Saint Eloi

Commune de St Eloi

Plan Local D'urbanisme

1 – Rapport de présentation

1.2 – DIAGNOSTIC URBAIN

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

SOMMAIRE

PARTIE 1 : Diagnostic sociodémographique
PARTIE 2 : Diagnostic urbain
PARTIE 3 : État initial de l'environnement
PARTIE 4 : Choix retenus
PARTIE 5 : Évaluation environnementale

DEUXIÈME PARTIE : Diagnostic urbain

SOMMAIRE....3
I. Structure générale du bourg....5
I.1. Analyse paysagère....5
I.1.a Contexte paysager....5
I.1.b Paysage local....6
I.1.c Insertion paysagère des parties urbanisées du territoire....8
I.2. Morphologie urbaine....12
I.2.a Développement de l'urbanisation....12
I.2.b Principaux axes....13
II. Occupation des sols....14
III. Entrées de Ville....17
III.1. Entrées de ville principales....18
III.1.a Entrée Nord du Bourg....18
III.1.b Entrée Ouest du Bourg....19
III.1.c Entrée Est du Bourg....19
III.1.d Faubourg de la Baratte....20
III.1.e Les Praillons/ Le Guipasse....20
III.2. Entrées de ville secondaires....21
III.2.a Rue du Cholet....21
III.2.b Rue de Garenne....21
III.2.c Sortie de l'A77....22
III.2.d Trangy par le Nord....22
III.2.e Aubeterre....23
III.2.f Rue de Trangy depuis le Bourg....23
III.2.g Rue de Venille....24
IV. Composition de l'espace bâti....24
IV.1. Bâti ancien....24
IV.1.a Les caractéristiques architecturales des constructions....24

IV.1.b Les constructions remarquables....27
IV.2. Principaux ensembles d'extension....31
IV.2.a Les Bleuets....31
IV.2.b Les Églantines....31
IV.2.c Les Hortensias....32
IV.2.d Les Fougères....33
IV.3. Les espaces à vocation économique et d'activités....34
IV.3.a La zone industrielle de Nevers/Saint-Éloi....34
IV.3.b Les zones économiques de la Baratte et de la Sablière....35
IV.3.c La zone commerciale du Bouchot....35
IV.4. Le hameau de Trangy-Aubeterre....36
IV.5. Les écarts de construction....36
V. Composition de l'espace public....39
V.1. Localisation et desserte des équipements publics et des services....39
V.1.a Les équipements et services publics....39
V.1.b Les équipements techniques....42
V.1.c Les services privés....42
V.2. Mobilités douces....42
V.3. Les capacités de stationnement....48
VI. La consommation de l'espace depuis la dernière révision du PLU....51
VII. L'enveloppe urbaine actuelle....56
VIII. Les espaces libres potentiels....58
VIII.1. Les espaces libres potentiels au sein de l'enveloppe urbaine....58
VIII.1.a Les petits espaces libres ou « dents creuses »....58
VIII.1.b La réaffectation de la vacance et le changement de destination....60
VIII.2. Les espaces interstitiels d'opération....65
VIII.2.a Trois espaces interstitiels d'opération....65
VIII.2.b des encoches au sein de la morphologie urbaine....68
Table des illustrations de la deuxième partie....70

I. STRUCTURE GÉNÉRALE DU BOURG

La présente analyse s'attache à étudier le bourg dans son ensemble ainsi que ses alentours immédiats. L'analyse du reste du territoire communal (hors espaces urbanisés) est effectuée dans le cadre de l'analyse paysagère du diagnostic environnemental.

I.1. ANALYSE PAYSAGÈRE

I.1.A CONTEXTE PAYSAGER

Saint-Éloi est une vaste commune semi-rurale située en première couronne périurbaine de la ville de Nevers : soumise à l'influence de l'aire urbaine neversoise (identifiée dans le pôle central du SCoT du Grand Nevers), sa composition et sa géographie urbaine sont façonnées par son environnement.

Elle présente à la fois des caractéristiques de polarité urbaines (un bourg-centre comportant les principaux services et équipements) et des caractéristiques rurales marquées (forte présence de l'agriculture, présence de milieux boisés et forestiers…). Elle fait le lien entre la centralité urbaine constituée par Nevers et les villages ruraux alentours.

