



Saint Eloi

COMMUNE DE SAINT-ELOI

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

NOTICE EXPLICATIVE

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

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 27 février 2024

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 novembre 2024

Mise en compatibilité n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2025

Modification simplifiée n°3 prescrite par arrêté du maire en date du 17 octobre 2025

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE 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. Deux modifications simplifiées du PLU ont été approuvées par délibération du conseil municipal : la modification simplifiée n°1, le 27 février 2024 et la modification simplifiée n°2, le 12 novembre 2024. Une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Eloi a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2025.

La modification simplifiée n°3 a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 16 septembre 2025 et a été prescrite par arrêté du maire en date du 17 octobre 2025.

II – Objet de la modification et justification

Cette procédure a pour objet de créer un secteur spécifique pour la réalisation de terrains familiaux locatifs, jouxtant l'aire de grand passage, sur le territoire de la commune de Saint-Eloi.

En effet, Nevers agglomération a pour projet de réaliser des terrains locatifs familiaux à destination des gens du voyage. Le site choisi, situé près de l'échangeur n°36 de l'autoroute A77, est actuellement classé en zone naturelle N et cet aménagement nécessite le classement dans un secteur spécifique de taille et de capacité d'accueil limité en zone naturelle, avec un règlement adapté.



Source : www.geoportail.fr

III – Choix de la procédure

Les modifications apportées ne relèvent pas d'une procédure de modification car elles ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le P.A.D.D. ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte (...);
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

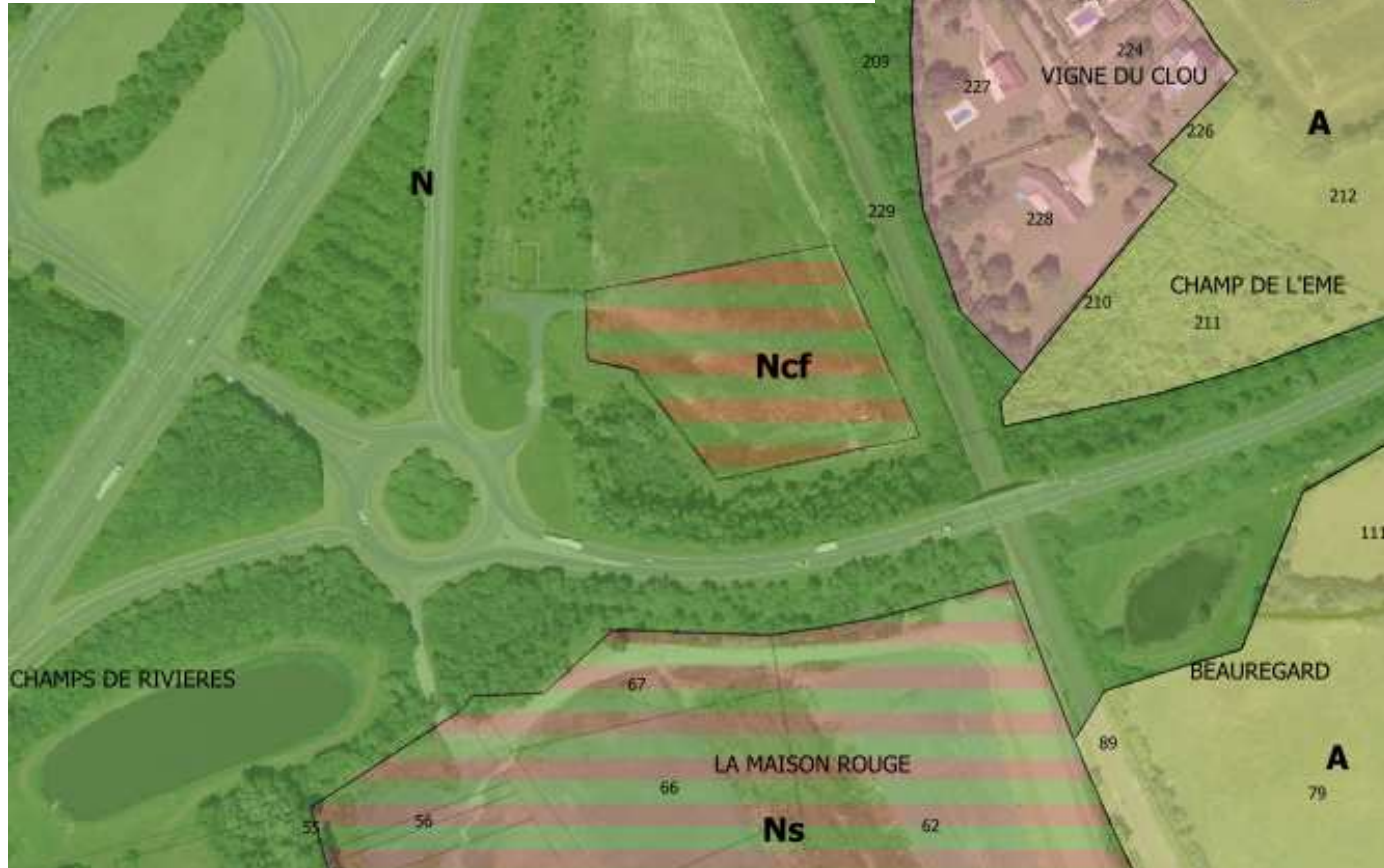
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

