**

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers, et qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article AUB 03 – Accès et voiries**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11) et à l'OAP n°1*

Desserte automobile :

L'ensemble de la zone sera desservie par une voie de desserte principale à sens unique, d'une emprise de 5 mètres minimum (chaussée = 3,50 mètres et cheminement piéton = 1,50 mètres), venant se connecter à la voirie communale n°4 située au Sud du secteur (cf. schéma de principe fixé dans l'OAP n°2). Cette voirie devra permettre de desservir l'ensemble des constructions.

Aucun accès depuis la route départementale n°112 n'est autorisée.

Cheminement piétons/modes doux :

La desserte du secteur devra obligatoirement prévoir l'aménagement d'un cheminement piéton d'une emprise minimale de 1,50 mètres de large, sur au moins un côté de la voirie principale (cf. schéma de principe fixé dans l'OAP n°2).

Par ailleurs, l'aménagement de la zone devra obligatoirement permettre une liaison piétonne entre les futures constructions et le centre-bourg via la parcelle n°1109 section B (propriété communale).

**Article AUB 04 – Desserte par les réseaux**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12).*

Gestion des eaux pluviales: le projet d'aménagement du secteur devra gérer la totalité des surfaces imperméabilisées engendrées par le projet d'ensemble (voirie, parking, habitations...). Cette gestion devra être traitée de manière collective via la création d'un bassin de rétention paysager, localisée sur la partie Sud-Est du secteur (cf. schéma de principe fixé par l'OAP n°1). Le volume de l'ouvrage ainsi que son débit de fuite seront fixés par la réalisation d'une étude hydraulique.

**Article AUB 05 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

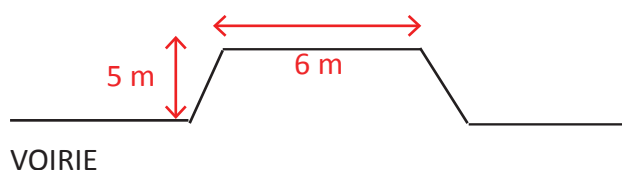
**Article AUB 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG13) et à l'OAP n°1*

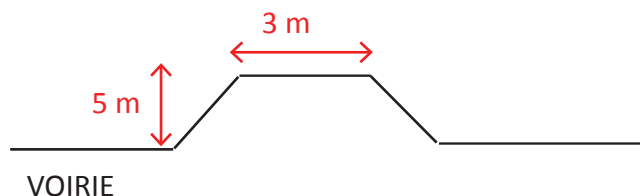
Les constructions devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement par rapport à la voirie départementale n°112 ; la voirie communale n°4 ou la future voie de desserte du secteur.

Les constructions à usage d'annexe de stationnement (garage fermé, abris ou habitation si le garage fait partie intégrante de la construction principale) devront quant à elles s'implanter en respectant les échancrures suivante, de sorte qu'un ou deux véhicules puissent stationner sans empiéter sur l'espace public :

- soit une échancrure de dimension 5 x 6 mètres



- soit une échancrure de dimension 5 x 3 mètres

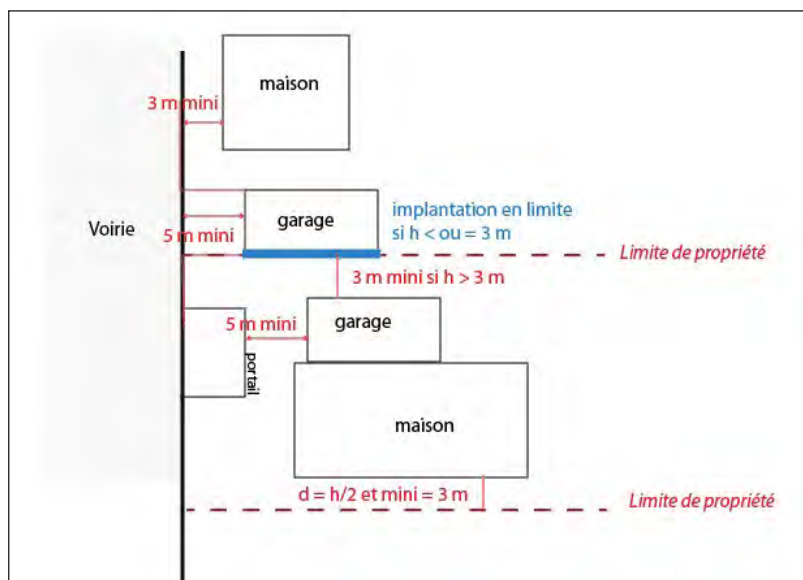


### Article AUB 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 14) et à l'OAP n°1

Les constructions principales à usage d'habitation devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieures à 3 mètres.

Les constructions ou abris à usage de stationnement devront s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à l'implantation du portail s'il existe pour permettre le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur la chaussée. La construction pourra, par ailleurs, s'implanter soit à l'alignement de la limite séparative si la hauteur de ladite construction est égale ou inférieure à 3 mètres ; soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.



