

Commune de SAINT-GEORGES DE BAROILLE

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



## II- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE P.A.D.D

---

P.L.U arrêté le : **16 juin 2014**

P.L.U approuvé le : **23 février 2015**



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



Conformément à l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

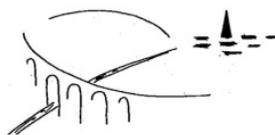
*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*

Les grands objectifs du PADD communal ont donc été pensés en lien , d'une part, avec les grands enjeux tirés du diagnostic, et d'autre part, dans le respect des présentes dispositions du Code de l'Urbanisme.

# SOMMAIRE

<b>I. Synthèse du diagnostic .....</b>	<b>p. 5</b>
<b>II. Les objectifs d'aménagement et de développement de St Georges de Baroille, à l'horizon 10 ans .....</b>	<b>p. 8</b>
1. <i>Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune.....</i>	<i>p. 9</i>
2. <i>Redonner de l' «urbanité» au centre-bourg .....</i>	<i>p. 12</i>
3. <i>Valoriser et pérenniser l'activité agricole .....</i>	<i>p. 15</i>
4. <i>Protéger les espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers.....</i>	<i>p.17</i>
<b>Schéma général du PADD.....</b>	<b>p. 19</b>

## I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Le diagnostic figurant au rapport de présentation du présent PLU laisse ressortir certains enjeux, qui appellent une mobilisation de la commune sur quelques domaines prioritaires.

Le premier enjeu a trait à **la stratégie de développement démographique** que souhaite adopter la commune pour la durée du PLU. Cette stratégie de développement se fonde sur une analyse des tendances démographiques de ces dernières années, confrontées aux objectifs de la réglementation nationale, avec laquelle le PLU doit entretenir un rapport de compatibilité. En l'absence de réglementation locale (absence de PLH et SCOT en cours d'élaboration), l'objectif de développement démographique a été déterminé de manière réaliste, en se basant sur l'évolution actuelle de la population tout en s'inscrivant en cohérence avec les objectifs à plus grande échelle à savoir : réduire la consommation de l'espace et limiter la croissance démographique des communes.

Le diagnostic a révélé que la commune de St Georges de Baroille a connu, une croissance démographique instable. Très forte dans les années 70, elle est devenue nulle dans les années 90 avant de redevenir forte dans les années 2000. La population est alors passée de 231 habitants en 1968 à 317 habitants en 2009 puis à 357 habitants en 2014 soit une augmentation de 12 % de la population entre 2009 et 2014. Ce constat a nécessité une certaine prudence vis à vis des objectifs à définir. Dans ce contexte et notamment en prenant en compte les objectifs du Code de l'Urbanisme et du Grenelle de l'Environnement qui visent à limiter l'étalement urbain et à ralentir la croissance démographique un premier scénario de stabilité démographique (hypothèse du «point mort») a été analysé.

En se basant sur la tendance à la réduction de la taille des ménages (des logements de plus en plus grands pour des ménages de plus en plus petits) et sur le nombre de résidences secondaires et logements vacants présents sur la commune (parc de logements susceptible d'être réinvesti par des habitants permanents, et donc de participer aux besoins de logements pour assurer la stabilité démographique), ce premier scénario posait comme hypothèse un besoin de 6 nouveaux logements sur 10 ans, soit un rythme de construction de 0,6 nouveaux logements/an. Cette hypothèse est très vite apparue irréaliste, celle-ci impliquant un gel des constructions sur les 10 ans à venir alors que la commune de St Georges de Baroille connaît, depuis 2007, un rythme de 4,3 nouveaux logements/an.

Au regard de l'insuffisance du premier scénario et de l'enjeu communal de parachever l'urbanisation du centre-bourg et de pérenniser les effectifs scolaires, un second scénario de croissance démographique a été étudié. Celui-ci a estimé un besoin de 38 nouveaux logements en plus des logements nécessaires à la stabilité démographique; soit un besoin de 50 logements. En tenant compte du potentiel de logements «réutilisables» (résidences secondaires), ce scénario fixait un besoin de 44 nouveaux logements sur 10 ans. Mais au vu de la réglementation actuelle, il n'est pas apparue raisonnable de conserver cet objectif.