IV – Contenu de la modification

➔ Modification du règlement graphique : Création d'un secteur Ncf

Les différentes zones

- UH : Zone urbaine à vocation d'habitat
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- Nc : Secteur de la zone naturelle à vocation d'habitat pour les gens du voyage
- Ncf : Sous-secteur de la zone naturelle pour les terrains familiaux locatifs
- Ns : Secteur de la zone naturelle à vocation d'exploitation ou de transport de matériaux



Extrait du Plan de zonage modifié du PLU de Saint-Eloi, superposé à la photo aérienne

➔ Modification du règlement écrit

Le règlement d'urbanisme du PLU de Saint-Eloi comporte, à l'intérieur de la zone naturelle N, un **secteur Nc**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée pour l'habitat de sédentarisation des gens du voyage. Pour permettre l'accueil de terrains familiaux locatifs, **un sous-secteur Ncf**, est créé à l'intérieur de ce secteur Nc, avec un règlement spécifique répondant aux besoins des futures installations de ce site.

Ainsi, dans le règlement de la zone naturelle N, sont ajoutés :

- Dans le caractère de la zone, au niveau de l'énoncé des secteurs :
 - *« Sous-secteur Ncf : il correspond au site prévu pour l'aménagement de terrain familiaux locatifs. »*
- A l'article N 3 - Limitation de certains usages et affectations des sols :
3 - *« Dans le sous-secteur Ncf, sont admis les terrains familiaux locatifs à condition d'être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau électrique. »*
- A l'article N 4 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :
d - *Dans le sous-secteur Ncf, les constructions peuvent s'implanter librement.*
- A l'article N 5 – Implantation par rapport aux limites séparatives :
c - *Dans le sous-secteur Ncf, les constructions peuvent s'implanter librement.*
- A l'article N 6 – Emprise au sol des constructions :
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage autre qu'agricole ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière dans l'ensemble de la zone et des secteurs *sauf dans le sous-secteur Ncf où elle ne doit pas excéder 20%.*
- A l'article N 7 – Hauteur des constructions :
a - *La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres dans l'ensemble de la zone N et des secteurs, sauf dans le sous-secteur Ncf où elle ne doit pas excéder 3,5 mètres. (...)*
c - *Le nombre d'annexes est limitée à 3.*
- A l'article N 8 – Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère :

I – GÉNÉRALITÉS

- e) *Dans le sous-secteur Ncf, les équipements et dispositifs techniques tels que panneaux solaires, éoliennes, moteurs de PAC, antennes etc. devront être soigneusement intégrés aux constructions (rideau végétal, coffret, etc.)*

II – TOITURES

Matériaux de couverture

- h) *Dans le sous-secteur Ncf, sont aussi autorisés :*
- *tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects et couleurs que les types de matériaux cités au b).*
 - *les toitures bacs acier et les couvertures transparentes sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.*

III – FAÇADES

- f) *Dans le sous-secteur Ncf, les bardages (bois ou métalliques) sont autorisés.*

IV – CLÔTURES

- g) *Dans le sous-secteur Ncf, en cas d'installation de brise vue, ceux-ci devront être verts et rigides.*

- A l'article N 11 – Desserte par les voies publiques ou privées

I – ACCES

- f) *Dans le sous-secteur Ncf, s'appliquent les dispositions du décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage.*