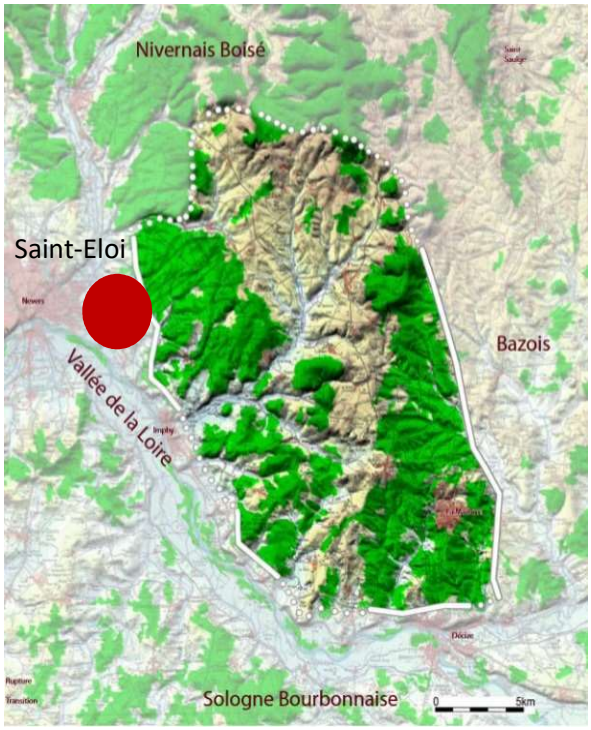
Saint-Éloi se situe à la frontière entre deux entités paysagères, les Amognes et la Vallée de la Loire, telles que présentées dans l'atlas des paysages de Nièvre (http://www.nievre.gouv.fr/atlas-des-paysages-de-la-nievre-a479.html).

La vallée de la Loire est identifiée comme un ensemble paysager remarquable, dont le cours d'eau a demeuré sauvage et imprévisible. Cette unité paysagère est particulièrement éclectique, mais a comme point fédérateur d'offrir presque exclusivement des perspectives visuelles vers le cours d'eau, de par la végétation et la topographie[1]. Cette entité paysagère concentre la majeure partie de l'urbanisation de la Nièvre avec Nevers, Decize, Sermoise-Sur-Loire… L'agriculture locale fait majoritairement place aux prairies, pour l'élevage. Elles sont, au niveau de Nevers, mêlées de boisements.

Carte 1 : Unité paysagère du Val de Loire – Source : Atlas des paysages de la Nièvre

L'ensemble paysager des Amognes s'inscrit dans le prolongement du Nivernais Boisé. Il est constitué de boisements qui laissent ponctuellement place à des clairières, permettant de longues percées visuelles ainsi que des séquences visuelles plus « intimistes »[2].

1*Page 91 de l'atlas des paysages de la Nièvre*
2*Page 137 de l'atlas des paysages de la Nièvre*