Dans tous les cas, les constructions annexes (abris de jardins; ateliers...) autre que de stationnement, pourront s'implanter soit en limite de parcelle si la hauteur de ces dernières est égale ou inférieure à 3 mètres ; soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Article AUB 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions (hors abris de jardins et piscine) non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

**Article AUB 09 : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article AUB 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Se référer aux dispositions générales (article DG 16) et aux prescriptions de l'OAP n°1*

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent et notamment avec l'urbanisation de la zone UB (centre-bourg). Aussi,

• Pour les constructions principales à usage d'habitation :

- pour les constructions de type individuel pur : la hauteur maximale est fixée à 7 m ou R+1 ;
- pour les constructions de type intermédiaire/petit collectif : la hauteur maximale est fixée à 10 m ou R+2

• Pour les constructions à usage d'annexe : la hauteur ne devra pas excéder 3 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

- Pour les clôtures : se référer à l'article DG 17

**Article AUB 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17) et à l'OAP n°1.*

**Article AUB 12 : Stationnement**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 18) et à l'OAP n°1.*

• Stationnement collectif :

L'aménagement du secteur devra obligatoirement prévoir la création d'une zone de stationnement mutualisé permettant d'accueillir au minimum 5 véhicules. Il s'agit de permettre le stationnement de véhicules temporaires ou visiteurs.

• Stationnement individuel :

- concernant l'habitat individuel, le projet devra prévoir au minimum deux places de stationnement (fermées ou ouvertes)

- concernant l'habitat groupé/intermédiaire ou collectif, le projet devra prévoir : au minimum une place de stationnement par logement ; au minimum une place de stationnement destiné aux visiteurs pour deux logements créés.

**Article AUB 13 : Espaces libres, plantations**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 19) et à l'OAP n°1*

Le projet devra obligatoirement prévoir :

- une surface de 465 m<sup>2</sup> minimum destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention paysager ;
- une surface de 755 m<sup>2</sup> minimum destiné à l'aménagement d'un espace public et la création d'une connexion

piétonne avec le centre-bourg. Cet espace devra obligatoirement prévoir la plantation d'un arbre à tige.

Les surfaces non bâties devront être entretenues. Il est notamment imposé la plantation (espaces verts ou plantation d'arbres/haies/arbustes...) d'au moins 10% de la superficie de chaque lot.

L'aire de stationnement mutualisé devra être végétalisée (cf. article DG19).

Les stationnements privatifs des lots à vocation d'habitat groupé/intermédiaire/collectif devront également être végétalisés (création de masques végétaux).

---

**Titre III : Dispositions relatives à la zone A Urbaniser (AU)**

***Sous-Titre 2 : Dispositions relatives à la zone AU***

---

## SOUS-TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUb recouvre la parcelle cadastrée section B n°1372.

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future non constructible. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. A vocation principale d'habitat, elle pourra également accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article AU 01 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **Article AU 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière**

sans objet.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article AU 03 – Accès et voiries**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11)*

Sans objet.

#### **Article AU 04 – Desserte par les réseaux**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12)*

Sans objet.

#### **Article AU 05 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article AU 06- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 13)*

Sans objet.

**Article AU 07- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 14)*

Sans objet.

**Article AU 08- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Article AU 09- Emprise au sol**

Sans objet.

**Article AU 10- Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

**Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

Sans objet.

**Article AU 12 - Stationnement**

Sans objet.

**Article AU13- Espaces libres et plantations**

Sans objet.

---

**Titre IV : Dispositions relatives**  
**à la zone Agricole (A)**

---

**Titre IV : Dispositions relatives à la zone Agricole (A)**

- **Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone A et aux sous-secteur Ae, AL et A\* .....p.48**

---

**Titre IV : Dispositions relatives à la zone Agricole (A)**

***Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone A et aux sous secteurs Ae, AL et A\****

---

**SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A et aux sous-secteurs Ae; AL et A\*****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie de la zone A est concernée par la présence d'un réservoir de biodiversité (cf. plan de zonage du P.L.U). Ces parcelles font l'objet de prescriptions définies dans les Dispositions Générales (article DG 08).

Suite aux évolutions réglementaires (lois ALUR et LAAF), la zone agricole recouvre également les hameaux et habitations isolées non agricoles pour lesquels seule une extension limitée du bâti existant est autorisée.

La zone A comprend, par ailleurs, trois sous-secteurs :

- la zone Ae : ce dernier identifie des secteurs agricoles à forts enjeux paysagers et environnementaux. Ils correspondent aux connexions vertes et corridors écologiques identifiés dans le diagnostic communal (cf. partie I du PLU : Rapport de Présentation - A/ Diagnostic). Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur ces secteurs.

- la zone AL : celle-ci correspond au gîte rural situé lieu-dit «Baroilles». Conformément à l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme, cette zone autorise à titre exceptionnel les nouvelles constructions, extensions et annexes liées à la vocation de la zone (agro-tourisme).

- la zone A\* : celle-ci correspond à deux anciens bâtiments agricoles pour lesquels un changement de destination est autorisé (cf. Annexe R n°2 du présent règlement).

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article A01 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Principe général** : Toutes les constructions, occupations ou installations non mentionnées à l'article A02 sont interdites.

**En zone Ae** : Toute construction à usage agricole (bâtiments, exploitation, habitation...), à l'exception des tunnels (structure démontable), est interdite.