Un compromis a alors été trouvé, fixant le nombre de logements sur les 10 ans à venir à une vingtaine (25 environ) ; soit une légère baisse par rapport au rythme actuel.

En termes qualitatif, le diagnostic a fait ressortir une très large prédominance des logements individuels (pavillon) avec une surface moyenne de 2 895 m<sup>2</sup>, soit une densité de 3,45 logements à l'hectare. Ce seuil est très largement inférieur à la moyenne nationale, de 7 logements/ha, que le Grenelle de l'environnement a tenu à remonter en inscrivant la densification des tissus urbanisés comme objectif sous-jacent à la lutte contre l'étalement urbain et à la consommation de l'espace.

Par ailleurs, le diagnostic a montré que si le parc de logements actuels était jusqu'ici adapté à la structure des ménages; il était nécessaire de maintenir une part suffisante de logements de typologie différente de la maison individuelle afin d'anticiper le phénomène de vieillissement et maintenir les jeunes ménages. Une anticipation qui prend en compte la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 introduisant dans les politiques urbaines un objectif de mixité sociale. Celui-ci implique la diversification de l'offre de logements afin que ces derniers soient accessibles par le plus grand nombre. Aussi, un enjeu relatif à la diversification du parc de logements a été mis en avant par le diagnostic. Le PADD (projet d'aménagement

et de développement durable) pose comme objectif la réduction des surfaces de parcelles afin de favoriser l'accès ; le développement de l'offre de logements aidés ou encore le développement de nouvelles formes d'habitat (intermédiaire, petit collectif...). Les Orientations d'Aménagement (OAP) et le règlement déclinent quant à eux ces objectifs sur le terrain.

Outre un enjeu de croissance modérée de la population et une diversification de l'offre d'habitat, le diagnostic a mis en avant le manque de cohérence du tissu urbain sur le centre-bourg de la commune. Présentant quelques commerces de proximité et équipements publics, le bourg manque cependant «d'effet centre». **Des efforts en matière de liaison paysagère et piétonne et de cohérence du tissu bâti** sont alors fixés dans le PADD.

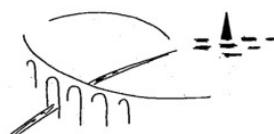
Enfin le diagnostic a révélé **la richesse du patrimoine naturel et paysager de la commune**. Marqué par la présence de trois zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques ; deux zones Natura 2000 et une Zone de protection pour la conservation des oiseaux ; le PLU de la commune se doit donc d'assurer la préservation de ces zones. Mais outre une protection de ces espaces classés ou répertoriés, le PLU doit également viser la préservation des «espaces de natures ordinaires» et les continuités écologiques en créant notamment de la perméabilité dans les coupures existantes. Enfin cet objectif se traduit via le maintien de l'activité agricole qui représente 46 % de la superficie communale et qui est gage de l'identité de la commune.

A partir de ce constat général et des enjeux identifiés dans le diagnostic, la commune de St Georges de Baroille a déterminé son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) pour les dix ans à venir. Celui-ci s'appuie sur quatre objectifs complémentaires :

- 1. Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune**
- 2. Redonner de l'«urbanité» au bourg**
- 3. Valoriser et pérenniser l'activité agricole**
- 4. Protéger les espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers**

Ces grands principes sont eux-mêmes déclinés en sous-objectifs interdépendants et complémentaires les uns des autres.

## II. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 10 ANS



## **1. ACCOMPAGNER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE**

### **1.1- Soutenir le développement de la commune grâce à un objectif de croissance modérée**

La commune de St Georges de Baroille souhaite, au travers de son Plan Local d'Urbanisme, maîtriser le développement urbain de son territoire. Pour se faire, elle a dû se fixer des objectifs chiffrés de développement pour les 10 ans à venir. En l'absence de PLH (Plan Local d'Habitat) et de SCOT (Schéma de COhérence Territoriale), mais en tenant compte des grandes orientations nationales, l'objectif de la commune se veut raisonnable.

Ce dernier a été élaboré à partir des récentes évolutions démographiques observées sur le territoire et en prenant compte le triple enjeux de parachevement de l'urbanisation du bourg ; de maintien des effectifs scolaires et de maintien des commerces de proximité.

