



Saint Eloi

Commune de St-Éloi

Plan Local D'urbanisme

1 – Rapport de présentation

1.4 – Justification des choix, articulation avec les documents d'ordre supérieur

Révision générale du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 08 avril 2015

PARTIE 1 : Diagnostic sociodémographique

PARTIE 2 : Diagnostic urbain

PARTIE 3 : État initial de l'environnement

PARTIE 4 : Choix retenus

PARTIE 5 : Évaluation environnementale

Table des matières

I. LES MOTIVATIONS À L'ORIGINE DE LA MISE EN RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU.....	5
II. DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	6
III. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ACTUALISÉ.....	7
IV. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ET LE RÈGLEMENT.....	10
IV.A THÈME 1 : DÉMOGRAPHIE – HABITAT.....	10
IV.A.1 ORIENTATION N°1 : ASSURER LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE LÉGÈRE.....	10
IV.A.2 ORIENTATION N°2 : CONSERVER DES CAPACITÉS DE CONSTRUCTIONS NEUVES, MAIS EN VEILLANT À DIVERSIFIER UNE PARTIE DE L'OFFRE.....	10
IV.B THÈME 2 : CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	10
IV.B.1 ORIENTATION N°3 : OBJECTIF CHIFFRÉ DE COMPACTITÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT.....	10
IV.B.2 ORIENTATION N°4 : PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT ET LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN CONCERNANT LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	11
IV.B.3 ORIENTATION N°5 : RATIONALISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE DÉDIÉE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	12
IV.C THÈME 3 : CADRE DE VIE URBAIN – ET PATRIMOINE BÂTI.....	13
IV.C.1 ORIENTATION N°6 - TRAME URBAINE : CONNECTER LES PRINCIPAUX PÔLES DE VIE DU BOURG-CENTRE ENTRE EUX, ET RENFORCER L'URBANITÉ DE LA ROUTE DE BOURGOGNE.....	13
IV.C.2 ORIENTATION N°7 : CRÉER / CONSERVER UN MAILLAGE DE NATURE EN VILLE.....	13
IV.C.3 ORIENTATION N°8 : PROTÉGER OU VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI.....	13
IV.D THÈME 4 : AGRICULTURE – MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES – RISQUES MAJEURS.....	14
IV.D.1 ORIENTATION N°9 : PRÉSERVER LES TERRES ET L'ACCESSIBILITÉ AGRICOLES.....	14
IV.D.2 ORIENTATION N°10 : CONTRIBUER À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE.....	17
IV.D.3 ORIENTATION N°11 : PROTÉGER LE PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL DE LA COMMUNE (LES GRANDS PAYSAGES).....	17
IV.D.4 ORIENTATION N°12 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DANS LE DÉVELOPPEMENT SPATIAL DE L'URBANISATION ET LE RÈGLEMENT.....	18
IV.E THÈME 5 : MOBILITÉ – ÉQUIPEMENTS – ÉCONOMIE, COMMERCE, TOURISME – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE.....	19
IV.E.1 ORIENTATION N°13 : PÉRENNISER VOIRE DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS.....	19
IV.E.2 ORIENTATION N°14 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT POUR LIMITER LA CONSTRUCTION SUPPLÉMENTAIRE DE LINÉAIRES DE RÉSEAUX.....	19
IV.E.3 ORIENTATION N°15 : LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES LES MOINS IMPACTANTES D'UN POINT DE VUE PAYSAGER.....	20
IV.E.4 ORIENTATION N°16 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT POUR LIMITER LA DÉPENDANCE À LA VOITURE INDIVIDUELLE ET DÉVELOPPER LES MODES DE DÉPLACEMENT ALTERNATIFS.....	20
IV.E.5 ORIENTATION N°17 : DES LIAISONS INTER-QUARTIERS ET DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ POUR L'URBANISATION FUTURE.....	20
IV.E.6 ORIENTATION N°18 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE, SOURCE D'ATTRACTIVITÉ.....	21
IV.E.7 ORIENTATION N°19 : ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET DES RÉSEAUX SUR LE TERRITOIRE.....	23
V. CHOIX RETENUS POUR LA DÉFINITION DES OAP.....	24
V.A CADRAGE GÉNÉRAL.....	24
V.A.1 RAPPELS RÉGLEMENTAIRES.....	24
V.A.2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES OAP DU PLU DE LA COMMUNE DE ST-ÉLOI.....	25
V.B JUSTIFICATION DES OAP RETENUES.....	27
V.B.1 OAP DE LA ZONE AUE DU BOUCHOT.....	27
V.B.2 OAP DE LA ZONE AUH DES JEUNES POUSSÉS SECTEUR 1.....	27
V.B.3 LES OAP DE LA ZONE AUH DES JEUNES POUSSÉS SECTEUR 2.....	28
V.B.4 LES OAP DE L'ESPACE INTERSTITIEL RUE DES LILAS.....	28
V.B.5 LA ZONE UH « LE CHOLET ».....	28

V.B.6 LA ZONE AUH « LES CHAMPS PIOTS ».....	29
V.B.7 LA MICRO ZONE UH DE LA RUE DES FOUGÈRES.....	29
V.B.8 LA ZONE AUH QUARTIER DE LA GRENOILLERE ET SON SECTEUR NP.....	29
VI. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE.....	30
VI.A LES ORIENTATIONS DU SCOT DU GRAND NEVERS.....	30
VI.A.1 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU SCOT DU GRAND NEVERS.....	30
VI.A.2 COMPATIBILITÉ AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIF DU SCOT DU GRAND NEVERS.....	30

I. LES MOTIVATIONS À L'ORIGINE DE LA MISE EN RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Dans la délibération de lancement de la révision générale du PLU du 08 avril 2015, le Conseil Municipal de Saint-Éloi avait dressé le constat initial. Il était le suivant :

« La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 10 septembre 2007, qui régit actuellement la commune, sauf en ce qui concerne la zone U étendue du secteur de Trangy et une partie de la zone AUE, qui restent régies par les dispositions du POS antérieur suite à l'annulation partielle du PLU de 2010, par un arrêt de la Cour d'Appel de Lyon en date du 27 septembre 2011.

Plusieurs évolutions législatives majeures relatives aux PLU sont intervenues depuis, en particulier les deux lois Grenelle de 2009 et 2010 (mise en compatibilité avant le 1er janvier 2017) ainsi que la loi ALUR de 2014 et le PLU doit être mis en conformité selon un calendrier légal.

Des modifications institutionnelles ont également eu lieu comme le SCoT du Grand Nevers approuvé le 24 janvier 2014 (mise en compatibilité avant février 2017 soit trois ans maximum après approbation du SCoT).

Un approfondissement du volet environnemental du PLU est également imposé par les dernières lois d'urbanisme. Il induira une meilleure prise en compte des zones Natura 2000 dont certaines sont postérieures au PLU de 2007.

Ces dernières années à Saint-Éloi ont vu l'accueil notamment de la caserne de pompier, d'un manège à chevaux, et également d'un groupe scolaire. Mais constat est fait que le projet de création d'un ensemble commercial sur la zone AUE du Bouchot n'a pas abouti suite à l'annulation du PLU de 2010.

Saint-Éloi semble connaître un léger vieillissement de sa population, ce qui motive la Municipalité de Saint-Éloi à accueillir des jeunes actifs sur le secteur et pour cela, il est nécessaire de leur offrir des emplois ainsi que des services incitatifs. Cependant, la commune conserve un dynamisme sur le volet habitat, suite à des offres de logement adaptées, comme la création du lotissement des Fougères. » Ce dynamisme a permis de maintenir et même de faire croître régulièrement mais raisonnablement les effectifs scolaires (primaire et maternelle). [NB : les études de diagnostic réalisées depuis le lancement du PLU ont montré une baisse constante des effectifs scolaires depuis 2007.]

« Il est nécessaire de définir une orientation démographique pour la commune de Saint-Éloi à court, moyen et long terme et cette définition incombe aux élus, à travers le PLU et son volet habitat.

En matière économique, la zone géographique de la commune reste plutôt déficitaire en offre commerciale. Saint-Éloi bénéficie d'une situation favorable par rapport au contexte général de l'arrondissement de Nevers, ce qui confirme la volonté municipale de saisir cette opportunité pour créer de la dynamique commerciale et des emplois là où le contexte semble le plus propice.

Le Plan Local d'Urbanisme est aujourd'hui obsolète, car le contexte évolue, tant dans les normes que dans la situation de notre commune. Ce document nécessite aujourd'hui d'être mis en révision.

Le document d'urbanisme de Saint-Éloi est le vecteur de la maîtrise du territoire et celui de la réflexion sur le devenir de la commune. Le PLU est le document de planification qui prévoit les projets de développement et d'évolution à court, moyen et long terme.

À partir de ce constat, les grands objectifs initiaux de cette révision pourraient être, avec la validation du Conseil Municipal :

- *Mise en compatibilité du PLU approuvé le 10 septembre 2007 avec les lois Grenelle de 2009 et 2010.*
- *Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de Nevers.*

- *Mise en compatibilité du PLU avec la loi Alur de 2014.*
- *Uniformiser le territoire dont une partie est encore actuellement couverte par l'ancien POS, suite à l'annulation partielle du PLU de 2010 par un arrêt de la Cour d'Appel de Lyon en date du 27 septembre 2011.*
- *Prise en compte des évolutions du réseau Natura 2000 sur la commune, et d'une manière générale, approfondissement du volet environnement du PLU.*
- *Favoriser le développement économique notamment commercial de la commune.*
- *Définir un objectif démographique et une politique d'habitat, afin de conférer une vision à court, moyen et long terme pour la commune. »*

Le Conseil Municipal avait précisé que cette liste n'était pas limitative et les études de diagnostic prévues dans cette procédure ont permis d'affiner les grands enjeux et objectifs qui ont ensuite été traduits dans un « Projet d'Aménagement et de Développement Durables ».