Carte 2 : Unité paysagère des Amognes – Source : Atlas des paysages de la Nièvre

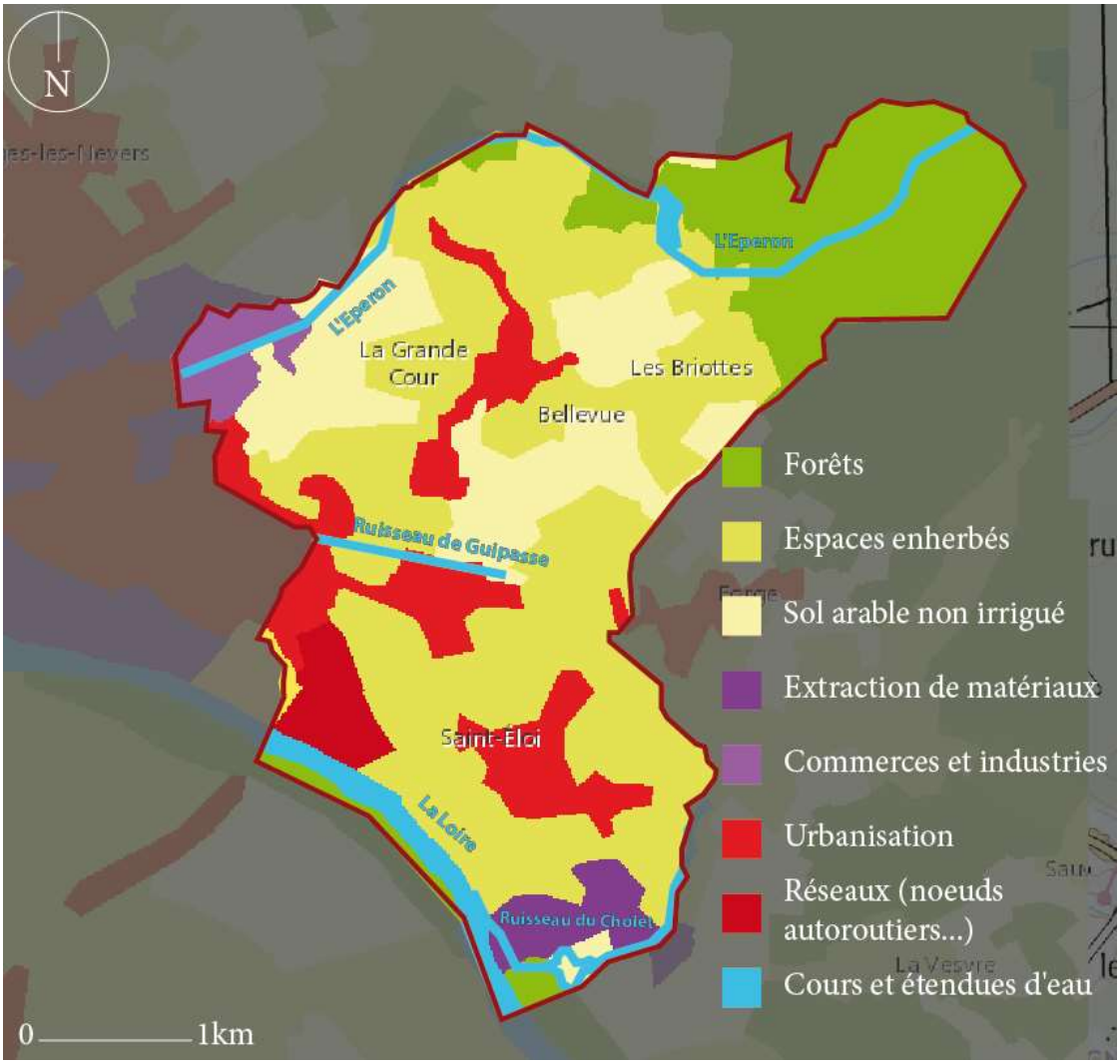
I.1.B PAYSAGE LOCAL

Figure 1 : Profil topographique de Saint-Éloi et ses environs – Source : Google Street View – Réalisation : DORGAT

La Commune de Saint-Éloi est située entre le cours d'eau de la Loire et le massif boisé de la Garenne de Nièvre. Elle est mitoyenne notamment au village de Sauvigny-Les-Bois à l'Est. Elle est située sur une légère hauteur par rapport au fleuve, et séparée de la Commune de Sauvigny-Les-Bois par un relief de 188 m à 213 m d'altitude. Le bourg est situé à plus d'une vingtaine de mètres au-dessus de la Loire

La majorité de Saint-Éloi est soit urbanisée, soit agricole, les espaces boisés se situant au Nord Est de la commune (entité des Amognes). La commune est située sur un site relativement vallonné, ce qui permet de grandes perspectives sur le paysage. Les espaces agricoles sont ponctuellement coupés par des arbres ou des haies. Le relief peu accentué de la vallée forme une zone de bocages et de cultures.

Figure 2 : Espaces agricoles à proximité du Bourg – Source : DORGAT



Carte 3 : Occupation du Sol à Saint-Éloi – Source : Corine Land Cover – Réalisation : DORGAT

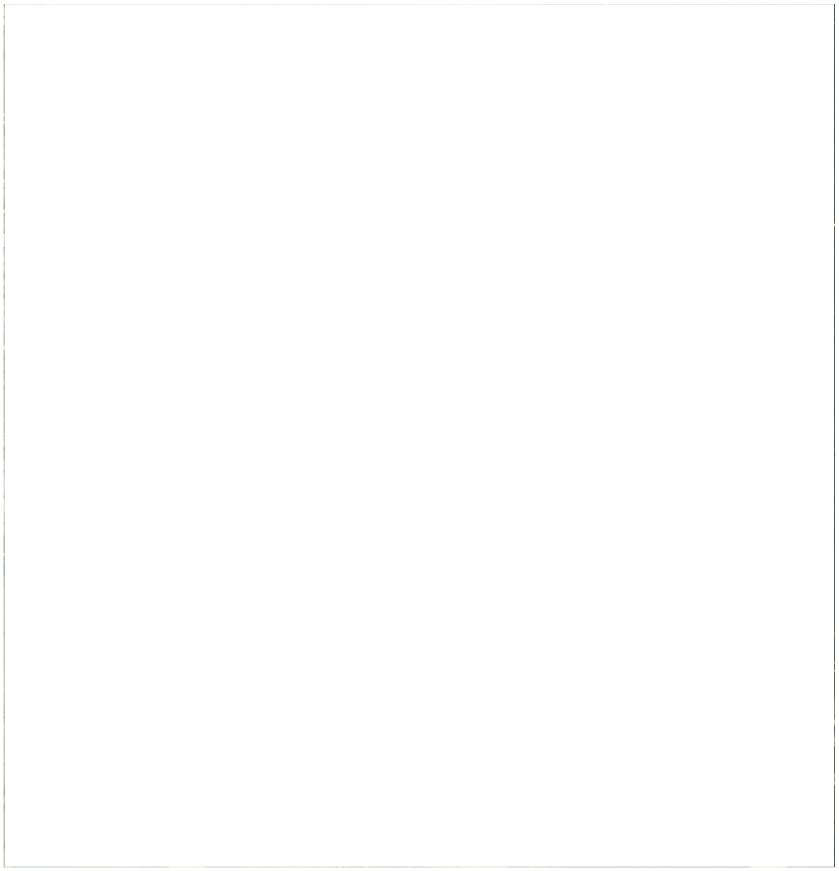
La majeure partie du territoire est couverte par des espaces ouverts correspondants aux surfaces agricoles. De cette organisation découle un paysage où l'urbanisation est particulièrement visible, notamment par manque d'obstacle visuel ou de végétation élevée.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau, l'Eperon, le Cholet et la Loire, tous trois bordés par leurs ripisylves, ce qui les rend discrets. Le ruisseau de Guipasse est également présent, mais il est plus proche de sols occupés par des activités.

