



Saint Eloi

COMMUNE DE SAINT-ELOI

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023

Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté en date du 20 novembre 2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE SAINT-ELOI

1 - NOTICE EXPLICATIVE

I – Document d’urbanisme existant

Le PLU de Saint-Eloi a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023.

La modification simplifiée a été décidée par arrêté du maire en date du 6 novembre 2023.

II – Objet de la modification et justification

Cette procédure a pour objet de corriger deux erreurs matérielles :

1 – Au niveau des « Orientations d’Aménagement et de Programmation ».

En effet, suite à l’enquête publique, le mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire-enquêteur précisait que l’OAP sectorielle de La Grenouillère serait modifiée pour supprimer l’obligation de réaliser un giratoire pour demander uniquement un accès commun pour le secteur.

Dans le PLU approuvé, le terme « giratoire » a été remplacé par « accès commun » dans le schéma d’aménagement de l’OAP page 28 mais cette correction n’a pas été effectuée page 26 de la partie « Accessibilité et desserte ».

2 – Dans le règlement graphique

Une habitation figure en zone UE alors qu’elle aurait dû être classée dans le secteur Nc, secteur d’habitat pour les gens du voyage.

III – Choix de la procédure

L’article L.153-45 du code de l’urbanisme précise que la procédure relève d’une procédure :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l’article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l’article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d’une erreur matérielle.

IV – Contenu de la modification

1 – Correction des Orientations d’Aménagement et de Programmation

Dans les orientations d’Aménagement et de Programmation, au chapitre 8 – Zone AUH quartier de la Grenouillère et son secteur Np, Dans la partie « Accessibilité et desserte », le terme giratoire est remplacé par « accès unique ».

PLU approuvé le 8 juin 2023 – OAP p26

Accessibilité et desserte

La zone sera desservie par un accès véhicules unique sur la RD 981 sous la forme d’un giratoire à créer (localisation sur schéma ci-après). Toute création d’accès charretier individuel sur la RD 981 ou tout autre accès collectif sur cette dernière est interdit.

Ce giratoire devra également permettre un accès à l’opération sécurisé aux piétons et aux cycles.

Projet de modification – OAP p26

Accessibilité et desserte

La zone sera desservie par un accès véhicules unique sur la RD 981 (localisation sur schéma ci-après). Toute création d'accès charretier individuel sur la RD 981 ou tout autre accès collectif sur cette dernière est interdit.

Cet accès unique devra également permettre un accès à l'opération sécurisé aux piétons et aux cycles.

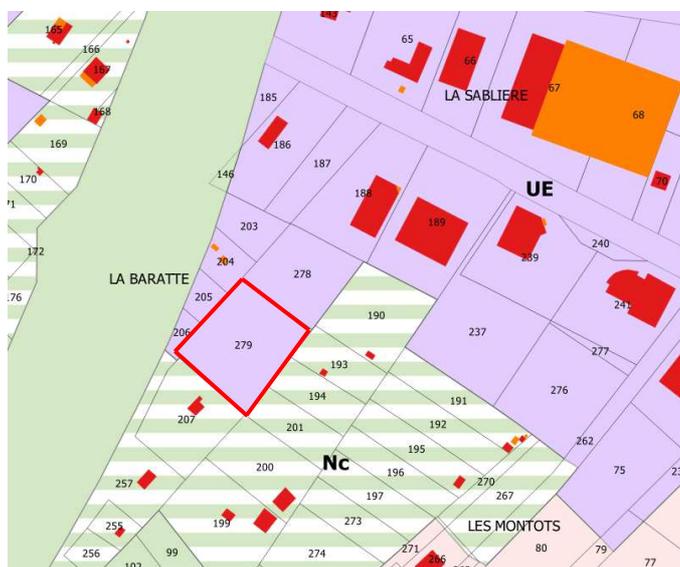
2 – Correction du règlement graphique

La parcelle 279 est occupée par une habitation et doit donc être classée en secteur Nc, secteur d'habitat pour les gens du voyage et non en zone d'activité UE.