Le temps écoulé entre la délibération de lancement d'avril 2015 et le projet de PADD débattu en septembre 2018 puis ajusté en février 2019, permet de constater que les objectifs initiaux ont pu être affinés et légèrement amendés, mais pas contredits, dans les grands choix et orientations qui ont finalement été retenus dans le PADD, lesquels guideront les dispositions réglementaires des nouvelles pièces du PLU.

II. DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Des principaux besoins et enjeux recensés par le diagnostic, la commune de Saint-Éloi a retenu les grandes orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables : le PADD. Ce document permet de dresser les objectifs de son parti d'aménagement et les conditions de son développement durable. Les grands objectifs du PADD ont été débattus par le Conseil Municipal de Saint-Éloi le 27/09/2018 et le 06/02/2019.

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 qui crée le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les lois Urbanisme et Habitat de juillet 2003, et Grenelle II du 12 juillet 2010 sont venues compléter la définition du PADD.

D'une manière générale, l'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1 du Code de l'Environnement et définit dans ces termes : « l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs de la municipalité pour les 10 à 15 ans à venir en matière d'aménagement du territoire. Il propose une vision du développement de la commune à court, moyen voire long terme. Les autres pièces du PLU opposables aux autorisations de construire ou d'aménager que sont le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement, doivent être cohérentes avec le PADD.

Le PADD est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure tels que le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) et le PPRi.

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

[...] »

Les orientations imposées à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme sont toutes abordées dans le PADD, bien que certaines ne constituent pas un chapitre à part entière. Conformément à la loi Urbanisme et Habitat, le PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le document « orientations d'aménagement et de programmation » ainsi que le règlement sont cohérents avec lui et sont opposables.

Le PADD de Saint-Éloi se veut un document juridique mais aussi pédagogique. Afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur du projet politique et du pourquoi de certains choix, il comprend bien sur les orientations générales du PLU mais également leurs explications.

Parfois, les explications contenues dans le PADD lui-même sont suffisamment explicites et seront simplement reprises dans le présent titre (et citées en italique gris et entre guillemets) et parfois, elles seront complétées.

La présente partie s'attache également à répondre à l'obligation légale de l'article R151-1 du code de l'urbanisme en ce qu'il prévoit que le rapport : « Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4. »

III. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ACTUALISÉ

Saint-Éloi est une commune périurbaine appartenant à l'unité paysagère de la Vallée de la Loire, peuplée de 2184 habitants en 2018. Limitrophe de la ville de Nevers au Sud-est de celle-ci, Saint-Éloi appartient au Pays du Sud Nivernais, à la Communauté de communes Loire et Allier. Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Nevers, dans lequel elle est identifiée comme appartenant au pôle centre avec Nevers et sa périphérie immédiate.

Saint-Éloi est une commune périurbaine à caractère résidentiel et économique puisqu'elle accueille notamment une partie de la zone industrielle de Nevers Est ainsi que deux autres zones économiques dites de la Sablière et du Harlot, sans oublier les activités liées au traitement, transport et stockage des matériaux qui s'exercent et se développent sur son territoire, dont une plateforme ferroviaire. Il n'existe toutefois plus d'activité d'extraction pure sur la commune depuis la cessation d'exploitation de la gravière du Harlot.

En matière économique, la zone géographique de la commune reste plutôt déficitaire en offre commerciale. Saint-Éloi bénéficie d'une situation favorable par rapport au contexte général de l'arrondissement de Nevers, ce qui confirme la volonté municipale de saisir cette opportunité pour créer de la dynamique commerciale et des emplois là où le contexte semble le plus propice.

Parallèlement à ce tissu économique, il règne encore un esprit de village à Saint-Éloi, ainsi qu'une activité agricole encore bien présente, propres aux communes rurales. Cette « double identité », mi-périurbaine et mi-rurale, caractérise Saint-Éloi, ce qui est renforcé par l'éclatement de la partie artificialisée en plusieurs entités disjointes, chacune présentant une image différente, tantôt rurale et bucolique, tantôt industrielle, tantôt périurbaine.

La bonne desserte routière du territoire (RD 978 reliant Autun à Nevers, RD 981 reliant Nevers à Decize et A77 reliant le Sud de la Seine-et-Marne jusqu'au Sud du département de la Nièvre) ainsi que sa proximité immédiate avec le bassin d'emplois neversois, lui ont permis d'asseoir et de maintenir une certaine attractivité, renforcée par les avantages de la vie à la campagne et le cadre de vie privilégié qu'offre la commune. La croissance démographique toujours positive depuis 1968 en témoigne, même si elle a présenté des variations avec des pics alternant avec des périodes de relative stagnation comme c'est le cas entre 2010 et 2015. Malgré la stagnation démographique de Saint-Éloi de 2010-2015, depuis 1968 les évolutions démographiques de Saint-Éloi ne s'inscrivent pas dans la tendance du département Nivernais puisque ce dernier enregistre une diminution continue de sa population entre 1968 et 2015 (perte de 35 955 habitants). Le taux de croissance moyen de 1990 à 2015 de Saint-Éloi est de 0,68 % par an.

Le territoire de Saint-Éloi présente également des caractéristiques rurales et naturelles liées à la présence de plusieurs sites présentant des intérêts écologiques, identifiés par des dispositifs tels que les deux zones NATURA 2000 et les ZNIEFF, dont trois de type I et trois de type II, localisées pour le principal en dehors des espaces urbanisés du territoire communal, même si elles en sont très proches. L'élément majeur de ce patrimoine naturel est bien sur la Loire et ses abords.

Outre les sites Natura 2000 et les ZNIEFF, il existe des corridors écologiques identifiés par le SCoT, qui prennent en compte ceux identifiés à l'origine par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé le 16 mars 2015, dont les principaux sont les prairies et les forêts formant notamment des milieux humides. La qualité des milieux naturels de la commune et leur sensibilité écologique et paysagère appellent une protection de la part du PLU. Enfin, deux puits de captages utilisés pour la consommation d'eau potable humaine prennent place sur le territoire communal à proximité de la Loire. Ils entraînent des périmètres de protection rapprochés et éloignés dans lesquels se trouvent la station d'épuration ainsi que l'ancienne carrière et l'ancien Moulin du Harlot, mais sont exempts d'autres constructions.

Peu d'aménagements paysagers existent dans le bourg et ses abords, lesquels pourraient donc faire l'objet d'une certaine mise en valeur paysagère et environnementale. La fonction routière de transit majeure de la RD981 qui traverse le centre bourg de Saint-Éloi complique l'émergence d'un sentiment d'urbanité aux abords de celle-ci. La problématique de la création des accès véhicules sur cette dernière a parfois conduit, et encore récemment, à des formes urbaines peu propices à la création d'espaces collectifs et viabilité de qualité (exemples répétés de constructions en rangs d'oignons avec une succession d'accès charretiers individuels accolés). Toutefois, la bonne végétalisation privative de l'urbanisation un peu ancienne, permet globalement une bonne insertion visuelle lointaine et à l'approche du bourg centre et des hameaux, le paysage bocager d'une partie du territoire avec ses haies, ainsi que les ripisylves des cours d'eau et les forêts y contribuent aussi, en formant des écrans visuels.

Le PLU doit permettre, conformément à la loi, de répondre de façon qualitative aux besoins des habitants et anticiper le développement de la commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est donc de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la commune, tout en s'adaptant tant à l'évolution des générations qu'à celles des réglementations.

Le diagnostic socio-économique a mis en avant un fragile équilibre démographique car malgré la croissance démographique, il existe un léger vieillissement de la population et un phénomène de desserrement de la population à prendre en compte notamment afin de maintenir les effectifs scolaires.

Les équipements publics scolaires et périscolaires sont adaptés, tout comme le réseau électrique et l'adduction en eau potable. Toutefois, le réseau d'assainissement en eaux usées, qui concerne le bourg principal présente des faiblesses qui nécessitent d'être améliorées par certains travaux, et en particulier afin de réduire la présence

d'eaux claires parasites dans la station d'épuration de Saint-Éloi. Cette dernière n'est pas saturée en charge organique mais souvent en surcharge hydraulique. Le solutionnement de la question des eaux claires parasites, sur la base des préconisations de la récente étude d'assainissement réalisée, permettrait à la station d'assumer les développements démographiques et économiques envisagés dans les prochaines années.

La commune est soumise à plusieurs risques naturels ou technologiques, ayant influencé son développement au cours des époques. La présence de la Loire et des cinq ruisseaux recensés entraîne un risque d'inondation, ainsi que des remontées de nappe. Le risque inondation par débordements touche la partie bâtie. Il est clairement identifié par le Plan de Protection du Risque Inondation Loire val de Nevers. Le risque d'inondation par remontée de nappe est moins clairement identifié car ne fait pas l'objet d'un PPRI, mais il est inventorié par le BRGM1, principalement aux abords de la Loire et des ruisseaux également. La commune est peu concernée par les risques de mouvement de terrain même si une frange Est du territoire est soumise à un aléa moyen de risque de retrait – gonflement des argiles qui va concerner les quartiers de la Grange Bault et Les Terres Blanches mais également l'extrémité du Cholet, lequel par ailleurs accueille au Nord de la rue une cavité souterraine naturelle dite du Gouffre de Saint-Éloi (à l'arrière du premier plan bâti).

La commune est également traversée par des lignes électriques très haute tension avec un important centre technique dit d'Aubeterre, par trois canalisations de transport de gaz ainsi que par un tronçon de l'autoroute A77 et une voie ferrée. Toutes ces infrastructures entraînent des risques technologiques, des nuisances, et impactent partiellement la partie urbanisée et ses zones de développement potentielles.