Figure 3 : A Gauche : La Loire, grand fleuve aux rives préservées – A droite : L'Eperon, petit cours d'eau en marge de la commune – Source : DORGAT

I.1.c INSERTION PAYSAGÈRE DES PARTIES URBANISÉES DU TERRITOIRE

La notion d'insertion paysagère du bourg s'apprécie au regard des perspectives visuelles offertes, sur le bourg, depuis les principaux axes de circulation. Elle tend à illustrer la façon dont ce dernier s'inscrit au sein des principales composantes naturelles et paysagères du territoire.



Vu du ciel, le territoire communal paraît plus bocagé qu'au niveau du sol, avec des parcelles plus petites que l'observation laisse entrevoir au premier abord.

Deux secteurs apparaissent réellement mis en culture :

- Le plateau près d'Aubeterre,
- Une zone située entre la zone industrielle et Trangy.

Carte 4 : Le territoire de Saint-Éloi vu du ciel – Source : geoportail.fr

Vue du sol, diverses impressions se dégagent au cours d'une promenade dans la commune :

- Dès que l'on sort de la partie est de Nevers par la RD 981, on aperçoit directement la structure bocagère, surtout sur le coteau de Saint-Éloi.
- Des prés bocagers, surtout sur le plateau près d'Aubeterre, et des espaces en culture, sont très souvent juxtaposés.
- Au-delà de la RD 981 et de la voie ferrée, les haies formant le bocage dans le lit majeur de la Loire dans un espace extrêmement plat, sont plutôt en mauvais état.
- Plus l'on s'approche de l'espace urbanisé et de la zone industrielle de l'autre côté du coteau et plus le caractère bocager du territoire disparaît.
- La structure bocagère sur le coteau surplombant la zone industrielle donne l'impression d'être en relatif mauvais état.
- Le passage de la déviation de Nevers situé à l'Est de la zone industrielle a un impact certain sur le paysage.
- Il y a peu de visions sur le bocage de la Loire à cause à peu d'accessibilité au lit majeur du fleuve.
- En regardant le territoire depuis les hameaux du nord, on aperçoit de larges champs qui sont délimités par des arbres et des arbustes.

Insertion paysagère du hameau d'Aubeterre/ Trangy / Réméron

Figure 4 : Rue du Hameau d'Aubeterre – Source : DORGAT

Les hameaux d'Aubeterre, Trangy et Réméron forment un ensemble unique, car les zones bâties se sont rapprochées et accolées avec le temps. Dans son contexte global, l'épannelage des constructions, qui désigne la forme des masses bâties du tissu urbain, est globalement bien intégré au paysage avec une végétalisation des fonds de jardins et des espaces publics participant au cadre de vie. Cette zone bâtie n'est pas perceptible depuis l'A77 du fait de la topographie et de la présence d'un écrin de cultures et de prairies bocagères et de boqueteaux qui l'entourent.

Par contre la perception paysagère de l'ensemble varie selon que l'on se situe sur le flanc sud-ouest (Aubeterre), sud et centre (Trangy) ou nord et nord-est (Réméron).

La perception de la partie Aubeterre du hameau est minimisée par la forte visibilité des pylônes électriques et équipements divers du vaste centre technique d'Aubeterre à proximité. Le regard est davantage attiré par ces nombreux pylônes et lignes que par les constructions résidentielles du hameau.