**Article A02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière****• En zone A :**

D'une manière générale, seules les occupations, installations ou constructions liées à un usage agricole du sol sont admises. Sont ainsi autorisés :

a) Les nouvelles constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments existants nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole (bâtiments agricoles, locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation, cuvage, serres, silos, entrepôts,...)

b) Les constructions à usage :

- D'habitation et leurs annexes (garage, dépendances, piscine...), à condition qu'elles soient liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ;
  - D'agro-tourisme (gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôte, ferme auberge,...) dans le cadre de l'aménagement et la réhabilitation de bâtiments existants, dans le volume existant ;
  - De vente, à savoir les locaux de vente issus de l'activité agricole. La surface dévolue à l'espace de vente ne devra toutefois pas excéder 50 m<sup>2</sup> par exploitation. Ces locaux devront être aménagés, conformément à la réglementation en matière d'hygiène, dans le volume des bâtiments agricoles existants, ou leur être attenants. Les bâtiments de type abris de jardins ou autres abris ne pourront faire l'objet d'une telle utilisation.
- c) L'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au caractère de la zone.
- d) Les tunnels ;
- e) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- f) Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au site ;

Sont également autorisées les extensions de bâtiments d'habitations non agricole, à condition :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que la surface de plancher totale du bâtiment d'habitation (existant + extension) soit inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction des bâtiments d'habitation non agricole, dans leur volume initial, est autorisée en cas de sinistre, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

• **En zone A\***: est autorisée la réhabilitation des bâtiments existants repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement :

- a) de logement dans le volume existant ;
- b) de structure d'agro-tourisme (gîte rural, gîte d'étapes, chambres d'hôtes, ferme auberge...) dans le volume existant

La réhabilitation en vue d'un changement de destination est autorisée à condition qu'elle n'impose pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.

• **En zone AL** : sont autorisées :

- les nouvelles constructions et extensions liées à la vocation touristique et à la fonction d'hébergement du site ;
- les constructions temporaires (exemple : habitats légers de loisirs) et bâtiments annexes liées à la vocation du site ;
- l'extension de l'habitation principale à condition que la surface de plancher totale du bâtiment d'habitation (existant + extension) soit inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A03 – Accès et voiries**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11)*

#### ACCÈS :

- L'accès des constructions doit être assurée par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article A04 – Desserte par les réseaux**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12).*

#### • Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité agricole, ou autres activités, nécessitant de l'eau pour son fonctionnement, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, sauf pour les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin, abris d'animaux. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans un strict respect de la réglementation en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en oeuvre d'un dispositif conforme aux normes.

#### • Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte

et un terrain en contre-bas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

**Eaux pluviales** : se référer aux Dispositions Générales (Article DG12).

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités agricoles doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, s'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées, s'il existe.

### **Réseaux secs**

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12).

#### **Article A05 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article A06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 13).

En bordure des routes départementales, les constructions seront soumises aux marges de recul suivantes, mesurées depuis l'axe de la voie existante ou à créer :

- RD n°38 ; 42 et 112 : toutes constructions = 15 mètres.

En bordure des routes communales, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait obligatoire de 3 mètres au minimum de l'axe des voies existantes ou à créer.

En bordure des chemins ruraux : non réglementé.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contigües.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article A07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 14).

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions

sans être inférieure à 3 mètres ;

- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3 mètres, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **Article A08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclairage naturel des pièces principales soient assurées.

### **Article A09 : Emprise au sol**

*Se reporter à l'article A01.*

### **Article A10 : Hauteur maximum des constructions**

*Se reporter aux dispositions générales (article DG 16).*

**Règle générale :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, c'est à dire à la verticale du faîtage du toit (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues).

Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

Sur voie publique, ou privée, la hauteur d'un nouveau bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis à vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé.

#### • **Concernant la zone A (bâtiments à vocation agricole) :**

La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, ou de gîtes à la ferme, et leurs annexes, depuis les niveaux de terrain naturel est fixée à 7 mètres soit un R+1.

La hauteur maximum des constructions, à usage agricole, depuis les niveaux de terrain naturel est fixée à 14 mètres.

#### • **Concernant les zones A (bâtiments d'habitation non agricole) :**

Les extensions autorisées dans l'article A02 pourront être réalisées :

- soit horizontalement, dans le prolongement du bâti existant (même hauteur que l'existant)
- soit verticalement, sans être supérieur à 7 mètres ou R+1.

#### • **Concernant la zone AL :**

- les nouvelles constructions autorisées dans l'article A02 ne devront pas présenter une hauteur supérieur aux constructions existantes à savoir R+1.

- les extensions autorisées pourront être réalisées :
  - soit horizontalement, dans le prolongement du bâti existant (même hauteur que l'existant) ;
  - soit verticalement, sans être supérieur à 7 mètres ou R+1.

### **Article A11 : Aspect extérieur des constructions**

*Se référer aux dispositions générales (article DG 17)*

#### **Tenue des parcelles**

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

#### **Terrassement- Plates-formes**

Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ou d'aires de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage.

Les niveaux des plates-formes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

Dans le cas des déblais-remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur, le côté le plus déblayé ou le plus remblayé sera inaccessible et les talus seront obligatoirement plantés. Les bâtiments s'encastrent dans le terrain déblayé.

#### **Traitement architectural**

*Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).*

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit de façades. Dans le cadre de la mise en oeuvre de dispositifs dits tunnels, la teinte sera adaptée pour convenir à l'usage et s'intégrer à l'environnement.

En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates. Les couleurs des revêtements de façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie et devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur. Les couleurs des huisseries sont libres, sous réserve d'une harmonie générale des bâtiments.

#### **Toiture**

*Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).*

Les toitures à une seule pente ne seront autorisées que :

- si elles couvrent un bâtiment de surface inférieure à 25 m<sup>2</sup> ;
- si elles couvrent un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 3,50 mètres.

Les formes arrondies sont autorisées pour les tunnels.

Les toitures terrasses seront interdites.