Ces dernières années à Saint-Éloi ont vu l'accueil notamment de la caserne de pompier, d'un petit magasin Leclerc, d'un manège à chevaux, et également d'un groupe scolaire. Mais constat est fait que le projet de création d'un ensemble commercial sur la zone du Bouchot n'a pas abouti.

Saint-Éloi semble connaître un léger vieillissement de sa population, ce qui motive la Municipalité de Saint-Éloi à accueillir des jeunes actifs sur le secteur et pour cela, il est nécessaire de leur offrir des emplois ainsi que des services incitatifs. Cependant, la commune a conservé ces dernières années un certain dynamisme sur le volet habitat, suite à des offres de logement adaptées, comme la création du lotissement des Fougères. Ce dynamisme a permis de maintenir les effectifs scolaires (primaire et maternelle), lesquels toutefois déclinent petit à petit depuis 2007. Il est nécessaire de définir une orientation démographique pour la commune de Saint-Éloi à court, moyen et long terme et cette définition incombe aux élus, à travers le PLU et son volet habitat.

IV. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ET LE RÈGLEMENT

IV.A THÈME 1 : DÉMOGRAPHIE – HABITAT

IV.A.1 ORIENTATION N°1 : ASSURER LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE LÉGÈRE

La population de Saint-Éloi a connu une forte croissance démographique entre 1975 et 1990. Cette croissance s'est très fortement ralentie à compter de 1990, pour se stabiliser sur la période la plus récente de 2010 à 2018. Malgré tout, elle n'a pas connu, comme c'est le cas du Département de la Nièvre en Général ou de la ville centre de Nevers, de baisse démographique sur les périodes recensées.

Ainsi, le taux de variation moyen de 1990 à 2018 est d'environ + 0,68 % par an. S'agissant de la composition de la population, le diagnostic fait état d'un vieillissement de la population entre les deux recensements de 2010 et 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de St-Éloi tient compte de ces tendances démographiques pour permettre l'accueil de nouvelles populations dans des proportions raisonnées, favoriser les déshabitations sur place et assurer le parcours résidentiel des habitants actuels de la commune.

Ces évolutions démographiques vont générer des besoins en logements dont la construction s'inscrira dans la morphologie urbaine du bourg, à l'intérieur ou à proximité immédiate de l'urbanisation existante, sans extension des hameaux dans le respect de l'orientation 3.1.1.3 du SCoT du Grand Nevers. À ce titre les espaces urbanisés de Chaluzay, Trangy, Aubeterre et Remeron peuvent être assimilés à des hameaux, tandis que les quartiers de la Baratte /les Montôts et Guipasse/Praillons sont plutôt assimilés à des Faubourgs de Nevers.

Le règlement traduit ces besoins en inscrivant des secteurs UH et AUH qui permettront d'accueillir les constructions nécessaires à cette évolution de la population, en limitant l'étalement urbain et en le contenant à proximité du centre bourg.

IV.A.2 ORIENTATION N°2 : CONSERVER DES CAPACITÉS DE CONSTRUCTIONS NEUVES, MAIS EN VEILLANT À DIVERSIFIER UNE PARTIE DE L'OFFRE

L'offre de logement de la commune de St-Éloi est relativement homogène. La croissance démographique enregistrée sur la commune nécessite de définir une offre de construction neuve sur un foncier limité en extension de l'urbanisation existante.

À travers cette orientation, dont la traduction est assurée dans les OAP, les élus saisissent l'opportunité de produire sur la commune de St-Éloi une offre de logement plus diversifiée, s'inscrivant ainsi dans les objectifs du SCoT (5.5 Favoriser les parcours résidentiels). Cette diversité se traduira à la fois dans la nature des logements produits et dans leur mode d'occupation.

Le règlement identifie des secteurs AUH sur lesquels les OAP prévoient une diversification de l'offre de logement.

IV.B THÈME 2 : CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

IV.B.1 ORIENTATION N°3 : OBJECTIF CHIFFRÉ DE COMPACTITÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Afin de tenir compte des objectifs nationaux de réduction de la consommation de foncier, et de la volonté exprimée par les élus de préserver la qualité de leur environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement

Durables affirme la nécessité d'un développement contenu de l'habitat, limitant la consommation de foncier naturel et agricole.

Il s'agit de concilier densité de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant. Une densification raisonnée s'inscrit ainsi dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels conformément aux obligations légales des lois Grenelle, ALUR et Climat&Transition.

Pour mémoire, depuis 2007, les 11,5 hectares de terres affectés à l'habitat d'après le diagnostic urbain, auraient permis de réaliser 125 lots (soit 10,9 logements à l'hectare de densité brute en moyenne). Une densité similaire a été observée dans le diagnostic urbain sur les dernières grandes opérations d'urbanisme de Saint-Éloi entre les années 80 et 2000, à hauteur de 11,6 logements par hectare de densité brute, soit 14,5 logements par hectare de densité nette.

La diversification de l'habitat peut se traduire dans la pièce « orientations d'aménagement et de programmation » et/ou le règlement, à des degrés de force juridique différents. Elle se traduit par exemple dans la création d'OAP avec une obligation d'un certain pourcentage d'habitat dense de type petit collectif ou intermédiaire, mais également sur les zones urbaines déjà bâties, par « l'ouverture » du règlement des zones constructibles, lesquelles proposeront désormais globalement plus de droits à bâtir.

Pour autant, le Conseil Municipal ne souhaite pas une évolution trop marquée du tissu urbain de la commune, qui trancherait avec l'existant et romprait ainsi la relative homogénéité observable à ce jour. En effet, il s'agit de concilier densité de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant, à même d'attirer de futurs habitants (potentiellement des familles avec enfants).

Dans cette optique, le PADD prévoit une augmentation de la densité nette d'habitat et une diminution de la taille des terrains pour les zones d'urbanisation nouvelles. Les zones d'urbanisation future sont donc conçues pour accueillir une densité nette moyenne de l'ordre de 17 logements par hectare environ, laquelle pour être atteinte, impose nécessairement des formes d'habitat plus variées que les traditionnels grands lots des lotissements de ces trente dernières années. Cette densité sera répartie différemment par zone de développement, dès lors que toutes zones de développement d'habitat confondues, les règlements et OAP garantissent le respect d'une densité nette de l'ordre de 17 logements à l'hectare.

La densité de 17 logements par hectare prévu au PADD est exprimée en « densité nette », laquelle donne une densité brute de 13,6 logements par hectare si l'on déduit une perte foncière de l'ordre de 20 % induite par la réalisation des voiries, espaces publics et équipements collectifs nécessaires à la viabilisation de certaines zones.

Cette densité n'est pas appliquée de manière uniforme à toutes les zones mais ventilée (différenciée), avec des variations adaptées aux objectifs de diversité d'habitat du PADD en fonction de leur situation géographique, foncière et selon la perte foncière prévisible. Par contre, la moyenne des zones de développement cumulées respecte bien l'objectif de densité du PADD.

IV.B.2 ORIENTATION N°4 : PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT ET LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN CONCERNANT LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe pour objectif de réaliser un tiers des logements nécessaires à l'accueil de la population en reconquête des rares logements vacants et dans les dents creuses des espaces urbanisés. Ainsi, le scénario retenu par les élus identifie la possibilité de construire 44 logements en renouvellement (petites opérations individuelles pour la majorité, à savoir la transformation du bâti existant, l'éventuelle réaffectation de logements vacants et le comblement de petits espaces interstitiels). Ce nombre de

logements exprime une hypothèse puisqu'il n'est pas possible de savoir à l'avance, lesquelles et combien de possibilités de création de logements seront effectivement réalisées par ces biais.

Cette recherche de la plus juste consommation foncière se traduit dans le choix du zonage et notamment par la réduction de la profondeur de certaines zones précédemment classées constructibles au PLU de 2007, si ces dernières n'ont pas été identifiées comme des zones de développement futures ou ne faisant pas déjà partie de la partie actuellement artificialisée.

Dans l'esprit des dernières lois en matière d'urbanisme, qui accentuent la prise en compte de l'objectif de gestion économe de l'espace, les méthodologies utilisées et les choix communaux permettent une urbanisation économe du foncier à l'échelle de l'ensemble des secteurs à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat.

Cela est traduit par un choix d'une enveloppe maximale de l'ordre d'une dizaine d'hectares pour les 15 prochaines d'années et une densité nette moyenne d'ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 17 logements par hectare. C'est un objectif supérieur à ce qu'a connu la commune ces dernières années qui tend donc à se rapprocher de l'objectif de 25 logements par hectare évoqué par le SCoT du Grand Nevers pour le « pôle centre », mais non imposé de manière obligatoire comme une prescription.

Le règlement traduit cette orientation en définissant des espaces AUH limités pour l'accueil des nouvelles constructions.

IV.B.3 ORIENTATION N°5 : RATIONALISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE DÉDIÉE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

En matière de développement économique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable identifie environ 8.6 hectares de zones économiques futures à vocation principalement commerciale au Bouchot (environ 9 hectares).

Le PLU, échafaudé pour environ 15 ans, permettra donc une consommation foncière de l'ordre de 21 hectares, toutes destinations confondues dont 40 % est affectée au développement économique.

Pour mémoire, le PLU précédent prévoyait une consommation foncière de l'ordre de 64,5 hectares de zones à urbaniser d'habitat et économiques, auxquelles s'ajoutaient environ 12 hectares de zone constructible urbaine de l'Orangerie, ainsi que d'autres secteurs urbains encore libres plus petits mais ayant un impact significatif une fois cumulés, soit une consommation foncière potentielle du PLU précédent de l'ordre de 85 hectares.