La partie résidentielle d'Aubeterre en elle-même n'est quasiment pas visible de loin, insérée par les éléments naturels que sont les espaces arborés et végétalisés, qui atténuent les contours de la forme urbaine du hameau, pourtant compacte, participant du caractère rural de cette partie du territoire située dans la moitié nord de la commune.

L'ambiance paysagère autour du hameau coté Aubeterre est celle d'un plateau d'espaces agricoles qui l'entourent, sans visibilité depuis l'A77 du fait de la présence de merlons ;

Figure 5 : Vue depuis le pont de la rue d'Aubeterre sur l'A77 vers le hameau et le centre technique d'Aubeterre

La frange sud de la partie Trangy du hameau n'est pas non plus très visible de loin car bien qu'elle prenne place dans un espace de grande culture légèrement ponctués de haies et arbres isolés au sud, la légère topographie et éléments végétaux et masquent le hameau qui ne se découvre qu'à l'approche.

Figure 6 : Vue depuis la rue de Trangy vers le hameau, non visible mais situé juste derrière le replat topographique et les éléments arborés.

La perception de la partie nord du hameau qui porte aussi le nom de Trangy à l'Ouest et Réméron à l'Est, est très différente du fait de la topographie plus marquée et du maillage bocager et arboré bien plus dense. Elle est bien plus intimiste. La partie bâtie est ainsi tout à fait masquée dans un égrainage de prairies très vallonnées entourées de hautes haies arbustives et de boqueteaux.

Figure 7 : Vue depuis la D176 dite route de Chaluzy, depuis l'ouest vers la partie nord de Trangy

Insertion paysagère du centre-bourg

Figure 8 : Rue de l'Orangerie – Source : DORGAT

Depuis le nord du bourg, la densité plus élevée des constructions s'accompagne d'une visibilité plus marquée du bâti. La végétalisation toujours importante cache à la vue le cœur du bourg. La configuration plus urbaine de cette partie de la commune commence à se faire remarquer notamment par la présence de trottoirs, alors même que l'environnement immédiat du secteur est constitué d'espaces agricoles et bocagers.

Depuis le sud-est du bourg, la perception du caractère urbain est plus importante, notamment par la couleur des toits qui se détache du vert dominant des espaces naturels environnants et par la présence plus importante de la voirie. Néanmoins, là encore l'importance des boisements permet une bonne insertion des habitations dans le paysage.

Insertion paysagère de la zone industrielle Nevers/Saint-Éloi

Figure 9 : Vue de la ZI Nevers/Saint-Éloi depuis la Rue d'Aubeterre – Source : DORGAT

Malgré la présence d'espaces arborés et végétalisés sur l'ensemble du territoire, la zone industrielle Nevers/Saint-Éloi est davantage perceptible que les autres espaces urbanisés de Saint-Éloi, notamment depuis l'autoroute A77 qui traverse le territoire du nord au sud. L'absence d'une frange boisée continue et le gabarit plus important des bâtiments expliquent en partie cette plus grande visibilité, même si là encore la gamme chromatique de verts domine.