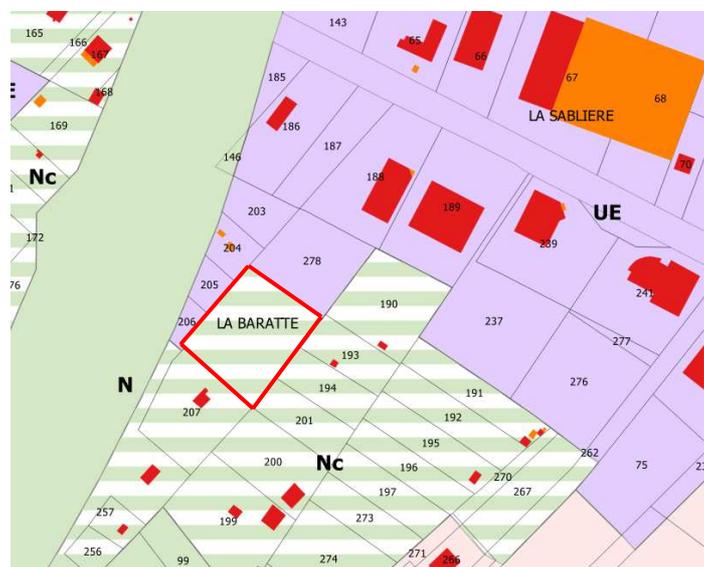


Photo aérienne – Plan de situation

Source : Ortho photo IGN



Règlement graphique du PLU approuvé



Projet de modification du règlement graphique



Saint Eloi

COMMUNE DE SAINT-ELOI

Plan Local d'Urbanisme

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du PLU approuvée par
délibération du conseil municipal
en date du 9 juin 2023

DATE

VISA

8- LA ZONE AUH QUARTIER DE LA GRENOUILLERE ET SON SECTEUR Np

Vocation de la zone et programmation

Cette zone AUH présente une superficie d'environ 4,5 hectares et a une vocation mixte d'habitat et d'activités économiques commerciale, tertiaires ou de service. Elle est adossée à un secteur Np dont la vocation est de constituer un corridor écologique et une coupure verte entre la future opération et le quartier actuel de la Grenouillère.

Les constructions ne seront autorisées dans cette zone AUH que si elles s'insèrent dans le schéma global d'organisation l'ensemble de la zone AUH **et** du secteur Np, soumis tous deux à la présente OAP. A cette condition, l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Cette obligation d'aménagement global portant à la fois sur la zone AUH et le secteur Np a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier, la bonne réalisation des espaces collectifs, accès et espaces en attente pour l'agriculture, mais également la bonne réalisation de la coupure verte ayant fonction de corridor écologique et de promenade piétonne en secteur Np.

L'objectif de programmation de cette zone AUH est entre 40 et 50 logements, pouvant être couplés à des activités économiques, le tout à hauteur d'environ 10 000 m² maximum de surface de plancher totale.

Accessibilité et desserte

La zone sera desservie par un accès véhicules unique sur la RD 981 sous la forme d'un giratoire à créer (localisation sur schéma ci-après). Toute création d'accès charretier individuel sur la RD 981 ou tout autre accès collectif sur cette dernière est interdit.

Ce giratoire devra également permettre un accès à l'opération sécurisé aux piétons et aux cycles.

Des cheminements piétonniers devront permettre de lier ce giratoire à l'espace en attente au sud de la zone AUH ainsi qu'au secteur Np, au niveau du passage libre donnant sur la rue de la Grenouillère à l'ouest de l'OAP. Il pourra s'agir de cheminements spécifiques, mais en veillant à limiter la longueur des tronçons sans interruption par des voies circulées, afin de ne pas créer « d'effet couloir », ou de situation d'insécurité, ou bien par le biais de trottoirs.

Une sente piétonne sera à aménager à travers le secteur Np afin de permettre une liaison entre la rue de la Grenouillère et la RD 981 à travers ce dernier.

Principes d'aménagements paysagers

En secteur Np il est interdit de créer de clôtures qui puissent constituer un obstacle à la libre circulation de la faune.

Le secteur Np devra être planté d'un pastillage d'arbres de haute tige et d'arbustes dont les essences seront inspirées de la liste évoquée ci-après pour les haies, sauf sur les emprises de zones humides au sein desquelles il est au contraire proscrit de réaliser des plantations arborées qui pourraient assécher la zone.

Le PLU identifie une emprise composée de zones humides avérées et probables. L'aménageur futur de la zone pourra faire confirmer l'emprise exacte de ces dernières lors des études opérationnelles ultérieures et devra prévoir la protection de ces emprises en période de travaux afin de s'assurer qu'elles ne soient pas détériorées.

A l'Est du secteur, un traitement paysager en tampon avec la zone agricole sera réalisé par la création d'une bande verte le long du fossé existant. Cette bande pourra être plantée d'une haie haute composée d'essences locales pour constituer un écran efficace.