Cette comparaison aboutit au constat d'une consommation foncière prévue par le nouveau PLU divisée par 4 par rapport au PLU précédent.

Enfin, l'article L151-4 prévoit que le rapport de présentation du PLU comprenne une analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan. Cette analyse figure dans le diagnostic urbain du rapport de présentation. Elle a identifié une consommation foncière réelle ces 10 dernières années (de 2007 à 2020 inclus), 2007 étant également la date d'approbation du PLU précédent 26 hectares pris sur des espaces principalement agricoles et plus ponctuellement sur des espaces de jardins ou naturels. »

Le règlement traduit cette orientation en ne prévoyant qu'un seul secteur d'extension de l'urbanisation à vocation économique. Il ajuste par ailleurs les secteurs existants afin de les faire correspondre aux besoins réels d'évolution de l'activité économique.

IV.C THÈME 3 : CADRE DE VIE URBAIN – ET PATRIMOINE BÂTI

IV.C.1 ORIENTATION N°6 - TRAME URBAINE : CONNECTER LES PRINCIPAUX PÔLES DE VIE DU BOURG-CENTRE ENTRE EUX, ET RENFORCER L'URBANITÉ DE LA ROUTE DE BOURGOGNE

Cette orientation répond à la nécessité d'organiser des déplacements de courte distance favorisant les mobilités douces à l'intérieur du territoire communal. Elle répond aux objectifs déterminés en introduction du code de l'urbanisme en matière de limitation des émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'aux orientations du SCoT du Grand Nevers relatifs au renforcement de l'armature urbaine de chacune des communes. Elle répond également à la nécessité de renforcer la visibilité du bourg centre de la commune.

Le règlement traduit cette orientation en localisant les secteurs de développement autour des services et commerces existants dans le centre bourg.

IV.C.2 ORIENTATION N°7 : CRÉER / CONSERVER UN MAILLAGE DE NATURE EN VILLE

Dans un objectif de préservation de l'environnement, de la biodiversité et dans l'objectif de protéger la trame verte et bleue et les corridors écologiques dans le tissu urbain de la commune, le PADD du PLU fixe pour objectif de déterminer le maillage de ces derniers à l'intérieur des espaces urbanisés. Cette orientation se traduit notamment dans les OAP déterminées par le PLU et dans le zonage par l'identification de corridors écologiques ou de coupures d'urbanisation.

Le règlement traduit cette orientation en préservant, en les classant N, des coupures d'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain.

IV.C.3 ORIENTATION N°8 : PROTÉGER OU VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI

« L'analyse du territoire a permis d'identifier les atouts et faiblesses de la trame urbaine de Saint-Éloi :

Un centre bourg qui dispose d'une identité particulière, adaptée au relief et à la végétation, avec une implantation bâtie continue et alignée sur rue ;

Une urbanisation récente de type pavillonnaire plus ou moins bien encadrée, ayant parfois pu conduire à une déstructuration de l'espace public ;

Enfin des anciens « hameaux » de la partie Ouest, appelés aussi les faubourgs de Nevers, qui vivent davantage avec l'agglomération qu'avec le bourg de Saint-Éloi. Ces derniers présentent une multitude de destinations et de facettes dont la plus visible est l'économique, avec une mention particulière pour la Baratte, historiquement construite autour des jardins maraîchers, et présentant également des enjeux particuliers en matière environnementale, mais aussi sociale par la sédentarisation de gens du voyage.

La commune abrite un certain nombre d'éléments bâtis de qualité, qu'ils soient publics (tels que le L'église de Saint-Éloi, l'église Saint-Symphorien de Chaluzy, (classée Monument Historique), la Mairie et l'école..., mais aussi privés tels que l'Orangerie, Le château de Venille, le Moulin de Trangy, etc.

Il existe aussi un « petit » patrimoine bâti privé plus modeste mais intéressant et contribuant à la qualité du paysage tels que des maisons anciennes ou des murs de pierre apparentes. Ce patrimoine privé s'inscrit aussi bien dans le centre ancien du village que dans les hameaux ou en écarts de construction.

Les études paysagères ont permis de mettre en avant une bonne insertion environnementale des parties bâties végétalisées un peu anciennes, mais une moins bonne insertion pour les opérations plus récentes. Il existe également une certaine difficulté à conforter ou créer un sentiment d'urbanité du fait notamment de la fonction de

transit des deux voies principales que sont les RD 981 et 978, et de l'éclatement du bourg centre entre la partie ancienne et le « cœur social » constitué du pôle mairie école et l'urbanisation pavillonnaire plus récente.

Il existe une forte diffusion de l'urbanisation et des installations de la filière matériaux notamment, à travers le territoire pouvant conduire à un sentiment de mitage. Toutefois, la bonne végétalisation privative de l'urbanisation un peu ancienne, permet globalement une bonne insertion visuelle lointaine et à l'approche du bourg centre et des hameaux. Le paysage bocager d'une partie du territoire avec ses haies, ainsi que les ripisylves des cours d'eau et les forêts y contribuent aussi, en formant des écrans visuels.

Le PLU, conformément à l'article L101-2 c) et d) du Code de l'Urbanisme, est un outil de « protection des sites, des milieux et paysages naturels » et de « sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ».

IV.D THÈME 4 : AGRICULTURE – MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES – RISQUES MAJEURS

IV.D.1 ORIENTATION N°9 : PRÉSERVER LES TERRES ET L'ACCESSIBILITÉ AGRICOLES

« L'agriculture est très présente à Saint-Éloi comme en témoigne le nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune ou intervenant sur Saint-Éloi (8 exploitations ayant leur siège sur Saint-Éloi effectuent des déclarations à la PAC en 2020, et 4 autres exploitations ayant leur siège à l'extérieur déclarent travailler des terrains sur la Commune).

L'espace agricole, composé de prairies bocagères mais aussi de cultures céréalières et oléagineuses, et bien sûr d'élevage, partage le territoire communal non bâti avec les espaces naturels et forestiers. C'est un trait caractéristique participant au caractère semi-rural de la Commune.

L'activité est diversifiée en termes d'orientations technico économiques des exploitations et il existe un potentiel pour développer la filière maraîchage (terrains propices vers les Marolles et exemple à proximité de l'initiative de l'espace test maraîcher de Nevers).

La valeur agronomique des terres agricoles de Saint-Éloi est de bonne qualité (potentiel élevé au centre nord et au sud-est, moyen au sud-ouest et assez élevé dans le reste du territoire communal).

Les terres agricoles ont subi de fortes amputations ces dernières années. Depuis 2006, les espaces agricoles de Saint-Éloi ont perdu 97 ha du fait de l'urbanisation (presque moitié-moitié entre les zones économiques / infrastructures et les autres zones urbanisées).

Deux centres équestres prennent également place sur la Commune au hameau de Trangy, sachant qu'un refuge pour animaux est présent également route de Bourgogne.

La plupart des bâtiments d'exploitation sont situés en dehors de la partie urbanisée mais pas tous, et les pôles équestres sont situés dans le tissu urbain de Trangy. De nombreuses installations accueillants les animaux sont susceptibles de poser des sensibilités de cohabitation habitat / agriculture de par leur insertion dans le tissu bâti ou à proximité immédiate.

Le diagnostic agricole n'a pas mis en avant de problématique généralisée des circulations agricoles, bien que quelques problèmes de circulation aient été soulevés, principalement au niveau de la RD981.

Les enjeux principaux dans le cadre du PLU, sont :

- Protéger les terres agricoles
- Pérenniser les sites d'exploitations, sauf pour celui implanté dans la zone d'habitat du centre bourg, où il y a lieu d'envisager les meilleures conditions possibles d'une cohabitation, et de permettre si possible la possibilité d'une externalisation du site en dehors de la zone d'habitat à terme.
- Soutenir le développement de l'activité de maraîchage. ».

L'espace agricole étant une ressource limitée que l'urbanisation affecte définitivement, il convient d'en faire le meilleur usage possible en prévoyant une forme de développement de l'habitat moins consommatrice d'espace que ces dernières décennies. Une diversification des formes d'habitat et une accentuation de la densité urbaine recentrée autour du centre-bourg et de l'entrée principale du village a été recherchée.

L'ensemble des développements permis au PLU sont susceptibles d'entraîner une perte de terres agricoles de l'ordre d'une vingtaine d'hectares (20,76 ha).

Il est également à noter que le projet de PLU révisé est bien plus économe en foncier d'habitat nouveau que le précédent PLU.

AUE Zone à urbaniser affectée aux activités économiques	8,63
AUH Zone à urbaniser affectée à l'habitat	3,36
AUH Zone à urbaniser affectée à l'habitat	4,41
AUH Zone à urbaniser affectée à l'habitat	4,33
AUH Total Zone AUH	12,1

AU Total Zones AU 20,73

Le PLU autorise le changement de destination de certains bâtiments agricoles tout en limitant leur nombre. Cette limitation a pour objectif de favoriser la reprise des exploitations existantes et la réutilisation de locaux agricoles à un usage identique. Les dérogations autorisées visent à permettre la diversification des espaces agricoles.

L'autre motivation de la commune dans cette possibilité de changement de destination est d'éviter la désuétude des bâtiments existants en cas de cessation de l'activité agricole, que ce soit pour préserver du bâti ancien ou pour éviter une friche rurale sachant que cela peut engendrer des problèmes de sécurité publique sur des sites un peu isolés.

Cette éventualité de changement peut résulter de nombreux facteurs qui vont de la cessation d'activité agricole pour cause de retraite ou autres, ou tout simplement résulter d'une désaffectation pour les bâtiments anciens qui n'offrent que peu de possibilités de développement de l'activité agricole (souvent plus difficiles à mettre aux normes que des bâtiments neufs).