Insertion paysagère de la zone économique de Harlot

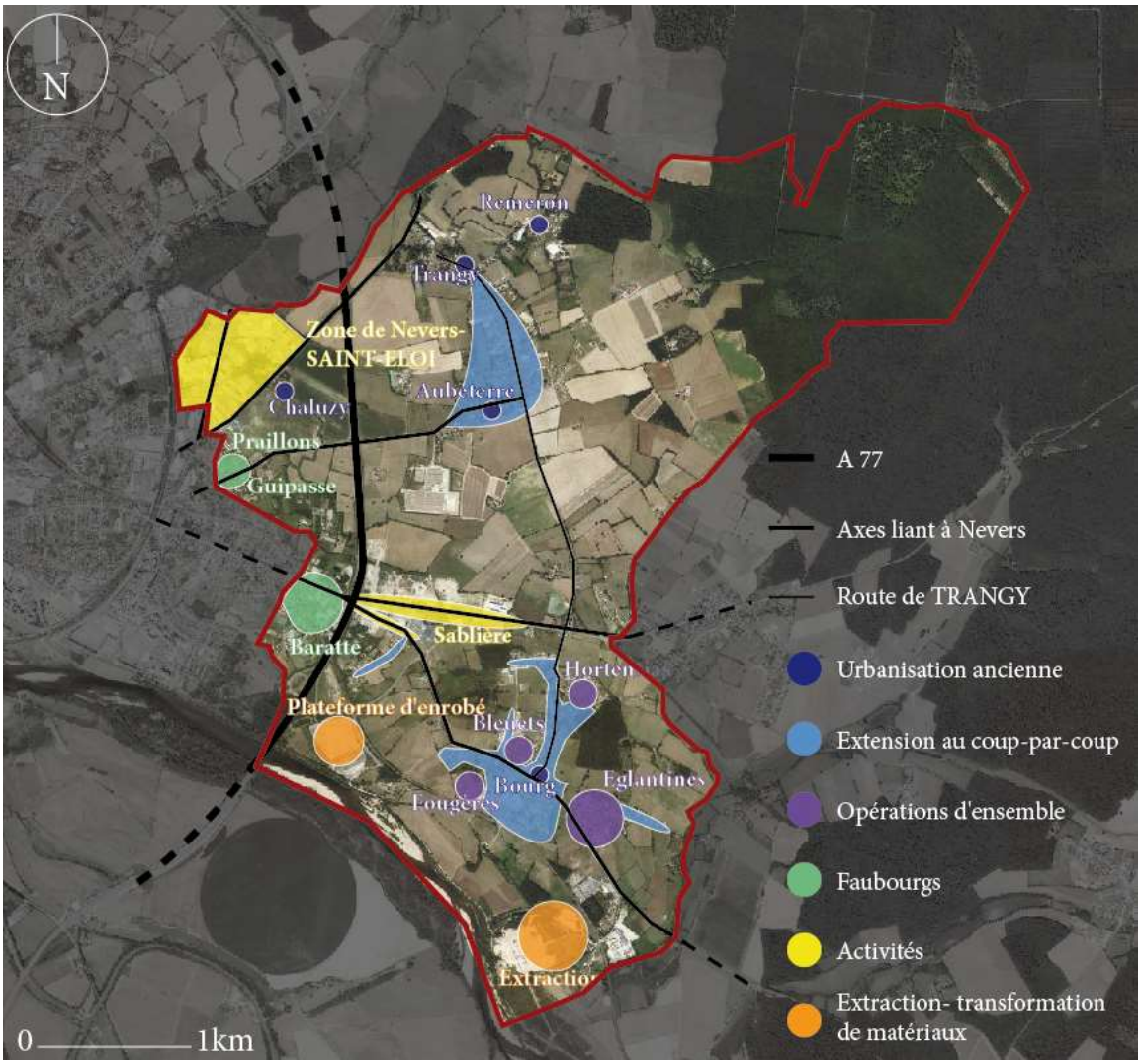
Figure 10 : Vue de la frange ouest de la zone économique du Harlot depuis la RD 981 dite route de Bourgogne

La zone économique du Halot n'est pas visible de loin du fait qu'elle prenne place dans une zone de replat et de son insertion au sein d'espaces semi-agricoles et semi-naturels. Ses parties les plus visibles sont celles exposées à la vue depuis la RD981 (rte de Bourgogne), en raison du caractère semi-ouvert des espaces agricoles qui la borde. Les flancs sud et sud-ouest de la zone sont constitués des ripisylves des cours d'eau (ruisseau du Cholet et Loire), qui masquent la vue.

Globalement, la perception visuelle atténuée des zones bâties dans le paysage naturel, et en même temps bien présente, traduit le caractère semi-rural de la Commune, entre ville et village.

I.2. MORPHOLOGIE URBAINE

I.2.A DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION



Carte 5 : Développement urbain de Saint-Éloi – Source : Geoportail – Réalisation : DORGAT