Les couvertures des parties agricoles peuvent être de couleur rouge brique mate, quel que soit le matériau employé, à condition qu'il soit teinté dans la masse.

### **Clôture**

*Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).*

Pour les parcelles concernées par la présence du réservoir biologique (Cf. Plan de zonage) : les clôtures sont autorisées à condition que leur édification ne remettent pas en cause l'équilibre environnemental du site. Ainsi, les clôtures pleines (ex : mur plein , bardage bois...) sont strictement interdites.

### **Stockage**

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

### **Article A 12 : Stationnement**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).*

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

### **Article A13 : Espaces libres, plantations**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 19)*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation pourront être imposés pour certains bâtiments à usage agricole.

Les essences végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie par le Conseil Général et figurant en annexe du présent règlement.

Il est également rappelé que les boisements et les corridors écologiques (cf. plan de zonage du P.L.U) protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

---

**Titre V : Dispositions relatives**  
**à la zone Naturelle (N)**

---

**Titre V : Dispositions relatives à la zone Naturelle (N)**

- **Sous-Titre 1** :Dispositions relatives à la zone NF et aux sous-secteurs N ; NL  
et NC .....p. 58

---

**Titre V : Dispositions relatives à la zone N**

***Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone NF  
et aux sous-secteurs N ; NL ; NC et Nj***

---

## **SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NF et aux sous-secteurs N ; NL ; NC et Nj**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone NF correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune que la commune souhaite préserver en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels ; des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique ;
- de leur caractère d'espace naturel.

Ces espaces participent à la diversité biologique et font partie intégrante de plusieurs secteurs protégés tels que les ZNIEFF ou encore le réseau Natura 2000.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- un sous-secteur N qui correspond à des espaces naturels non boisés mais ayant un intérêt écologique fort. Ils viennent compléter le rôle écologique des secteurs identifiés en zone NF.

L'ensemble des espaces classés en zone NF ou N a vocation à être préservé en l'état. Ces secteurs forme un réservoir biologique et des corridors d'importance régionale et locale identifié au plan de zonage du PLU. Ces secteurs vont l'objet de prescriptions fixés dans les Dispositions Générales (cf. article DG 08).

Les zone NF et N sont partiellement concernés par le risque inondation (cf. Rapport de présentation et Annexes du P.L.U).

- un sous-secteur NL qui correspond à l'équipement public de la salle des fêtes et ses abords ;
- un sous-secteur NC qui correspond au cimetière communal ;
- un sous-secteur Nj qui correspond à la partie jardin de parcelles urbanisées.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article NF 01 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions, occupations ou installations non prévues à l'article NF 02 sont interdites.

#### **Article NF 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière**

- **En zones NF et N** , sont autorisées les constructions et aménagements suivants :

a) Les constructions d'intérêt général à vocation touristique et culturelle qui, en lien avec la vocation de la zone, permettent la découverte et la valorisation du patrimoine naturel de la commune. Ces constructions devront obligatoirement privilégier l'usage de matériaux naturels du type bois ou éventuellement pierres de pays. La surface de plancher totale de ces constructions ou installations ne devra pas excéder 300 m<sup>2</sup> à l'échelle du territoire communal. Aucune installation ou construction ne pourra excéder, à elle seule, 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif, ainsi que les constructions ou ouvrages nécessaires à la bonne gestion des espaces de forêts.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones NF et N étant concernées par la présence d'un corridor écologique ou d'un réservoir de biodiversité repérés au plan de zonage au titre de l'Article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.**

Dans ces secteurs :

- toute construction y compris les équipements ou ouvrages d'intérêt collectif sont interdite ;  
- toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental sont interdite.  
Tout projet d'aménagement est soumis à déclaration préalable.

• **En zone NL** : Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site,

a) Les équipements liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs ;

b) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

c) Les aires de stationnement ouvertes au public ;

d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

• **En zone NC** : sont autorisés les constructions et aménagements liés au cimetière communal.

• **En zone Nj**, sont autorisées :

- L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> ;  
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins) ;  
- La construction de piscine à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle bâtie et qu'elle soit située à moins de 25 mètres d'une habitation principale ;  
- Les constructions à usage d'annexes de stationnement sous réserve d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article NF 03 – Accès et voiries

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11)*

• **En zones NF et N** : L'accès aux constructions à vocation touristique et culturelle autorisées, dans le cadre de l'article NF 02 du présent règlement sera réservé aux seuls usagers des modes de déplacements doux, ainsi qu'aux véhicules d'entretien des différents gestionnaires du domaine public.

• **En Zone NL ; NC et Nj** : Se référer aux Dispositions Générales (article DG11).

### Article NF 04 – Desserte par les réseaux

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12)*

**Article NF 05 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article NF 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 13).*

- **En bordure des routes départementales** : les constructions autorisées à l'article NF 02 devront s'implanter en respectant la marge de recul imposée aux routes départementales, au delà des portes d'agglomération, à savoir : un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- **En bordure des routes communales** : les constructions autorisée à l'article NF 02 devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- **En bordure des chemins ruraux** : non réglementé

**Article NF 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 14).*

Les constructions prévues à l'article NF 02 doivent tenir compte du site dans lequel elles s'implantent, en particulier, au regard des points de vue éloignés, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux paysages existants.

Elles pourront s'implanter :

- soit en respectant un retrait au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ;
- soit en limite de propriété s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50 mètres au faîtage.