En zone AUH, toute haie composant ou doublant une clôture dans l'opération, sera de caractère champêtre et diversifiée, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Sont donc interdites les haies de thuyas et de lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

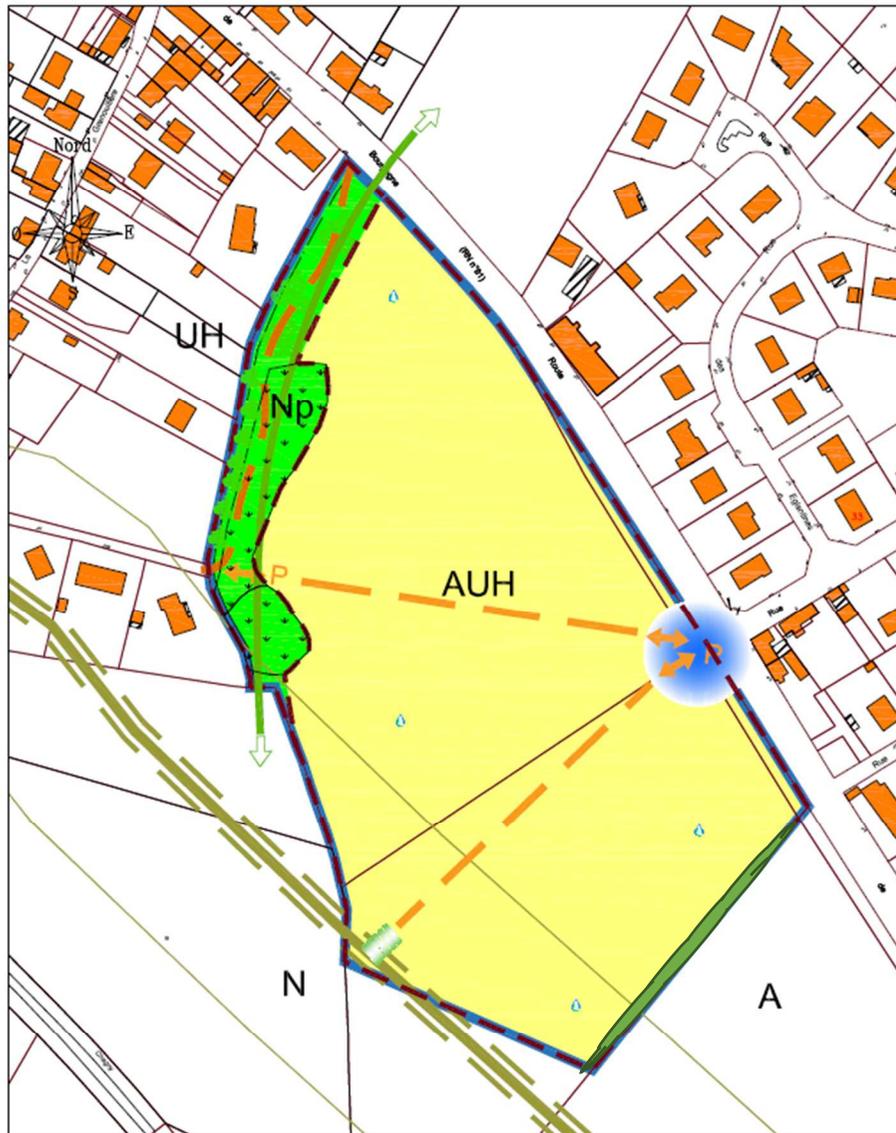
Dans les jardins, il est conseillé de manière générale de planter des arbres fruitiers et de les gérer de préférence en haute tige. Espèces végétales locales à privilégier :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier...), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Sont déconseillés mais pas interdit du moment qu'elles restent ponctuelles, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : les Thuyas et autres conifères de haies, les lauriers à feuilles luisantes, les Cupressacées et autres conifères d'ornement de haies...

Concernant la gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

Les eaux pluviales issues des espaces collectifs devront être collectées par des modes gestion alternatifs de type noues ou bassin paysager de préférence qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux publics, après traitement et limitation du débit rejeté.



Plan sans échelle

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation quartier de la Grenouillère

Emprise de la zone soumise à OAP : 4,83 ha environ
Dont 4,3 ha de zone AUH

■ ■ ■ Limite entre la zone AUH et la zone Np

PROGRAMMATION

Vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales ou tertiaires pour environ 10 000 m² de surface de plancher maximum, soit entre 40 et 50 logements pour une densité entre 15 et 20 lgt/ha. Une opération d'aménagement d'ensemble unique pour la totalité de l'emprise soumise à OAP.