La stabilité démographique ne permettant pas de répondre à cet objectif, une légère croissance démographique (+1%/an) est également à prévoir.

**Le présent P.L.U a alors pour objectif l'accueil d'une vingtaine de logements dont :**

- environ 5 logements pour assurer la stabilité démographique ;
- et une quinzaine de logements pour assurer la croissance démographique.

**Cela représente une augmentation moyenne de 5 habitants/an pour porter la population à 410 habitants environ en 2022.**

L'objectif de développement fixé ci-dessus prend en compte le potentiel du parc de logements existants et notamment les résidences secondaires et logements vacants potentiellement mobilisables (cf. partie Rapport de Présentation partie B).

### **1.2 - Promouvoir une urbanisation moins consommatrice d'espace**

La consommation d'espace actuelle de la commune de Saint Georges de Baroille est d'environ 2 895 m<sup>2</sup> par parcelle soit une moyenne de 3,45 logements/hectares. La moyenne nationale, jugée trop faible dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, s'élève à 7,5 logements/hectares, ce qui a encouragé le législateur à imposer de faire de la réduction de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain un objectif clairement affiché du Code de l'Urbanisme.

**Aussi, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L123-1-3) et en cohérence avec les objectifs de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE du 12 juillet 2010) et probablement du futur SCOT, le présent PLU de Saint Georges de Baroille fixe un objectif minimum de 10 logements/hectares pour l'ensemble des futures constructions qui seront édifiées sur le territoire communal après l'approbation du document.**

Cet objectif de densité se traduit par la réduction de la surface moyenne des parcelles. Celle-ci sera désormais de 1 000 m<sup>2</sup>. Cette densification a pour objectif la préservation des terres naturelles et agricoles ainsi que la réduction des dépenses d'investissement et de fonctionnements pour les réseaux.

Parallèlement et en cohérence avec cet objectif, la réduction de la consommation de l'espace sur la commune de Saint Georges de Baroille se traduit par deux axes forts.

- Il s'agit tout d'abord de procéder à **une ouverture à l'urbanisation raisonnée**. Sur la base des objectifs de construction précédemment fixés et justifiés, et en tenant compte des phénomènes de rétention foncière et de divisions parcellaires ;

**le présent PADD fixe le total des surfaces ouvertes à la construction à 2,4 hectares maximum sur 10 ans.** Ainsi, le total des surfaces dédiées à la construction des besoins en logement (25 logements sur 10 ans) ne pourra excéder ces 2,4 hectares.

Le principe «d'ouverture à l'urbanisation raisonnée» se traduit également par l'identification de secteurs de développement privilégié sur la commune. Il s'agit du centre-bourg dont la densification est une priorité. En cohérence avec les objectifs du Code de l'Urbanisme et de la loi ENE du 12 juillet 2010 et en cohérence avec les enjeux identifiés dans le diagnostic (importance des potentiels fonciers), il s'agit d'urbaniser autant que possible les dents creuses existantes tout en tenant compte, le plus possible, de la présence d'espaces naturels à fort enjeux environnementaux.

Conformément aux objectifs du présent PADD, seuls les terrains situés au sein de l'enveloppe urbanisée ou identifiés comme à forts enjeux seront ouverts à l'urbanisation.

- Il s'agit ensuite de développer **une offre d'habitat moins consommatrice de foncier**. En réponse à l'objectif de réduction de la consommation de l'espace mais aussi des enjeux démographique figurant au diagnostic (maintenir les jeunes et les personnes âgées, anticiper le vieillissement et le désertement des ménages...), les nouvelles constructions devront être diversifiées.

**A la maison pavillonnaire traditionnelle, la commune souhaite que soit développé un habitat intermédiaire ou de petit collectif. Pour ce faire les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) retranscrivent cet objectif en fixant les attentes en termes de morphologie urbaine<sup>1</sup>.**

---

1- Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme : «*les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...). En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements.*»

## **2. REDONNER DE L'URBANITE AU BOURG**

L'analyse du paysage urbain de la commune traduit un manque « d'urbanité » et de cohérence dans le bourg : l'urbanisation s'est opérée, en l'absence de tout document d'urbanisme, le long des infrastructures de transport pour former un tissu lâche et étendu. En effet, bien que comportant quelques commerces de proximité et équipements publics, ces derniers sont dispersés dans le centre, sans liaisons paysagères ou visuelles.