Cependant, ces objectifs de maintien et de développement de l'activité agricole sont poursuivis en tenant compte des impératifs suivants :

- Ne pas favoriser le mitage du territoire,
- Prendre en compte les enjeux de préservation environnementale et paysagère

Cela se traduit dans le zonage du PLU par un classement en zone agricole avec le cas échéant, un repérage de certains bâtiments grâce aux dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Il est rappelé que pour les constructions isolées qui n'ont plus de vocation agricole, d'autres outils juridiques pourront être utilisés et en particulier pour les maisons d'habitation isolées l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 article 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. ».

Enfin et pour d'autres cas plus complexes d'écarts de construction, il existe la possibilité de créer des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), dont la réglementation peut prévoir une mixité de destination dont la poursuite de l'agricole.

Article L151-13 du code de l'urbanisme : Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 40

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après 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.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Cependant, le SCoT du Grand Nevers interdit l'extension des hameaux, ce qui est à prendre en compte dans les choix de zonage.

Enfin, le PADD prévoit que le PLU prenne en compte les cheminements agricoles existants, tout en veillant au maintien et au rétablissement des chemins agricoles éventuellement présents sur les secteurs de développement. En l'occurrence, cela se traduit par une identification des accès agricoles actuels dans les futures OAP (orientations d'Aménagement et de Programmation) des zones de développement, avec une obligation réglementaire de rétablir les accès supprimés.

IV.D.2 ORIENTATION N°10 : CONTRIBUER À LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE

La commune est principalement couverte d'espaces agricoles et d'espaces naturels (prairies, cultures, espaces boisés, cours d'eau, zones humides). Le territoire communal de Saint-Éloi présente une diversité tant agricole qu'environnementale. Les milieux naturels présentent dans leur ensemble un fort intérêt écologique de par la présence de la Loire et des prairies et forêts formant notamment les zones humides.

Les principaux réservoirs de biodiversité recensés par le SCoT du Grand Nevers sont constitués par les espaces boisés et prairies de la commune, par ses milieux aquatiques et humides et plus globalement par les deux zones NATURA 2000 et les 6 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique). Ces espaces sont inscrits dans la zone N du PLU.

Contribuer à la préservation du patrimoine naturel passe notamment par le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé recherché, en limitant l'étalement urbain et le morcellement des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce maintien permettra également de préserver les ouvertures visuelles offertes par les reliefs du territoire. L'environnement (cours d'eau, prairies, espaces boisés et richesses écologiques), sera pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection et / ou de sa mise en valeur conformément à cette orientation.

La mise en œuvre de cette orientation induit de limiter l'impact du document d'urbanisme sur ces espaces, au regard des impacts des orientations du futur plan, et de prévoir les mesures de compensations adaptées lorsque cela est raisonnablement utile.

L'urbanisation des espaces inscrits dans la cohérence urbaine actuelle et un développement urbain modéré tel que prévu à l'orientation 6, centré sur l'emprise urbaine actuelle du bourg et sur des terres qui lui sont immédiatement limitrophes (comme prévu par l'orientation n°7), participeront à leur préservation. Cet objectif se traduit aussi par exemple, au sein des espaces agricoles, par la prise en compte et la protection d'éléments qui participent à la fonction de corridor vers le futur quartier de la Grenouillère, avec un classement en zone N de parcelles agricoles parsemées de haies, un bosquet et une zone humide (confère présentation des zones N et Np). Des bosquets et les ripisylves sont également à ce titre classés en zone N.

IV.D.3 ORIENTATION N°11 : PROTÉGER LE PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL DE LA COMMUNE (LES GRANDS PAYSAGES)

Le patrimoine paysager naturel de la commune de St-Éloi contribue à l'attractivité générale de la commune.

Sa préservation est une condition à la réalisation des objectifs fixés dans l'orientation 1 du PADD du PLU. Par ailleurs, la protection du patrimoine paysager naturel contribue à la réalisation des objectifs du SCoT du Grand Nevers en matière de préservation de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques présents sur la commune.

Le règlement identifie notamment les haies à préserver.

IV.D.4 **ORIENTATION N°12 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DANS LE DÉVELOPPEMENT SPATIAL DE L'URBANISATION ET LE RÈGLEMENT**

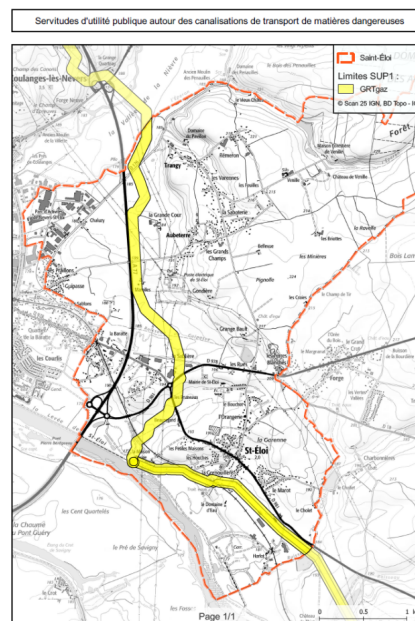
Trois canalisations de transport de gaz traversent la commune : il s'agit, du Sud vers le Nord, de 2 canalisations qui entrent dans le territoire communal en suivant globalement la RD 981 vers Harlot, puis passent la voie ferrée au bout de la rue de la Grenouillère jusqu'à un poste situé à la Maison Rouge où elles s'arrêtent (canalisations de diamètres 200 et 100).

De là, démarre une troisième canalisation, la canalisation « NEVERS » ou encore appelée « Saint-Éloi / La Charité-Sur-Loire », qui rejoint le giratoire entre la RD 981 et la RD 978, traverse la zone économique de la Sablière, borde l'A77 sur son flanc Est et rejoint le territoire de Nevers à mi-chemin entre la ZI de Nevers Est et le hameau de Trangy.

Des bandes de servitudes de maîtrise de l'urbanisation impactent les abords de ces canalisations, qui sont rappelées pour mémoire dans le tableau ci-après.

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la Canalisation	PMS	DN	Longueur (m)	Implantation	SUP1	SUP2	SUP3
COSNE SUR LOIRE	67,7	200	4442	enterre	55	5	5
NEVERS	67,7	100	2373	enterre	25	5	5
NEVERS	67,7	200	2377	enterre	55	5	5



Les emplacements des lignes électriques Très Haute Tension, de plus de 50 000 KVA, sont issus du plan des Servitudes d'Utilité Publique du PLU fournis par les services de la DDT en octobre 2015, sur la base des informations transmises par le gestionnaire de la Servitude RTE.

La présence de ces lignes entraîne des restrictions aux aménagements et aux constructions sous et à proximité immédiate des lignes, sachant que la hauteur des câbles varie en fonction de la proximité avec un pylône et qu'il existe un phénomène de balancement des câbles.

Enfin, Saint-Éloi accueille de nombreuses installations économiques dont l'exercice est incompatible avec l'habitat, dont plusieurs ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement). L'orientation de développement économique n°18 prévue précédemment tient compte également de la compatibilité de ces activités à l'éventuelle présence d'un quartier d'habitat à proximité. Cela va conduire à pérenniser les sites économiques pour y implanter les activités potentiellement nuisantes et éviter les problèmes de cohabitation avec l'habitat, tandis que les activités non nuisantes pourront se développer dans toutes les zones constructibles.

Le règlement traduit cette orientation en excluant certains secteurs de l'urbanisation et en prescrivant de prendre en compte la nature des risques connus pour les aménagements qui pourraient être réalisés.

IV.E THÈME 5 : MOBILITÉ – ÉQUIPEMENTS – ÉCONOMIE, COMMERCES, TOURISME – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE

IV.E.1 ORIENTATION N°13 : PÉRENNISER VOIRE DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

St-Éloi se situe dans le pôle centre de l'armature urbaine du SCoT du Grand Nevers. La commune compte un nombre conséquent d'habitants dont les besoins en matière de services publics doivent être satisfaits, tout en offrant aux communes voisines qui en sont dépourvus, une offre de substitution de ces mêmes services. Le projet de la commune exprimé dans son PADD est de maintenir, voir de développer l'offre de services à disposition de sa population et de développer cette offre pour tenir compte de sa position dans l'armature urbaine du SCoT et pour adapter cette offre aux évolutions de sa population et notamment au regard du vieillissement de cette dernière.

Cette orientation s'inscrit en compatibilité du rôle fixé à la commune dans les orientations du SCoT du Grand Nevers.

IV.E.2 ORIENTATION N°14 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT POUR LIMITER LA CONSTRUCTION SUPPLÉMENTAIRE DE LINÉAIRES DE RÉSEAUX

« Le PLU devra contribuer à la limitation de construction supplémentaire de linéaires de réseaux en optimisant le choix des zones d'urbanisation et les formes urbaines qui s'y inscriront (notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation).

Globalement, le PLU doit initier et favoriser une réflexion sur des schémas de circulation cohérents tant pour la praticité au quotidien, la sécurité, le lien social, les déplacements à pied et en vélo, que pour le fonctionnement aisé des services publics (courriers, enlèvements des ordures ménagères...). La proximité avec les équipements et les services sera donc recherchée pour les zones de développement de l'habitat. »

L'objectif est que l'urbanisation nouvelle rentabilise ou s'accompagne de la réalisation des équipements et viabilités adaptés et suffisamment dimensionnés.

L'ensemble de ces critères contribue logiquement à ce que la nouvelle urbanisation ait le moins d'incidences financières possibles sur la commune, notamment en termes d'optimisation des linéaires de réseaux ».