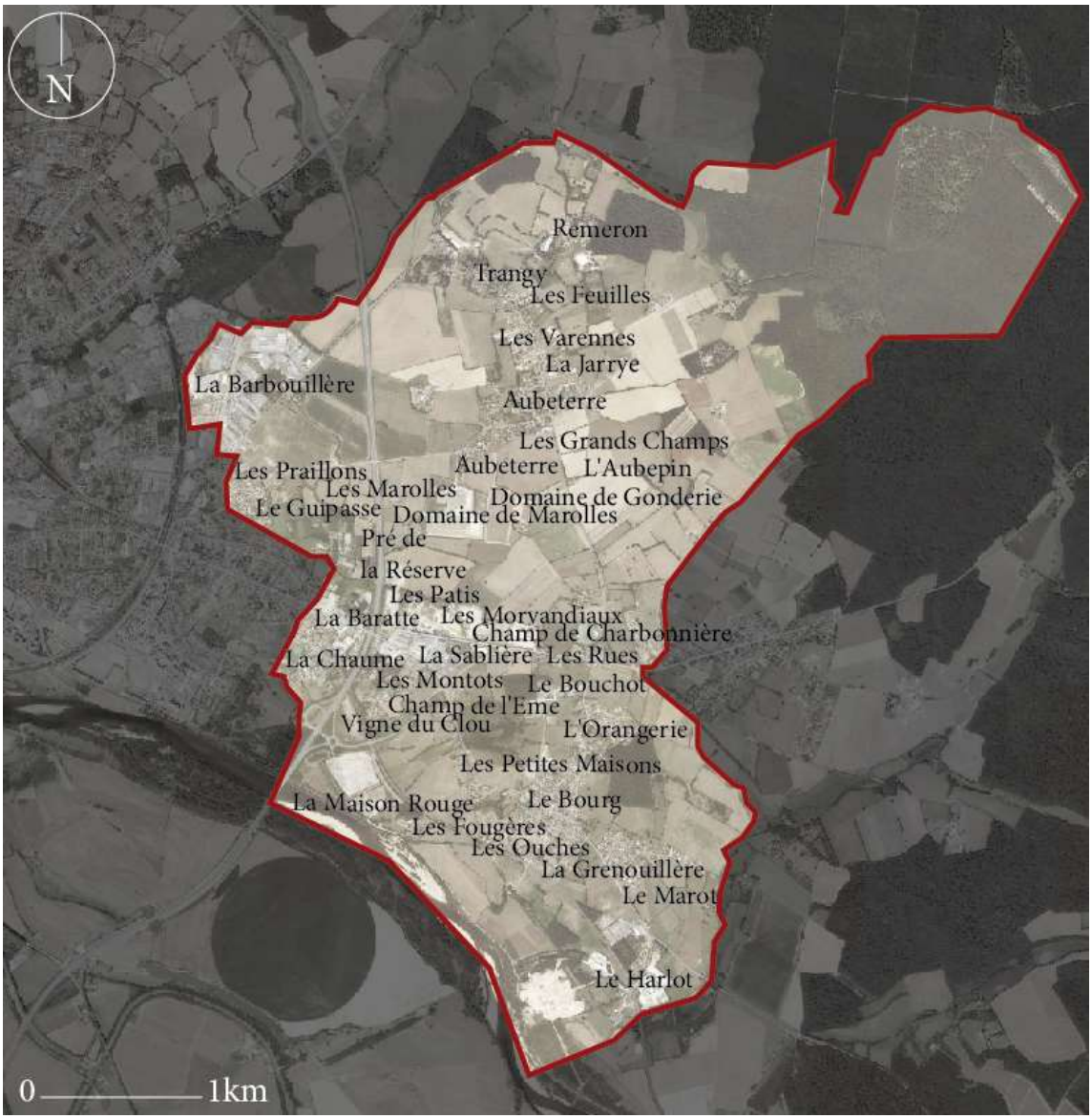
La commune de Saint-Éloi est, depuis l'origine, caractérisée par une urbanisation éclatée, au cours du XIXe siècle avec le Bourg, Chaluzy, Trangy, Aubeterre et Remeron, auxquels progressivement se sont ajoutés les faubourgs sis en continuité de Nevers. Parmi ces ensembles de constructions, deux se sont particulièrement développés, il s'agit du Bourg, avec des opérations d'ensemble et quelques constructions au coup-par-coup, et Trangy/Aubeterre, avec une urbanisation moins maîtrisée et un tissu urbain plus consommateur de foncier. Chaluzy et Rémeron n'ont pas connu de véritable développement.

Les opérations d'ensemble (à l'exception des Hortensias et des Églantines) proposent la densité bâtie la plus forte, avec les anciens îlots d'urbanisation. Entre ces ensembles au foncier optimisé, se sont implantées des constructions moins denses, le long des axes.

Parallèlement, le développement de zones d'activités s'est concentré sur les axes à proximité de Nevers.

Enfin, quelques activités produisant des nuisances se sont implantées en marge, avec de l'extraction de matériaux au Sud de la commune, ainsi qu'une ancienne plateforme d'enrobé du département à proximité du diffuseur de l'A77 (aujourd'hui reconvertie en plateforme ferrée pour le transport de sable). Les activités commerciales et services de proximité sont situés dans le bourg alors que quelques grandes enseignes de commerce sont situées plus en marge du centre-village.

De cette histoire découlent de nombreux lieux-dits et toponymes pour chaque quartier de la commune.