A travers les nouveaux projets d'urbanisation, l'objectif du PLU consiste donc à redonner une cohérence au bourg basée sur le développement d'une véritable trame urbaine (espaces publics, cheminements doux...). Celle-ci se traduit par 3 axes forts :

### **2.1- Parachever l'urbanisation du bourg et permettre son animation**

Afin d'assurer une plus grande cohérence du bâti et créer « un effet centre », le PADD fixe comme objectif de

**densifier le tissu existant en comblant le plus possible les dents creuses.**

Ainsi, seules les parcelles situées au sein de l'enveloppe urbanisée et à proximité du bourg (école, église, commerce de proximité) seront constructibles.

Outre une densification, il s'agit également de

**poursuivre la diversification des formes urbaines (habitat groupé ; petit collectif...) afin d'anticiper le renouvellement générationnel.**

Le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) auront pour but d'encadrer le développement de ces secteurs (hauteur ; recul par rapport aux limites séparatives ; coloris du bâti...) afin de s'assurer de l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant.

### **2.2 - Valoriser le cadre de vie**

Outre une action sur le tissu bâti, l'urbanité concerne l'ensemble des commodités liés aux espaces urbanisés et renvoie notamment à la qualité des espaces publics.

Il s'agit alors de :

- **valoriser les entrées de bourg et les principaux espaces publics** et notamment la place de l'école. Espace public central permettant la desserte de l'école ; du restaurant et du commerce de proximité ; il marque l'entrée Ouest du bourg. Actuellement non aménagé et envahi par le stationnement ; le PADD fixe, conformément à l'étude COCS réalisée, le paysagement et l'aménagement de cet espace ;

- **améliorer le réseau de cheminements piétons**. Il s'agit notamment de créer des liaisons paysagères et piétonnes entre les futurs secteurs d'urbanisation et les équipements publics (école) ou arrêts scolaires.

### **2.3 - Accompagner le développement commercial**

L'animation du bourg passe par la présence de commerces. Bien qu'aucun projet ne soit actuellement en cours ; le PADD vise à ne pas bloquer d'éventuelles installations de commerces ou d'activités en plus du petit

commerce existant. Il s'agit alors de :

**permettre la diversification des activités et autoriser l'implantation d'activités non génératrices de nuisances vis à vis des habitations voisines dans le centre bourg et les zones ouvertes à l'urbanisation.**

### 3. VALORISER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

#### **3.1- Maintenir la surface agricole utile actuelle de la commune et permettre le développement des exploitations existantes**

La préservation de l'espace et des capacités de production agricole implique que le développement de l'urbanisation ne vienne pas réduire la surface agricole utile de la commune, qui représente 678 hectares (soit 44 % du territoire communal).

L'agriculture locale étant quasiment exclusivement orientée autour de l'élevage extensif, faiblement utilisateur d'intrants et qui nécessite des superficies plus importantes pour dégager un volume de production suffisant, une diminution de l'espace agricole disponible risque d'engendrer des sanctions financières pour les exploitants. Les surfaces dédiées à la production agricole doivent donc demeurer importantes afin de préserver le niveau de production des agriculteurs actuels de la commune, et de rendre l'installation de jeunes viable sur le plan économique.

**La commune se fixe pour objectif le maintien de la surface agricole utile actuelle <sup>1</sup>.**

Outre une préservation des espaces exploités, le PADD a également pour but de

**permettre aux activités existantes de se développer**

Pour se faire, le plan de zonage et le règlement veillent à :

- **éviter l'enclavement des bâtiments agricoles** par la mise en place de périmètre de réciprocité. En respect des orientations voulus par la Charte du foncier agricole dans la Loire, la commune interdit l'implantation de tout bâtiment agricole à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'habitation existant, et, inversement, rendra inconstructible les terrains situés dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles existants ;
- **encadrer les possibilités de changements de destination.** Ces ne pourront être acceptés qu'à condition que le bâtiment ne puisse plus assurer sa fonction agricole en l'état, qu'il soit situé à une distance minimale de 100 mètres de tous bâtiments d'exploitation en activité, et qu'il ait un intérêt et un aspect architectural reconnus. C'est pourquoi seuls 2 anciens bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'une réhabilitation dans le cadre du présent PLU ;
- **assurer un compromis entre enjeux environnementaux et possibilités de développement agricole**

---

1- La Surface Agricole Utile (SAU) indiquée (378 ha) concerne uniquement les exploitations ayant leur siège sur la commune de St Georges de Baroilles. L'objectif de préservation des espaces agricoles affiché dans le PLU couvre également les espaces agricoles utilisées par des exploitations ayant leur siège sur des communes voisines.