Les piscines devront s'implanter en respectant une marge de recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

**Article NF 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article NF 09 : Emprise au sol**

- **En zones NF et N** : Se référer à l'article NF02 (Occupation du sol autorisée).
- **En zone NL et NC** : non réglementé
- **En zone Nj** : se référer à l'article NF 02 (Occupation du sol autorisée)

**Article NF 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 16).*

- **En zone NF et N** : la hauteur maximale autorisée des constructions autorisées à l'article NF 02 est limitée à 3 m en façade et 5 m au faîtage.
- **En zone NL** : La hauteur maximale des constructions à usage sportives ou autres activités socio-culturelles est fixée à 9 mètres depuis les niveaux du terrain naturel.
- **En zone NC** : La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation du cimetière est fixée à 3 mètres au faîtage.
- **En zone Nj** : Les abris de jardin et constructions à usage d'annexe de stationnement ne pourront excéder 3,50 m au faîtage.

**Article NF 11 : Aspect extérieur des constructions**

*Se référer aux Dispositions générales (Article DG 17)*

**Clôture :**

**Règle générale (zones NL, NC et Nj)** : se référer aux Dispositions Générales (article DG17)

**Concernant les zones NF et N** : les clôtures sont autorisées à condition que leur édification ne remettent pas en cause l'équilibre environnemental du site. Ainsi, les clôtures pleines (ex : mur plein , bardage bois...) sont strictement interdites.

**Article NF 12 : Stationnement**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).*

- **En zones NF et N** : Les projets de constructions à vocation culturelle et touristique autorisés par le présent règlement ne sont pas conçus pour être accessibles en voiture. Ils ne seront accessibles qu'à pied ou à vélo. Des points de stationnement vélos pourront être aménagés. L'accès par un véhicule de service ou d'entretien devra cependant être maintenu. Un emplacement réservé pour le stationnement de ces véhicules doit être prévu de sorte que leur stationnement n'empiète pas sur l'emprise des voies publiques.
- **En zone NL ; NC et Nj** : tout projet autorisé par l'article NF 02 ne saurait entraîner le report de stationnement privé sur le domaine public.

**Article NF 13 : Espaces libres, plantations**

*Se référer aux Dispositions générales (article DG 19)*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Il est également rappelé que les boisements et les corridors biologiques (cf. plan de zonage du P.L.U) protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

---

## **Titre VI : Annexes**

---

## **Titre VI : Annexes**

- Annexe R1 : Définitions .....p. 83
- Annexe R2 : Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....p. 88
- Annexe R3 : Nuancier des couleurs autorisées pour les façades, menuiseries extérieures et ferronneries .....p. 93
- Annexe R4 : Guide des essences végétales préconisées dans le cadre de nouveaux projets de constructions et d'aménagements extérieurs pour un cadre paysager de qualité .....p. 96
- Annexe R5 : Prescriptions en matière d'aménagement de voirie et d'aire de retournement .....p. 98

---

## **Titre VI : Annexes**

### **Annexe R1 : Définitions**

---

**ANNEXE R1 : DEFINITIONS**

**Affouillement et exhaussement de sol** : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha doivent être précédés d'un permis d'aménager.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Alignement** : limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'un élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

**Aménagement** : tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ainsi que les travaux et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes et affectant l'occupation du sol.

**Annexe** : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abri de jardin, garage, remise...)

**Clôture** : cf. Dispositions Générales

**Coefficient d'Emprise au Sol (CES)** : il s'agit du rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**Dépôt de véhicules** : Ce sont par exemple : les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; les aires de stockage/d'exposition/de ventes de caravanes/de véhicules...; les garages collectifs de caravanes.

En ce qui concerne le stockage de véhicule hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

**Emprise au sol** : il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors oeuvre du bâtiment.

**Emplacement réservé** : il permet à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts ;

**Extension** : tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

**Hauteur** : la hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'emprise de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

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

**Impasse** : voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif** : il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications ; les châteaux d'eau ; les stations d'épuration ; les stations de relèvement des eaux...etc... ainsi que les ouvrages privés de même nature.

**Reconstruction de bâtiment dans son volume** : il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient assurés au moment du sinistre.

**Terrain** : unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

---

## **Titre VI : Annexes**

**Annexe R2 : Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

**ANNEXE R2 :**  
**Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

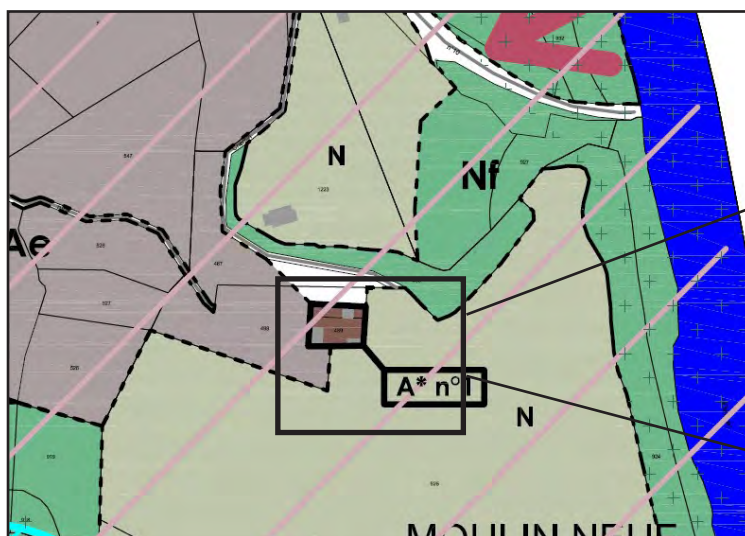
Dans les zones agricoles, le règlement peut, conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, « désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Les bâtiments doivent répondre à des critères permettant d'apprécier leur intérêt architectural et patrimonial, et ainsi de justifier l'autorisation, ou non, au changement de destination au titre de l'article L123-3-1. Ces critères portent notamment sur :

- la typologie : le bâtiment repéré a-t-il conservé sa vocation originelle ou a-t-il été remanié, a-t-il déjà changé de destination ?
- la nature des matériaux
- l'état général du bâtiment
- l'impact sur l'activité agricole
- le fonctionnement urbain : présence des réseaux à proximité, accessibilité de la construction...