Cette orientation trouve sa traduction dans la localisation des 5 zones de développement mais également dans leur forme puisque :

- Les zones de développement des rues du Cholet, rue des Lilas et rue des Fougères prévoient simplement premier plan constructible pour optimiser la présence de ces deux rues correctement viabilisées, et non pas la création d'une zone d'urbanisation en profondeur, et donc pas de nouvelles créations de viabilités (sauf éventuellement pour le traitement des eaux pluviales, tout en veillant à préserver l'accessibilité du surplus agricole le cas échéant).
- La zone des Fougères/Champs Piots prévoit une extension vers les l'Ouest qui est principalement motivée par la recherche d'une faisabilité en termes d'accessibilité et de schéma de circulation.

Cette orientation conduit à l'inverse à ne pas maintenir constructibles certains secteurs d'urbanisation dont les viabilités sont faibles et ainsi les hameaux qui sont en mode d'assainissement autonome et sont éloignés des équipements publics principaux tels que les écoles.

En optimisant ainsi le choix des zones d'extension et les formes urbaines qui s'y inscrivent, les élus font le choix d'une gestion rationnelle des voiries et réseaux divers, tant en matière de risque de fuites ou pollutions, que de frais d'entretien.

Cette orientation constitue un des critères qui doit être croisé avec les autres orientations du PADD pour définir la constructibilité. Sans cela, les zones bâties de Saint-Éloi étant très éclatées, il serait impossible de tenir les objectifs quantifiés de limitation de consommation d'espace du PADD.

Le règlement traduit cette orientation en organisant le développement urbain autour du centre bourg.

IV.E.3 ORIENTATION N°15 : LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES LES MOINS IMPACTANTES D'UN POINT DE VUE PAYSAGER

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et aux orientations du SCoT du Grand Nevers, le PLU encourage le développement des énergies renouvelables pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et s'inscrire dans la décarbonation de la production d'énergie.

Toutefois, cet encouragement ne saurait se faire sans préserver les qualités paysagères de la commune. C'est pourquoi, conformément aux dispositions du SCoT, le développement des énergies renouvelables ne peut s'envisager aux dépens de la protection des espaces naturels et agricoles. C'est pourquoi, à travers le projet d'aménagement et de développement durable, les élus expriment leur volonté de conditionner le développement de ces énergies à leurs impacts sur les paysages.

Le règlement traduit cette orientation en excluant les zones A et N des zones potentielles de développement d'énergies photovoltaïques au sol.

IV.E.4 ORIENTATION N°16 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT POUR LIMITER LA DÉPENDANCE À LA VOITURE INDIVIDUELLE ET DÉVELOPPER LES MODES DE DÉPLACEMENT ALTERNATIFS

Cette orientation répond aux objectifs du code de l'urbanisme concernant la limitation des besoins de déplacements et aux orientations du SCoT visant à développer les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.

Elle s'inscrit en cohérence avec les orientations relatives au développement de l'urbanisation de la commune, privilégiant la compacité de l'espace urbanisé et un développement priorisé autour de la partie centrale de la commune.

L'inscription dans le règlement des secteurs de développement urbains en continuité du bourg et à proximité du centre-ville participe à la réalisation de cette orientation.

IV.E.5 ORIENTATION N°17 : DES LIAISONS INTER-QUARTIERS ET DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ POUR L'URBANISATION FUTURE

En cohérence avec l'orientation précédente, le projet porté par les élus entend favoriser la réalisation de voies de circulations permettant de relier les quartiers entre eux, mais aussi traduire cette volonté dans les OAP du PLU.

Cette orientation s'inscrit en traduction des orientations du SCoT et du code de l'urbanisme en matière de développement des liaisons douces, de limitation des besoins de déplacement, notamment motorisés, de limitation des émissions de gaz à effet de serre. Elle contribue par ailleurs au développement du lien social à la qualité des espaces urbanisés.

Les OAP et les dispositions du règlement écrit traduisent cette orientation dans les articles dédiés.

IV.E.6 ORIENTATION N°18 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE, SOURCE D'ATTRACTIVITÉ

« Saint-Éloi est une commune périurbaine limitrophe de la ville de Nevers, sise au Sud-est de celle-ci.

Elle dispose d'une bonne desserte routière avec la RD 978 reliant Autun à Nevers, la RD 981 reliant Nevers à Decize et l'A77 reliant le Sud de la Seine-et-Marne jusqu'au Sud du département de la Nièvre.

Cette bonne desserte et sa proximité immédiate avec le bassin d'emplois Nivernais, lui ont permis d'asseoir et de maintenir une certaine attractivité, renforcée par les avantages de la vie à la campagne et le cadre de vie privilégié qu'offre la commune.

Par contre, mis à part pour le transport scolaire, la desserte en transport en commun est limitée avec une seule ligne de bus qui globalement propose 6 allers et retours par jour (hors vacances scolaires et jours fériés). Il n'existe plus de halte ferroviaire sur Saint-Éloi depuis plusieurs années, les gares les plus proches étant situées à Imphy et Nevers.

Saint-Éloi présente une forte activité économique avec notamment une partie de la zone industrielle de Nevers Est ainsi que deux autres zones économiques dites de la Sablière et d'Harlot, sans oublier les activités liées au traitement, transport et stockage des matériaux qui s'exercent et se développent sur son territoire, dont une plateforme ferroviaire.

La zone géographique de la commune reste plutôt déficitaire en offre commerciale. Saint-Éloi bénéficie d'une situation favorable par rapport au contexte général de l'arrondissement de Nevers, ce qui confirme la volonté municipale de saisir cette opportunité pour créer de la dynamique commerciale et des emplois là où le contexte semble le plus propice.

Le PLU est un outil permettant de limiter les mouvements pendulaires domicile/travail et de gérer les circulations internes de la commune, en particulier en cas d'opération d'ensemble (dans la poursuite notamment des aménagements et équipements publics mis en place par la commune).

En termes de mobilité domicile-travail, Saint-Éloi est une commune essentiellement résidentielle pour les actifs travaillant sur le bassin d'emploi Nivernais. Toutefois, à l'inverse, Saint-Éloi constitue un véritable bassin d'emplois qui accueille près de 600 actifs venant de l'extérieur en 2018. Les principales zones d'emploi sont la partie de la zone industrielle de Nevers Est qui prend place sur Saint-Éloi, la zone d'activités de la Sablière et la zone économique du Harlot. Il existe également un tissu de commerces et services de proximité, de nombreux artisans, professions libérales, centres équestres...

D'après les données INSEE de 2018, 14,2 % des actifs de la commune occupaient un emploi à Saint-Éloi. »

« Les élus souhaitent maintenir les zones d'activités dédiées existantes et en développer deux autres sur des vocations principales déterminées à savoir l'activité commerciale pour la zone du Bouchot et industrielle sur l'extension de la ZI de Nervers Est, même si ces destinations principales ne sont pas totalement imperméables.

Le Conseil Municipal souhaite également que le PLU ne soit pas un frein à l'animation du village en termes d'emploi, de commerces, de services, et de loisirs. Il pourra contribuer à maintenir et développer les activités liées à la fonction résidentielle du bourg de Saint-Éloi, à maintenir le tissu économique et notamment les activités déjà en place, source d'attractivité du territoire afin d'attirer des couples actifs avec enfants, tout en préservant le cadre de vie de la commune. L'accueil de commerces, d'activités créatrices de services ou d'animation ainsi que des activités, artisanales et de services sera recherché. Cette diversité de fonctions urbaines sera privilégiée au sein de la partie actuellement bâtie ou à bâtir à vocation principale d'habitat.

Cette orientation devra permettre de faciliter l'ancrage de jeunes ménages en âge de fonder une famille, afin de soutenir le développement démographique et économique de la commune.

Enfin le PADD entérine et pérennise les zones d'activités spécifiques liées au traitement, transport et gestion des matériaux, déjà en place sur Saint-Éloi sur les sites d'Harlot, la plateforme ferrée de l'échangeur n°36 ou encore les zones de stockages de matériaux inertes et déchets de chantiers de la Sablière. Ces diverses installations et activités de la filière matériaux constituent un tissu économique non négligeable et contribuent à la filière matériaux et BTP utile, à la satisfaction des besoins humains. »

Les orientations du PLU doivent être compatibles avec le SCoT du Grand Nevers.

D'après le rapport de présentation du SCoT, Saint-Éloi appartient à la zone de chalandise prioritaire. La Zone Industrielle de Nevers-Saint-Éloi est identifiée comme zone d'activités industrielles/mixtes. Les zones de proximité, les zones d'activités tertiaires et les zones d'activités industrielles et mixtes (dont la ZI de Nevers-St-Eloi) doivent être confortées : chacune de ces zones doit pouvoir disposer en permanence d'une offre de foncier pour l'accueil d'activités économiques.

Leur extension est autorisée en continuité de la zone existante dans la limite de 50 % de leur surface actuelle. La zone industrielle de Nevers-Saint-Éloi présente une surface de 118 ha d'après le diagnostic du SCoT.

Le PADD du PLU de Saint-Éloi est donc compatible avec le SCoT du Grand Nevers en prévoyant l'extension de la ZI Nevers Est sur une emprise de l'ordre d'une trentaine d'hectares sous la forme d'une identification d'une zone agricole amenée à évoluer en zone d'activité économique, sous réserve d'une révision ultérieure du PLU.

Concernant le volet commercial, le SCoT comprend un Document d'Aménagement Artisanal et commercial prévu à l'article L141-17 du code de l'urbanisme. Il prévoit une armature commerciale dans son orientation n°6.1 qui identifie Saint-Éloi comme un « secteur d'implantation périphérique potentiel ».