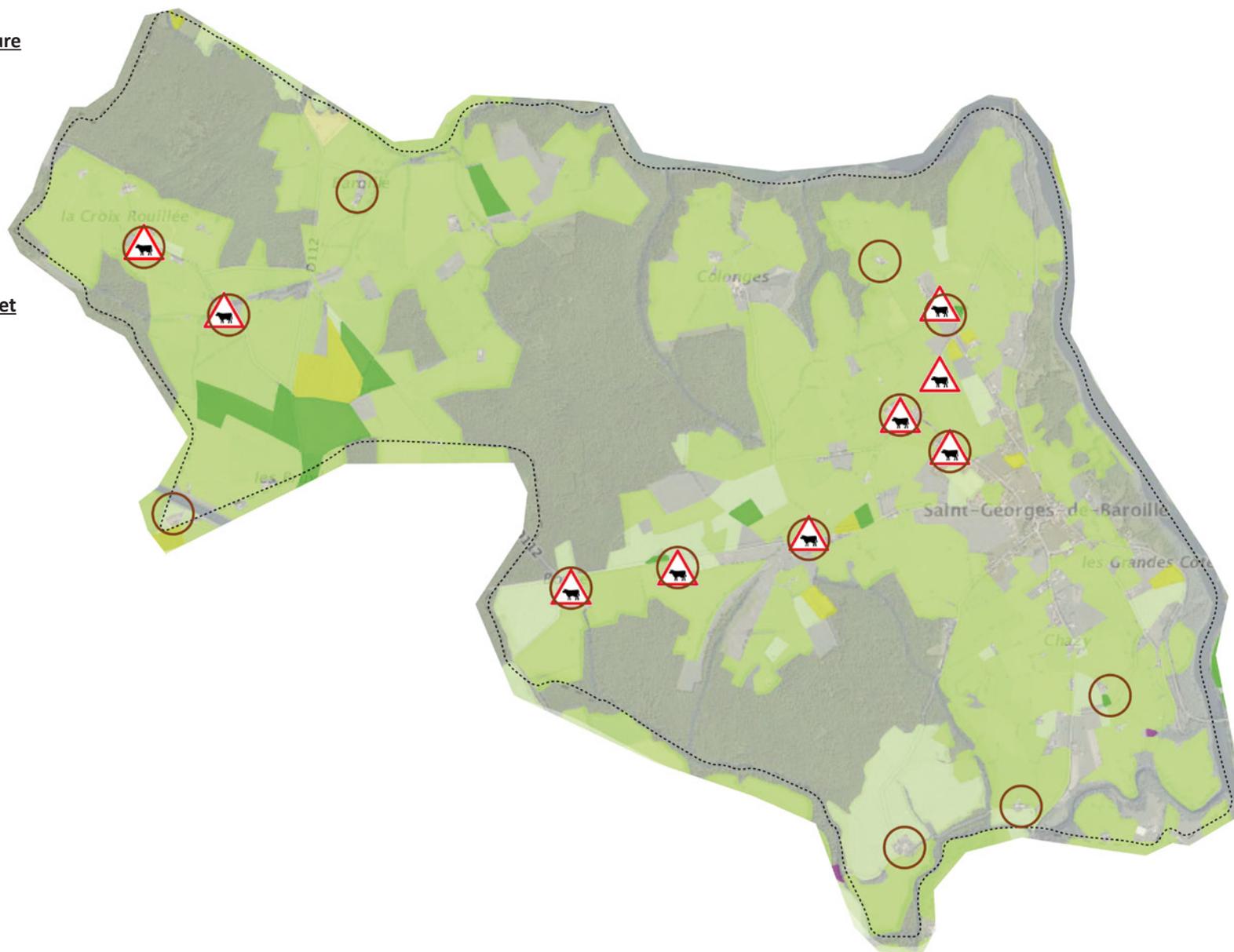
## VALORISER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