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

Pas de prescriptions particulières imposées si ce n'est qu'il est interdit d'enclaver tout ou partie de la zone AUH. Plusieurs choix possibles dont la création d'une voirie en boucle ou impasse(s)

- Accès commun
- Chemin en attente pour liaison future et/ou accessibilité du surplus agricole
- Sente piétonne à créer en zone N
- Tracés figuratifs devant permettre la liaison piétonne entre :
 - L'accès commun et la rue de la Grenouillère
 - L'accès commun et l'espace en attente au sud-ouest de la zone

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Aménagement d'un espace vert collectif semi-naturel devant permettre la création d'un corridor écologique (limitation de clôture, obligation de plantations arbres et arbustes notamment, avec passage uniquement de réseaux enterrés et d'une sente piétonne).
- Respect de la zone humide probable ou avérée (pas de plantations arborées pouvant provoquer l'assèchement)
- Illustration schématique du principe de l'infiltration des eaux pluviales privées propres à la parcelle.
- Haie haute en écran par rapport à la zone agricole

SERVITUDES

- Canalisation de gaz ST-ELOI/LA CHARITE SUR LOIRE diamètre 200m (report indicatif)
- Zones de SUP 5m et 55m



Saint Eloi

COMMUNE DE SAINT-ELOI

Plan Local d'Urbanisme

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en
date du 9 juin 2023

Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté en date
du 6 novembre 2023

8- LA ZONE AUH QUARTIER DE LA GRENOUILLERE ET SON SECTEUR Np

Vocation de la zone et programmation

Cette zone AUH présente une superficie d'environ 4,5 hectares et a une vocation mixte d'habitat et d'activités économiques commerciale, tertiaires ou de service. Elle est adossée à un secteur Np dont la vocation est de constituer un corridor écologique et une coupure verte entre la future opération et le quartier actuel de la Grenouillère.

Les constructions ne seront autorisées dans cette zone AUH que si elles s'insèrent dans le schéma global d'organisation l'ensemble de la zone AUH **et** du secteur Np, soumis tous deux à la présente OAP. A cette condition, l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Cette obligation d'aménagement global portant à la fois sur la zone AUH et le secteur Np a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier, la bonne réalisation des espaces collectifs, accès et espaces en attente pour l'agriculture, mais également la bonne réalisation de la coupure verte ayant fonction de corridor écologique et de promenade piétonne en secteur Np.

L'objectif de programmation de cette zone AUH est entre 40 et 50 logements, pouvant être couplés à des activités économiques, le tout à hauteur d'environ 10 000 m² maximum de surface de plancher totale.

Accessibilité et desserte

La zone sera desservie par un accès véhicules unique sur la RD 981 (localisation sur schéma ci-après). Toute création d'accès charretier individuel sur la RD 981 ou tout autre accès collectif sur cette dernière est interdit.

Cet accès unique devra également permettre un accès à l'opération sécurisé aux piétons et aux cycles.

Des cheminements piétonniers devront permettre de lier cet accès unique à l'espace en attente au sud de la zone AUH ainsi qu'au secteur Np, au niveau du passage libre donnant sur la rue de la Grenouillère à l'ouest de l'OAP. Il pourra s'agir de cheminements spécifiques, mais en veillant à limiter la longueur des tronçons sans interruption par des voies circulées, afin de ne pas créer « d'effet couloir », ou de situation d'insécurité, ou bien par le biais de trottoirs.

Une sente piétonne sera à aménager à travers le secteur Np afin de permettre une liaison entre la rue de la Grenouillère et la RD 981 à travers ce dernier.

Principes d'aménagements paysagers

En secteur Np il est interdit de créer de clôtures qui puissent constituer un obstacle à la libre circulation de la faune.

Le secteur Np devra être planté d'un pastillage d'arbres de haute tige et d'arbustes dont les essences seront inspirées de la liste évoquée ci-après pour les haies, sauf sur les emprises de zones humides au sein desquelles il est au contraire proscrit de réaliser des plantations arborées qui pourraient assécher la zone.

Le PLU identifie une emprise composée de zones humides avérées et probables. L'aménageur futur de la zone pourra faire confirmer l'emprise exacte de ces dernières lors des études opérationnelles ultérieures et devra prévoir la protection de ces emprises en période de travaux afin de s'assurer qu'elles ne soient pas détériorées.