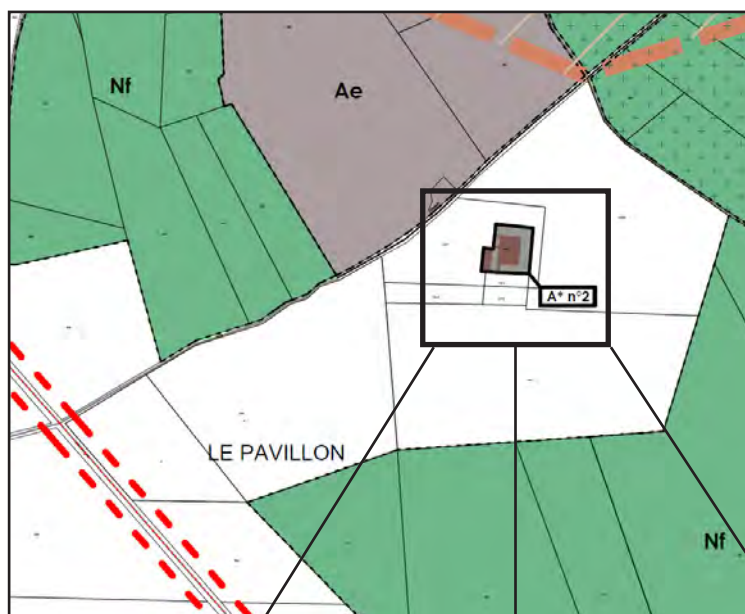
Après avoir procédé à un inventaire des anciens bâtiments agricoles sur la commune (bâtiments jusqu'ici utilisés pour l'activité agricole mais aujourd'hui plus utilisés) et à une analyse reprenant les différents critères retenus (typologie, nature des matériaux, état général, impact sur l'activité agricole et fonctionnement urbain), la commune autorise le changement de destination de 2 bâtiments.

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Emprise estimée du bât.
1	Moulin Neuf	n°489 section B	ancien bâtiment agricole	70 m <sup>2</sup>
2	Le Pavillon	n°545 section A	dépendances agricoles	680 m <sup>2</sup>

**1- « Moulin Neuf », ancien bâtiment agricole**

Ancien bâtiment agricole, situé au lieu-dit «Moulin Neuf» à l'extrémité Sud-Est de la commune ce dernier est aujourd'hui non utilisé. Composé en partie de pierre de pays, ce bâtiment a déjà fait l'objet d'une consolidation récente (cf. Photographies ci-dessus). Bénéficiant d'un accès (chemin rural) et de réseaux à proximité, ce bâtiment n'est pas situé à proximité d'un périmètre de réciprocité ou d'un bâtiment agricole. D'une emprise de 70 m<sup>2</sup> au sol, ce dernier peut faire l'objet d'un changement de destination.

Localisation : « Moulin Neuf »  
Parcelle cadastrale : B n°489  
Superficie parcelle : 660 m<sup>2</sup>

**2- «Le Pavillon», ancienne dépendance agricole**

Situées lieu-dit «Le Pavillon», à l'Ouest du territoire communal, il s'agit des dépendances d'une ancienne ferme inexploitée depuis 1995. Marquées par une architecture et des matériaux traditionnelles (utilisation de la brique rouge notamment), ces dernières offrent un potentiel de 680 m<sup>2</sup> (emprise au sol) environ répartis en plusieurs entités (cf. photographies ci-dessus). Disposant d'un accès et des réseaux et ne se situant pas à proximité de bâtiments agricoles en activité (cf. plan de zonage ci-joint), le changement de destination peut être autorisé.

Localisation : « Le Pavillon »  
Parcelle cadastrale : A n°545  
Superficie parcelle : 1 700 m<sup>2</sup>



---

## **Titre VI : Annexes**

**Annexe R3 : Nuancier des couleurs autorisées pour les façades, menuiseries extérieures et ferronneries**

## Nuancier Enduits

Des échantillons réels d'enduits sont à votre disposition dans les locaux de la Communauté de Communes.

CESA 168, Terre de Sable T.50, Beige Clair 207 sera principalement utilisé pour rehausser les détails.

Les tons soutenus seront accompagnés de bandeaux ou embrasures de fenêtres plus clairs en peinture ou enduit taloché.

La liste des fournisseurs est donnée à titre indicatif et est non exhaustive.