Le PADD du PLU de Saint-Éloi est donc compatible avec le SCoT du Grand Nevers en prévoyant la création d'une zone économique à vocation principale commerciale sur le site du Bouchot, le long de la RD978. Rappelons que les demandes d'autorisation d'urbanisme commerciales déposées auprès des CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) devront être compatibles avec le SCoT, lequel exprime dans son orientation n°6.1 que « *L'accueil de nouveaux équipements commerciaux sur ce dernier secteur est lié, notamment, à l'évolution favorable de la situation démographique du Grand Nevers. Ces critères seront considérés favorables si les recensements de population à l'échelle du SCoT rejoignent ceux identifiés au moment de l'approbation du document* ». Si ces conditions sont remplies, le site pourra accueillir des nouveaux commerces dans les conditions prévues au 7.2.1 du document d'orientations et d'objectifs du SCoT.

Concernant la filière matériaux sur la commune, le PADD fait le choix d'entériner et pérenniser les installations déjà existantes dans leur emprise actuelle, au motif qu'elles constituent un tissu économique pourvoyeur d'emplois et utiles à la filière BTP, y compris sur le volet de stockage des matériaux inertes et déchets du BTP.

Il n'existe pas sites d'extractions de matériaux sur Saint-Éloi mais des installations de criblage concassage sur la zone d'Harlot qui traite les matériaux extraits des gravières de Chevenon.

Il existe également une plateforme de stockage et chargement ferroviaire pour permettre le transport des matériaux par voie ferrée, notamment à destination du Grand Paris. Cette plateforme se situe au droit de l'échangeur n°36 de l'A77 sur un terrain appartenant à l'État.

Enfin, des installations de stockage de déchets inertes sont présentes sur le site de la Sablière et le long de l'A77, dont certaines parties sont couvertes par arrêté ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Pour ces zones de stockage des matériaux issus du BTP, le PLU identifie spécifiquement ces secteurs sous un indice Ns. Ces secteurs prennent acte des arrêtés d'exploitation d'ICPE déjà existants mais aussi de la pérennisa-

tion des activités déjà en place qui, sur ce type d'exploitation, si elles ne peuvent pas s'agrandir, seraient vouées à la fermeture.

Le règlement pérennise les zones d'activités existante et inscrit les espaces nécessaires, notamment aux activités du BTP. Il prévoit par ailleurs un secteur AUE dont l'objectif est de renforcer et diversifier les activités de la commune.

IV.E.7 ORIENTATION N°19 : ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET DES RÉSEAUX SUR LE TERRITOIRE

« La couverture en communication numérique (notamment en téléphonie mobile) reste à améliorer sur la commune. Les orientations du PLU devront tenir compte du Schéma directeur d'aménagement numérique de la Nièvre (SDANN) ».

Le PLU ne peut imposer de manière générale et absolue l'implantation en souterrain des réseaux car, en procédant ainsi, il gêne la fourniture du service universel en faisant obstacle au droit de passage consacré par la loi de réglementation des télécommunications. Il ne sera donc pas porté dans le règlement du PLU des mentions imposant la mise en souterrain systématique des réseaux.

En ce qui concerne les réseaux d'énergie, la commune n'envisage pas à ce jour de projet spécifique. Il est à noter qu'une procédure est en cours, menée par l'État, pour la modification de l'alimentation électrique des postes Enedis 63000 / 20000 volts de St-Parize-Le-Chatel et de Saint-Pierre-Le-Moutier. Sur proposition de RTE, le fuseau de moindre impact devrait être modifié en 2019.

V. CHOIX RETENUS POUR LA DÉFINITION DES OAP

V.A CADRAGE GÉNÉRAL

V.A.1 RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a modifié la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables définie par la loi SRU de 2000, en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs. La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a renforcé les orientations d'aménagement en les transformant en « OAP » : orientations d'aménagement et de programmation et les a rendues obligatoires pour les zones AU.

Ainsi, selon l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

D'après l'article R151-6 du même code, « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

L'article L.151-7 du même Code indique également :

« I. – Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

En outre le code de l'urbanisme vient compléter ces dispositions de la façon suivante :

Article R151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, es-

paces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

V.A.2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES OAP DU PLU DE LA COMMUNE DE ST-ÉLOI

Certains secteurs font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec ces dernières et leurs documents graphiques (article L.152-1 du Code de l'urbanisme). Le PLU ne prévoit pas d'OAP transversales.

Huit secteurs de la zone urbaine ou à urbaniser font l'objet d'OAP :

1. LA ZONE AUE DITE « LE BOUCHOT » ET SES ABORDS
2. LA ZONE AUH « LES JEUNES POUSSÉS SECTEUR 1 »
3. LA ZONE AUH « LES JEUNES POUSSÉS SECTEUR 2 »
4. L'ESPACE INTERSTITIEL « RUE DES LILAS »
5. LA ZONE AUH « Le CHOLET »
6. LA ZONE AUH « LES CHAMPTS PIOTS »
7. LA MICRO ZONE UH RUE DES FOUGÈRES
8. LA ZONE AUH QUARTIER DE LA GRENOUILLÈRE ET SON SECTEUR Np

En l'occurrence à Saint-Éloi seul le secteur de la rue des Fougères n'est pas soumis à une obligation d'opération d'ensemble du fait de sa très petite taille. Tous les autres sont soumis par leur OAP à une opération d'aménagement d'ensemble préalablement à toute construction.

Cette contrainte d'opération d'aménagement d'ensemble pour certains secteurs signifie concrètement qu'il ne pourra pas être accepté un permis de construire déposé individuellement par l'un des propriétaires d'origine, tant qu'il n'aura pas mis en place un plan de l'ensemble du secteur en concertation avec les autres propriétaires du secteur et organisé un remembrement des parcelles par une procédure d'aménagement foncier de type lotis-

sement (permis d'aménager) ou permis de construire valant division ou encore AFU. Cela peut aussi passer par la vente des terrains à un même aménageur professionnel qui réussit à acquérir tous les terrains du secteur soumis à l'obligation d'ensemble.

Les PLU sont soumis à des objectifs légaux impliquant que la constructibilité d'un terrain est soumise à la fois aux objectifs issus du code de l'urbanisme, des politiques publiques portées par l'État ainsi que des autres organismes publics associés au PLU tels que les Syndicats de rivière, les gestionnaires de réseaux, les communautés de communes, structures porteuses des SCoT, etc.

Toutes ces obligations légales ont été prises en compte et traduites dans le PADD. La rédaction d'une OAP soumettant à opération d'ensemble les principaux secteurs de développement est la principale traduction réglementaire de ces orientations du PADD. Elle permet en effet de garantir le type de la programmation sur chaque secteur, avec des tailles de lots et des types d'habitat variés. Ces OAP traduisent les objectifs de la commune exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Au-delà de cette obligation d'opération d'aménagement d'ensemble, chacun des secteurs fait l'objet d'orientations propres. Il s'agit d'indiquer les grands principes d'accessibilité et de desserte et la programmation en termes de densité et de typologie de logements.

Les objectifs d'accessibilité, de desserte et de programmation sont libellés dans l'OAP et une traduction possible est présentée dans une hypothèse graphique, qui a seulement valeur d'exemple et non valeur juridique. Sauf disposition contraire, d'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Mais dans tous les cas, il est interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future de parties des secteurs soumis à OAP. Cette interdiction sera écartée en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise dans un des secteurs, destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine.

V.B JUSTIFICATION DES OAP RETENUES

V.B.1 OAP DE LA ZONE AUE DU BOUCHOT

Le PADD qui permet la confirmation d'une nouvelle zone économique sur le site du Bouchot, le long de la R978, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser à vocation principale d'activités : la zone AUE du Bouchot.

Cette zone de 9.3 hectares est située au Nord du bourg-Ouest du bourg centre, entre le pôle Maire/école du Bouchot et l'actuelle zone économique de la Sablière. Elle prendra place face à la caserne des pompiers et au magasin Leclerc. Elle constitue l'un des deux principaux secteurs de développement économique de la Commune et bénéficie de la vitrine commerciale et de l'accessibilité de la Route Départementale n°978.

Située en dehors de l'espace urbanisé de la Commune, elle est concernée par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui dispose notamment que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le tronçon de RD978 situé sur le territoire communal est concerné par cette classification.

L'article L.111-8 du même Code précise que : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

Une étude d'entrée de ville est donc intégrée au présent PLU révisé. Elle figure en annexe au présent rapport de présentation. Elle est à l'origine du parti d'aménagement prévu dans les OAP et exposé ci-après.

Ladite étude fait office de justification des choix retenus pour cette OAP.

Cette OAP traduit les objectifs de l'orientation 18 du PADD.

V.B.2 OAP DE LA ZONE AUH DES JEUNES POUSSES SECTEUR 1

Le développement urbain de la rue des Jeunes Pousses réalisé ces dernières années impose la conception d'orientations d'aménagement prenant en compte le niveau d'urbanisation actuel du site. Cette OAP vise également une traduction des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Ce secteur prend place sur une zone humide, mise en évidence par les prospections de terrain spécifiques engagées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 fait de la préservation et de la restauration des milieux aquatiques une priorité avec une partie préservation des zones humides (orientation MIA14 « Mesures de gestion des zones humides »).

Malgré tout, le secteur 1 de la zone AUH des Jeunes Pousses (secteur 1 au Nord) est aussi la zone d'urbanisation future la mieux placée en termes de localisation pour de l'habitat et de faisabilité. Outre sa faisabilité technique en termes de viabilités et sa faible dureté foncière, il s'agit d'un terrain immédiatement attenant au centre scolaire de Saint-Éloi, le long d'un axe (la rue de Jeunes Pousses), qui n'est bâti que d'un seul côté pour le moment, et dont la vocation originelle depuis plusieurs décennies est de créer le lien entre le centre historique du bourg de Saint-Éloi et son cœur social situé au Nord, accueillant notamment la Mairie et le complexe scolaire.