### Maintenir les surfaces dédiées à l'agriculture

-  Prairies temporaires
-  Prairies permanentes
-  Maïs grain ensilage
-  Autres céréales

### Identifier les sièges et bâtiments agricoles et permettre leur développement

-  Sièges d'exploitation
-  Bâtiments agricoles



SOURCE : Registre parcellaire graphique 2012

#### **4. PROTEGER LES ESPACES NATURELS, ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS**

##### **4.1- Protéger les zones d'intérêts écologiques majeures**

Identifiées par l'Union Européenne, par le Ministère de l'Environnement ou par le Conseil Général, les Zones Natura 2000 et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présents sur la commune font l'objet d'une protection. Ainsi,

**les ZNIEFF Rivières de l'Aix et de l'Isable ; Plaine du Forez et Georges de la Loire et les zones Natura 2000 Plaine du Forez et Gorges de la Loire Aval seront protégés le plus largement possible.**

Si certains secteurs à fort enjeux environnementaux sont immédiatement rendus inconstructibles ; d'autres ; en raison de leur localisation (une grande majorité du bourg est classée en zone Natura 2000) et compte-tenu des objectifs réglementaires actuels (mettre fin à l'étalement urbain et urbaniser en priorité les centre-bourg) ne peuvent être entièrement protégés.

##### **4.2 - Préserver les espaces de «nature ordinaire»**

Non inventoriés et non protégés au titre d'un intérêt écologique majeur, ces derniers jouent toutefois un rôle essentiel dans l'écosystème en assurant les échanges entre les zones d'accueil privilégiés des espèces via leur possible circulation. Ainsi,

**les espaces de boisements ; les «liaisons vertes» et zones de ripisylves identifiés dans le diagnostic et représentés dans la carte de synthèse jointe au présent PADD sont protégés et classés en zone Naturelle.**

Il s'agit également d'assurer le maintien des fossés et haies bocagères par un règlement strict obligeant, sauf contraintes techniques particulières, leur maintien ou leur recréation.

## PROTEGER LES ESPACES NATURELS, ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS

### 1- Secteurs protégés

-  ZNIEFF de type I
-  ZNIEFF de type II
-  Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
-  Secteur d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)
-  Eléments constitutifs de la Trame Bleue : la Loire et l'Aix