Gratté

Projeté fin

Taloché

CESA St-ASTIER : 111

PAREX : Terre d'Argile T.30

VPI : Beige Naturel 1119

WEBER et BROUTIN : Ocre Rompu 215



Gratté

Projeté fin

Taloché

CESA St-ASTIER : 152

PAREX : contretyper

VPI : Terre Claire 69

WEBER et BROUTIN : Ocre Doré 304



Gratté

Projeté fin

Taloché

CESA St-ASTIER : 73

PAREX : Terre de Sienne R.80

VPI : Rouge Cuivré 925

WEBER et BROUTIN : Rouge Tuile 106



Gratté

Projeté fin

Taloché

CESA St-ASTIER : contretyper

PAREX : Brique Rouge R.90

VPI : contretyper

WEBER et BROUTIN : Rouge Rouge 330

## NUANCIER FAÇADES

(Hors périmètre des Bâtiments de France)

Communauté de Communes  
"VALS D'AIX ET ISABLE"

Tél. 04 77 65 48 75



## Nuancier Menuiseries-Ferronneries

Les échantillons de couleurs réelles sont à votre disposition dans les locaux de la Communauté de Communes. Les teintes marquées d'un \* ne peuvent être utilisées qu'avec l'accord de l'architecte conseil.

La liste des fournisseurs est donnée à titre indicatif et est non exhaustive.

			
CAMI : Blanc d'Ivoire SIKKENS : G0 03 86 DÖRKEN : S 0502-Y50R CAPAROL : Natur Weiss	CAMI : Peuplier SIKKENS : N1 06 88 DÖRKEN : S 2010-B70G CAPAROL : Patina 15	CAMI : Bleu de Ronce SIKKENS : R0 05 75 DÖRKEN : S 1010-B CAPAROL : Arctis 80	CAMI : Boulevard SIKKENS : S3 10 73 DÖRKEN : S 0530-R80B CAPAROL : Marin 85
			
CAMI : Silex SIKKENS : RAL 1013 DÖRKEN : RAL 1013 CAPAROL : Curry 15	CAMI : Sauge SIKKENS : P1 11 63 DÖRKEN : S 3020-B50G CAPAROL : Arctis 105	CAMI : Mélèze SIKKENS : K2 10 60 DÖRKEN : S 3010-G30Y CAPAROL : Oase 50	CAMI : Tourterelle Gris Base SIKKENS : ON 00 76 DÖRKEN : S 2000-N CAPAROL : Grau 20
			
CAMI : Sycamore SIKKENS : F2 30 70 DÖRKEN : S 2030-Y20R CAPAROL : Palazzo 260	CAMI : Olivier SIKKENS : K2 10 50 DÖRKEN : S 4020-G10Y CAPAROL : Oase 45	CAMI : Provence SIKKENS : T4 18 59 DÖRKEN : S 2030-R80B CAPAROL : Lazur 145	CAMI : Frêne SIKKENS : U0 20 50 DÖRKEN : S 3030-R80B CAPAROL : Lazur 140
			
CAMI : Noisetier SIKKENS : E0 30 60 DÖRKEN : S 2040-Y40R CAPAROL : contretyper	CAMI : Cyprès SIKKENS : N0 20 20 DÖRKEN : S 7020-G10Y CAPAROL : Palm 35	CAMI : Mercurie SIKKENS : RAL 5014 DÖRKEN : RAL 5014 CAPAROL : Lazur 105	CAMI : Encre SIKKENS : RAL 5013 DÖRKEN : RAL 5013 CAPAROL : RAL 5013
			
CAMI : Erable Rouge SIKKENS : C0 40 30 DÖRKEN : S 3060-R CAPAROL : Korall 155	CAMI : Épicéa SIKKENS : S0 20 20 DÖRKEN : S 6020-R90B CAPAROL : Lazur 65	CAMI : Noir Ferronnerie mat SIKKENS : ON 00 20 DÖRKEN : S 8000-N CAPAROL : Schwarz-Grau à utiliser pour la ferronnerie	
			
CAMI : Merisier SIKKENS : A0 10 30 DÖRKEN : S 6020-Y90R CAPAROL : Baccara 5	CAMI : Acajou SIKKENS : RAL 3007 DÖRKEN : RAL 3007 CAPAROL : RAL 3007		

Malgré tout le soin apporté à la réalisation de ce document, la reproduction des teintes ne saurait être garantie, il est impératif de se reporter aux références de fabricants indiquées.

---

## **Titre VI : Annexes**

**Annexe R4 : Guide des essences végétales préconisées dans le cadre de nouveaux projets de constructions et d'aménagements extérieurs pour un cadre paysager de qualité**

---

## ANNEXE R4 : Fiches des essences végétales recommandées pour SAINT GEORGES DE BAROILLE

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.



Aubépine



Sureau Noir



Alisier blanc

### Les Essences locales à privilégier

#### ➤ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

#### ➤ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

#### ➤ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)



Chêne pédonculé



Tilleul



Groseillier à maquereau

---

## **Titre VI : Annexes**

**Annexe R5 : Prescriptions en matière d'aménagement de voirie et d'aire de retournement**

## **ANNEXE R5 : PRECONISATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE VOIRIE ET D'AIRE DE RETOURNEMENT**

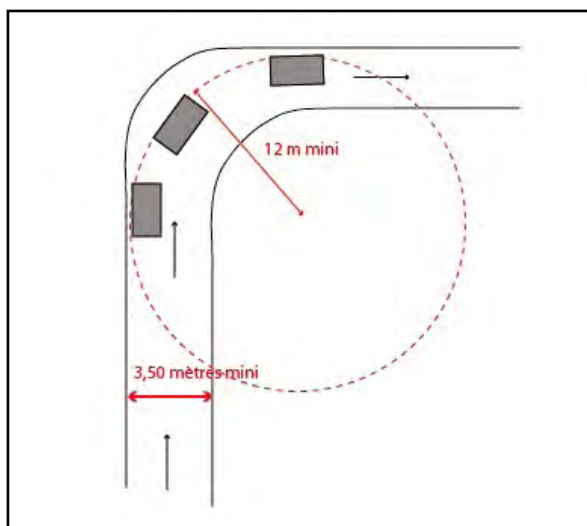
Les prescriptions suivantes ont pour but de considérer les aménagements urbains et les voies empruntées de manière à assurer la permanence des véhicules de service (collecte des ordures ménagères) ; de secours (défense incendie) ; la sécurité et la commodité de passage.