A l'Est du secteur, un traitement paysager en tampon avec la zone agricole sera réalisé par la création d'une bande verte le long du fossé existant. Cette bande pourra être plantée d'une haie haute composée d'essences locales pour constituer un écran efficace.

En zone AUH, toute haie composant ou doublant une clôture dans l'opération, sera de caractère champêtre et diversifiée, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Sont donc interdites les haies de thuyas et de lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

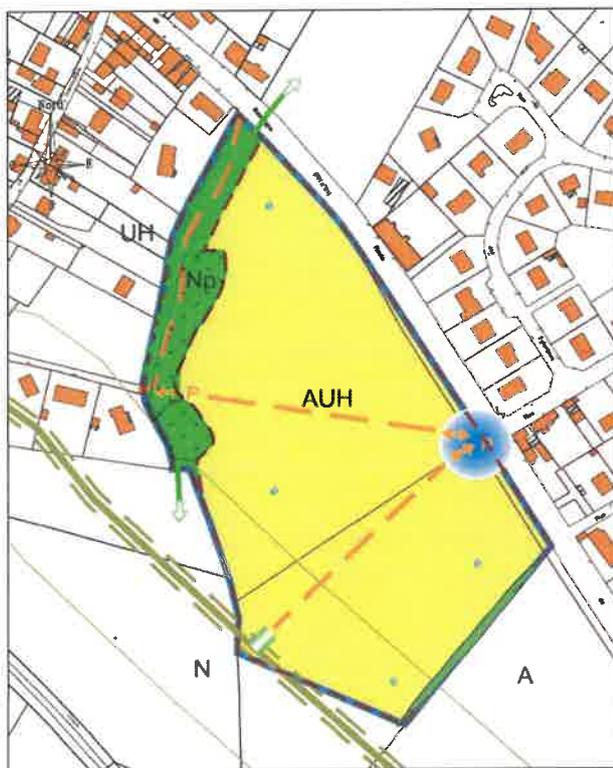
Dans les jardins, il est conseillé de manière générale de planter des arbres fruitiers et de les gérer de préférence en haute tige. Espèces végétales locales à privilégier :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier...), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Sont déconseillés mais pas interdit du moment qu'elles restent ponctuelles, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : les Thuyas et autres conifères de haies, les lauriers à feuilles luisantes, les Cupressacées et autres conifères d'ornement de haies...

Concernant la gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

Les eaux pluviales issues des espaces collectifs devront être collectées par des modes gestion alternatifs de type noues ou bassin paysager de préférence qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux publics, après traitement et limitation du débit rejeté.



Plan sans échelle

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation quartier de la Grenouillère

Emprise de la zone soumise à OAP : 4,83 ha environ
Dont 4,3 ha de zone AUH

■ ■ ■ Limite entre la zone AUH et la zone Np

PROGRAMMATION

Vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales ou tertiaires pour environ 10 000 m² de surface de plancher maximum, soit entre 40 et 50 logements pour une densité entre 15 et 20 lg/ha. Une opération d'aménagement d'ensemble unique pour la totalité de l'emprise soumise à OAP.

MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

Pas de prescriptions particulières imposées si ce n'est qu'il est interdit d'enclaver tout ou partie de la zone AUH. Plusieurs choix possibles dont la création d'une voirie en boucle ou impasse(s)

- Accès commun
- Chemin en attente pour liaison future et/ou accessibilité du surplus agricole
- Sentier piétonne à créer en zone N
- Tracés figuratifs devant permettre la liaison piétonne entre :
 - L'accès commun et la rue de la Grenouillère
 - L'accès commun et l'espace en attente au sud-ouest de la zone

PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Aménagement d'un espace vert collectif semi-naturel devant permettre la création d'un corridor écologique (limitation de clôture, obligation de plantations arbrées et arbustes notamment, avec passage uniquement de réseaux enterrés et d'une sentier piétonne).
- Respect de la zone humide probable ou avérée (pas de plantations arborées pouvant provoquer l'assèchement)
- Illustration schématique du principe de l'infiltration des eaux pluviales privées propres à la parcelle. Haie haute en écran par rapport à la zone agricole.

SERVITUDES

- Canalisation de gaz ST-ELOI/LA CHARITE SUR LOIRE diamètre 200m (report indicatif)
- Zones de SUP 5m et 55m