### 2- Nature ordinaire participant à la fonctionnalité écologique du territoire

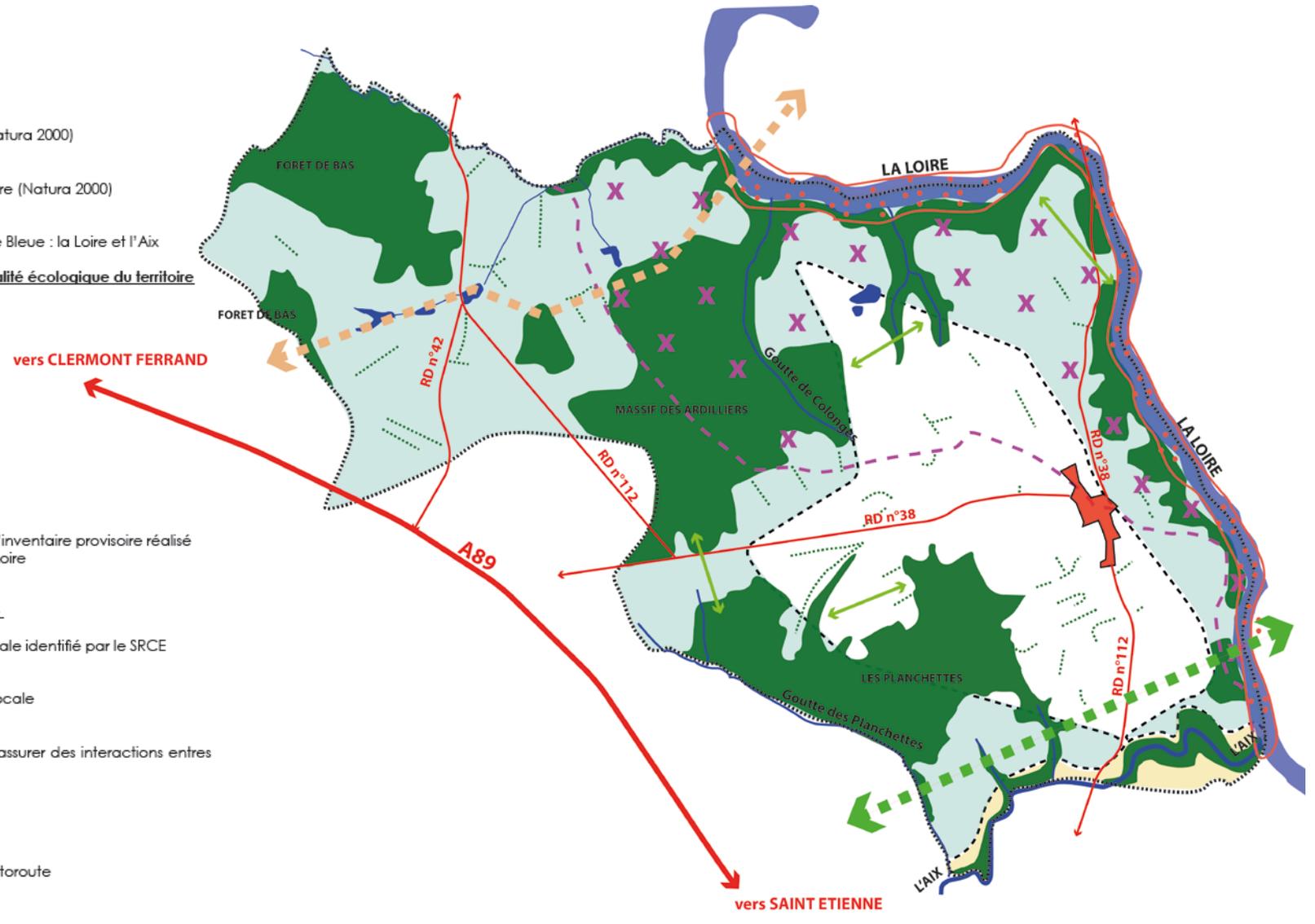
-  Boisements
-  Milieux humides
-  Espaces agricoles
-  Zones humides recensés par l'inventaire provisoire réalisé par le Conseil Général de la Loire

### 3- Corridors écologiques et « liaisons vertes »

-  Corridor d'importance régionale identifié par le SRCE
-  Corridor identifié à l'échelle locale
-  Liaisons vertes permettant d'assurer des interactions entre les différents boisements de la commune