### **PRECONISATIONS DES AMENAGEMENTS DE VOIRIE**

- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Pour pouvoir être empruntées par les véhicules de collecte ou de secours, les voies à sens unique doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- une largeur d'une voie en sens unique à stationnement interdit doit être au minimum de 3,50 m.
- un rayon de giration doit être au minimum de 12 mètres.



- Voies en impasse :

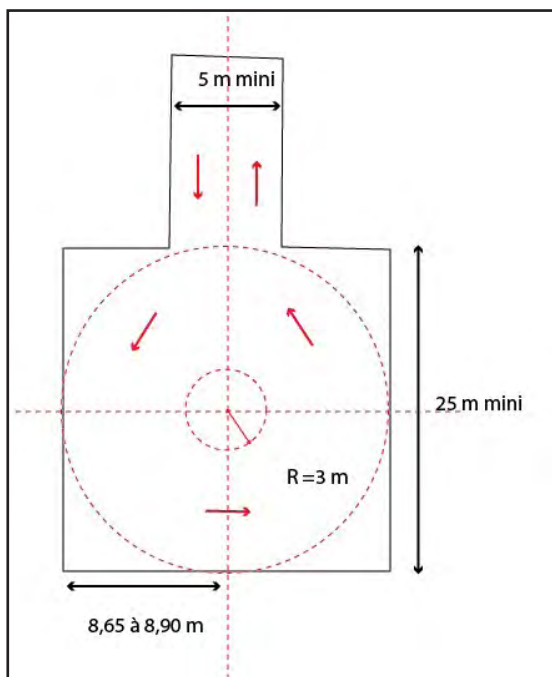
- dans les cas des voies en impasse inférieure à 100 mètres : elles doivent prévoir :
  - soit l'aménagement d'une aire de retournement répondant aux prescriptions ci-dessous ;
  - soit la mise en place d'un point de ramassage collectif des ordures ménagères.
- dans le cas des voies en impasse supérieure à 100 mètres, elles doivent obligatoirement prévoir la création d'une aire de retournement permettant la desserte par les véhicules de secours (défense incendie).

### **PRECONISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

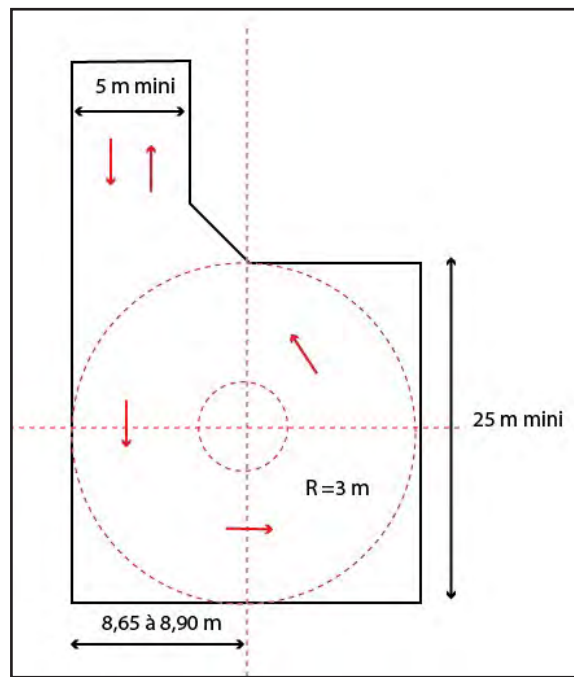
Les schémas ci-dessous sont les rayons minimum pour permettre le passage des véhicules 19 ou 26T.

Schéma type des aires de girations

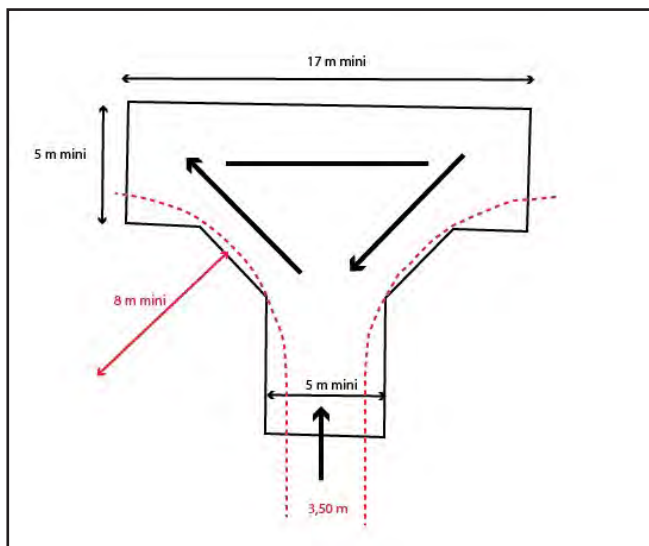
Voie en impasse avec giration type A



Voie en impasse avec giration type B



Voie en impasse en forme de T



Voie en impasse en forme de L