Aussi, et en attendant la réalisation de protections supplémentaires qui permettraient d'affiner au mieux l'emprise qualifiée de zone humide au sein de ce secteur 1, afin éventuellement de le réduire à la marge (mesure de réduction d'impact), les élus ont décidé de maintenir cette zone constructible et d'en rechercher la compensation, ce que le SDAGE et le SCoT du Grand Nevers permettent.

La compensation devra être réalisée conformément aux règles imposées par le SDAGE, et peut dans certains cas devoir atteindre 200 % de la surface amputée, à rétablir sur le même bassin versant.

La vocation principale de cette zone de 1,8 ha est l'habitat individuel de formes variées : individuel isolé ou jumelé et de l'habitat individuel dense ou intermédiaire.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité du secteur soumis à l'OAP (secteur 1).

La zone devra accueillir de l'habitat individuel isolé ou jumelé et de l'habitat individuel dense (groupé ou intermédiaire), dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 12,75 logements par hectare, soit environ 23 logements.

Cette OAP traduit les objectifs des orientations 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 6 ; 7 ; 10 ; 11 et 14 du PADD.

V.B.3 **LES OAP DE LA ZONE AUH DES JEUNES POUSSÉS SECTEUR 2**

Le secteur 2 est la seconde partie de la zone AUH de la rue des Jeunes Poussés. Il présente une superficie de 1,5 hectare environ.

La vocation principale de cette zone de 1,5 ha est l'habitat de formes variées dont de l'habitat individuel et de l'habitat dense, que ce soit de l'habitat individuel dense ou intermédiaire ou petit collectif.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité du secteur soumis à l'OAP (secteur 2).

La zone devra accueillir de l'habitat, dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 18,75 logements par hectare, soit environ 28 logements.

Cette OAP traduit les objectifs des orientations 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 6 ; 7 ; 10 ; 11 et 14 du PADD.

V.B.4 **LES OAP DE L'ESPACE INTERSTITIEL RUE DES LILAS**

L'OAP couvre un espace interstitiel dont la taille relativement importante (0,68 hectares) mérite une structuration afin de garantir qu'en cas d'urbanisation, les orientations générales du PLU soient respectées et en particulier s'agissant de la forme urbaine et de la gestion des eaux pluviales.

La vocation principale de cet espace est celle de la zone UH à laquelle il appartient, c'est-à-dire une vocation principale d'habitat mais acceptant une pluralité de destinations compatibles avec l'habitat.

Les constructions n'y seront autorisées que si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone sise dans l'OAP, avec possibilité toutefois d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines).

La zone devra accueillir de l'habitat, dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 13,6 logements par hectare, soit environ 9 logements.

Cette OAP traduit les objectifs des orientations 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 6 ; 7 ; 10 ; 11 et 14 du PADD.

V.B.5 **LA ZONE UH « LE CHOLET »**

Cette zone UH présente une superficie de 0,8 hectares et a une vocation principale d'habitat individuel.

Les constructions n'y seront autorisées que si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone UH incluse dans l'OAP, avec possibilité toutefois d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines.

La zone devra accueillir de l'habitat, dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 10 logements par hectare, soit environ 8 logements.

Cette OAP traduit les objectifs des orientations 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 6 ; 7 ; 10 ; 11 et 14 du PADD.

V.B.6 **LA ZONE AUH « LES CHAMPS PIOTS »**

La vocation principale de cette zone de 4,3 ha est l'habitat individuel de formes variées : individuel isolé ou jumelé et de l'habitat individuel dense (groupé ou intermédiaire).

Les constructions n'y seront autorisées que :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité du secteur soumis à l'OAP, avec possibilité toutefois d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines, sous réserve que cela ne compromette pas l'un des trois accès à la zone.
- ou bien en deux opérations d'aménagement d'ensemble dont la première devra concerner au moins 40 % de la surface du secteur soumis à la présente OAP et la seconde la totalité du surplus, avec possibilité toutefois d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines et sous réserve que cela ne compromette pas l'un des trois accès à la zone. Dans cette seconde hypothèse, les obligations en matière de desserte devront être respectées à hauteur des emprises concernées par l'opération d'aménagement avec les espaces en attente éventuellement nécessaires pour pouvoir boucler le schéma de circulation global de la zone

La zone devra accueillir de l'habitat, dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 12,75 logements par hectare, soit environ 55 logements.

Cette OAP traduit les objectifs des orientations 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 6 ; 7 ; 10 ; 11 et 14 du PADD.

V.B.7 **LA MICRO ZONE UH DE LA RUE DES FOUGÈRES**

Cette partie de la zone UH présente une superficie d'environ 1 000 m² et a pour vocation d'accueillir 2 logements individuels. D'autres destinations sont admises par le règlement mais ne viendront pas en déduction de l'objectif de production de deux logements.

Cette OAP traduit les objectifs des orientations 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 6 ; 7 ; 10 ; 11 et 14 du PADD.

V.B.8 **LA ZONE AUH QUARTIER DE LA GRENOUILLÈRE ET SON SECTEUR Np**

Cette zone AUH présente une superficie d'environ 4,8 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 une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone AUH et du secteur Np, soumis tous deux à la présente OAP.

L'objectif de programmation de cette zone AUH est de l'ordre de 75 logements, couplés à des activités économiques, le tout à hauteur d'environ 10 000 m² maximum de surface de plancher totale.

Cette OAP traduit les objectifs des orientations 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 6 ; 7 ; 10 ; 11 et 14 du PADD.

VI. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE

VI.A LES ORIENTATIONS DU SCOT DU GRAND NEVERS

VI.A.1 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU SCOT DU GRAND NEVERS

Le PLU de St-Éloi s'inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable porté par le SCoT du Grand Nevers avec lequel il doit être compatible.

Il prend en compte les ambitions démographiques inscrites dans le SCoT en inscrivant une ambition mesurée mais réaliste de la croissance démographique de la commune.

Il inscrit son développement urbain dans la préservation de la qualité de ses espaces urbains en limitant la consommation de foncier tout en faisant la promotion de la qualité du développement de son urbanisation.

Il valorise la reconquête des dents creuses et ambitionne un développement limité en extension de l'urbanisation existante. Il prévoit un développement urbain qui tient compte du vieillissement de la population et qui repose sur un véritable projet urbain.

Il participe à la lisibilité économique du Grand Nevers en préservant les capacités de développement des zones d'activités économiques présentes sur son territoire.

Il préserve la qualité des espaces naturels et agricoles, le patrimoine bâti existant afin de contribuer au développement touristique du territoire.

Il inscrit un développement urbain qui favorise leur desserte par les réseaux de communication électronique et leur accès aux équipements de la commune.

Il ambitionne de favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile au sein des espaces actuellement urbanisés et dans les nouveaux projets d'aménagement.

Il affirme enfin la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles et assure la traduction de la trame verte et bleue identifiée dans le SCoT dans ses objectifs, dans ses OAP et dans le zonage du PLU.

VI.A.2 COMPATIBILITÉ AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIF DU SCOT DU GRAND NEVERS

La commune de St-Éloi s'inscrit dans le pôle centre de l'armature urbaine déterminée par le Schéma de Cohérence du Grand Nevers.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune priorise le renouvellement urbain et la reconquête des dents creuses tout en limitant les extensions de l'urbanisation.

Il prévoit un renforcement de la centralité de la commune et s'inscrit dans les objectifs de densité prévue par le SCoT.

Il entérine la nécessité de conforter la zone d'activité de St-Éloi – Nevers Est en identifiant les secteurs agricoles sur lesquels pourront être réalisés les extensions de cette zone d'activité et en les préservant de tout usage autre qu'agricole en attendant que les besoins d'extension de cette zone se concrétisent.

Il limite la consommation de foncier et contient son développement dans le cadre de l'enveloppe urbaine déterminée par le SCoT.

Par ailleurs le PLU limite le développement des hameaux à leur densification. Il préserve les coupures d'urbanisation identifiées et prévoit un développement qui contribue au renforcement de l'urbanité de la zone actuellement construite.

Il assure la préservation des espaces naturels et agricoles.

Il comprend une étude d'entrée de ville qui contribue à mettre en valeur son entrée de ville en interface avec la ville de Nevers.

Il traduit la trame verte et bleue du SCoT dans son zonage et son règlement, et assure la prise en compte des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT.

Il prend en compte la capacité des équipements d'adduction d'eau potable et d'assainissement dans le développement des zones urbaines.

Il prévoit la possibilité de développer des énergies renouvelables sur le périmètre communal tout en réservant ce développement à ses impacts paysagers. Il interdit par ailleurs les installations photovoltaïques au sol dans les espaces naturels et agricoles.

Il préserve les capacités d'extraction des matériaux de construction sur le territoire communal tout en prévoyant l'enfouissement des déchets inertes issus notamment de la filière BTP.

Le PLU de St-Éloi respecte les objectifs de la politique de l'habitat déterminés par le SCoT et notamment ceux relatifs à la mixité sociale en prévoyant notamment une diversification du parc de logement de la commune. Il propose le développement d'une offre de logement diversifié favorisant les parcours résidentiels.

Il prend en compte l'armature commerciale du SCoT et promeut le renforcement de l'offre de services et commerces dans le centre bourg de la commune.

Le développement urbain prévu par le PLU encourage les mobilités alternatives à l'automobile individuelle, organise les mobilités douces à l'intérieur du tissu urbain existant et des extensions prévues de l'urbanisation.

Il tient compte des besoins des habitants en matière de communications électroniques en concentrant le développement en renforcement de l'urbanisation existante.

Il intègre les risques existant dans la commune et en particulier les risques technologiques et inondation.