### 4- Ruptures écologiques

-  Routes départementales / Autoroute
-  Urbanisation



### SYNTHESE GRAPHIQUE DU PADD - à l'échelle communale

**Maintenir les espaces de nature ordinaire**

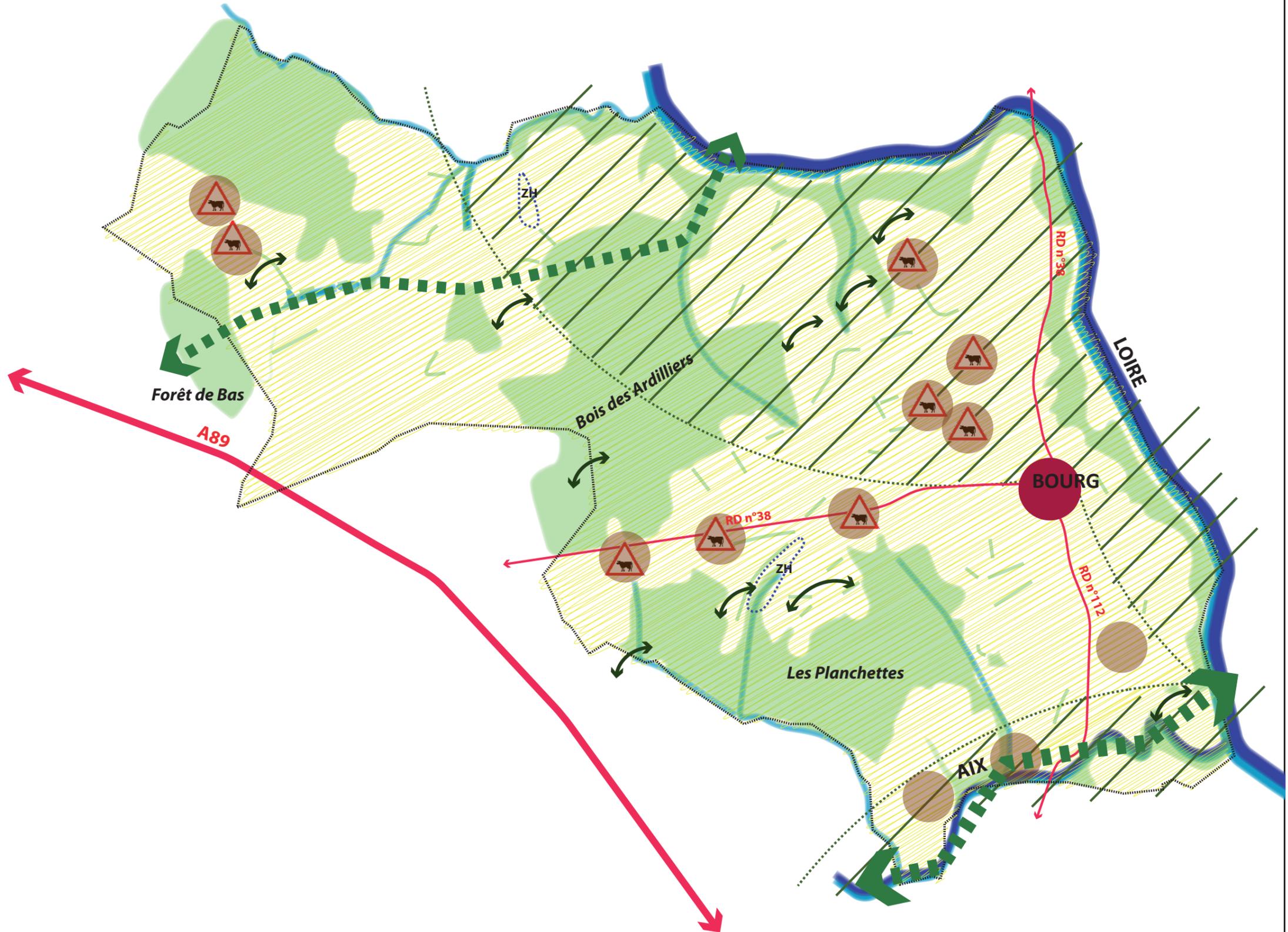
-  Principaux boisements à conserver (classement en zone NF)
-  Haies et arbres isolés
-  Espaces à vocation agricole
-  Cours d'eau
-  Zones humides

**Protéger les secteurs remarquables**

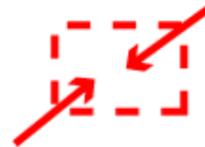
-  Corridors écologiques à identifier et protéger
-  «Connexions vertes» permettant d'assurer des échanges entre les espaces boisés
-  Composantes majeures de la Trame Bleue
-  Réservoirs de biodiversité correspondant à la présence de Zones Natura 2000 ; ZNIEFF et ZICO (cf. Etat initial de l'environnement)

**Valoriser et pérenniser l'activité agricole**

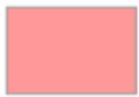
-  Espaces à vocation agricole à préserver
-  Permettre l'évolution des bâtiments et sièges d'exploitation existants



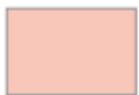
### SYNTHESE GRAPHIQUE DU PADD - à l'échelle du bourg



Limite de l'enveloppe urbanisée à consolider (objectif : lutte contre l'étalement urbain)



Tissu urbain constitué correspond au centre-bourg «historique» et au développement pavillonnaire de ces dernières années



Développement urbain s'apparentant à de l'extension urbaine



Equipements publics



Secteurs de développement prioritaire (comblement des dents creuses)



Enjeu de densification et de « couture urbaine » avec le centre-bourg



Liaisons piétonnes à sécuriser (en lien avec les orientations fixées dans l'étude d'aménagement de bourg)



Espaces publics à mettre en valeur/à créer



Petit patrimoine à identifier et préserver



Espaces agricoles à maintenir



Espaces boisés à protéger