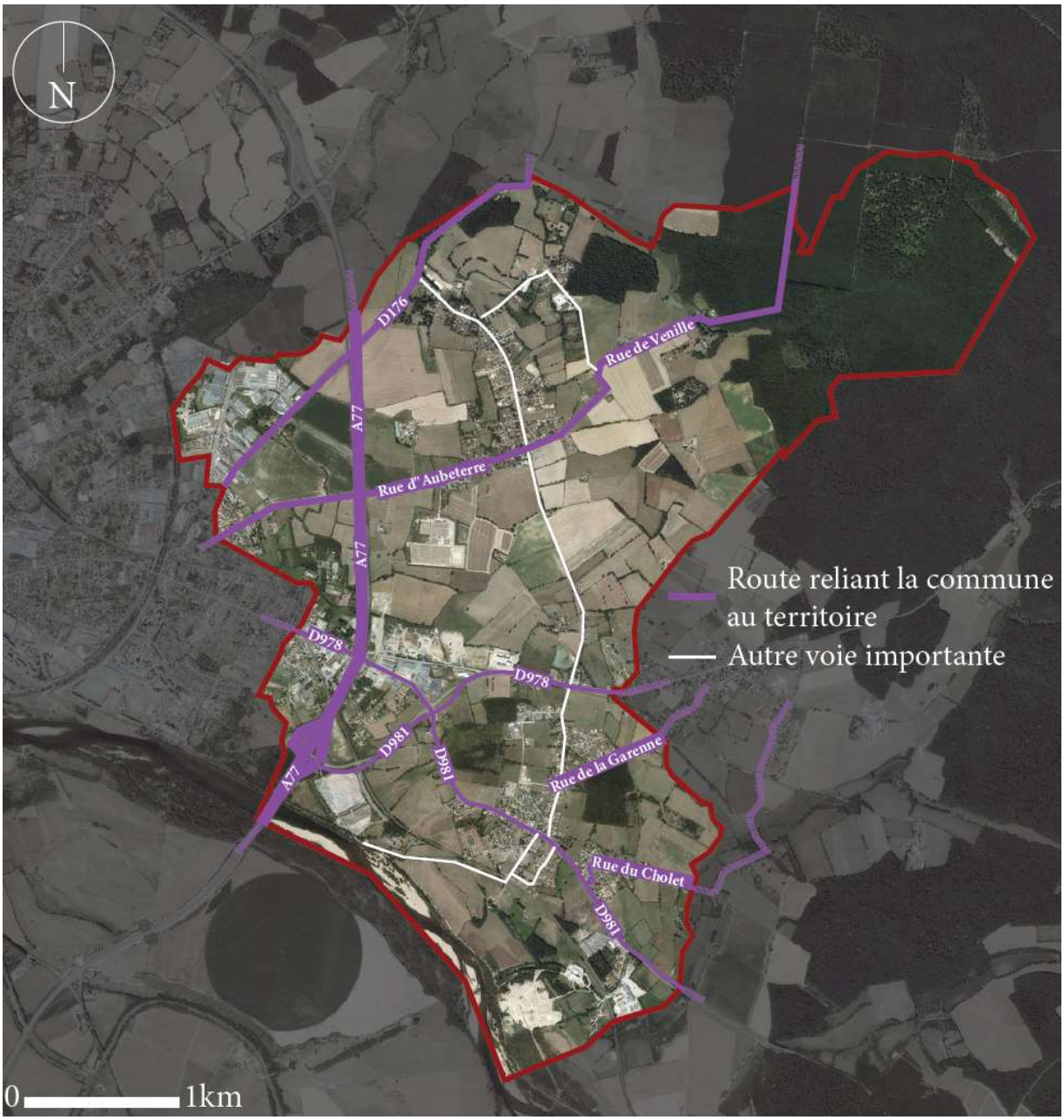


Carte 6 : Carte non exhaustive des lieux dits de Saint-Éloi – Source : Géoportail, Cadastre.gouv.fr – Réalisation : DORGAT

L'enveloppe urbaine de Saint-Éloi, intégrant d'après le SCoT du Grand Nevers de 2020 l'ensemble des constructions, équipements, logements et activités économiques recensées par l'IGN, s'élève à 337,6 ha.

I.2.B PRINCIPAUX AXES

Les principaux axes de la commune relient Nevers aux territoires périphériques, en passant notamment par le centre bourg et par Trangy. Deux d'entre eux, la RD978 et la RD981, ont servi d'appui à l'urbanisation. Aujourd'hui, la volonté du gestionnaire (Conseil Départemental de la Nièvre) de réduire le nombre d'accès sur ces axes, limite ce rôle (voir partie « accessibilité » de la première partie du diagnostic).



Carte 7 : Repérage des entrées de ville à Saint-Éloi – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT

II. OCCUPATION DES SOLS

La base de données CORINE Land Cover (CLC) est un inventaire biophysique de l'occupation des sols et de son évolution. Elle permet de dresser un état des lieux de l'occupation des sols.

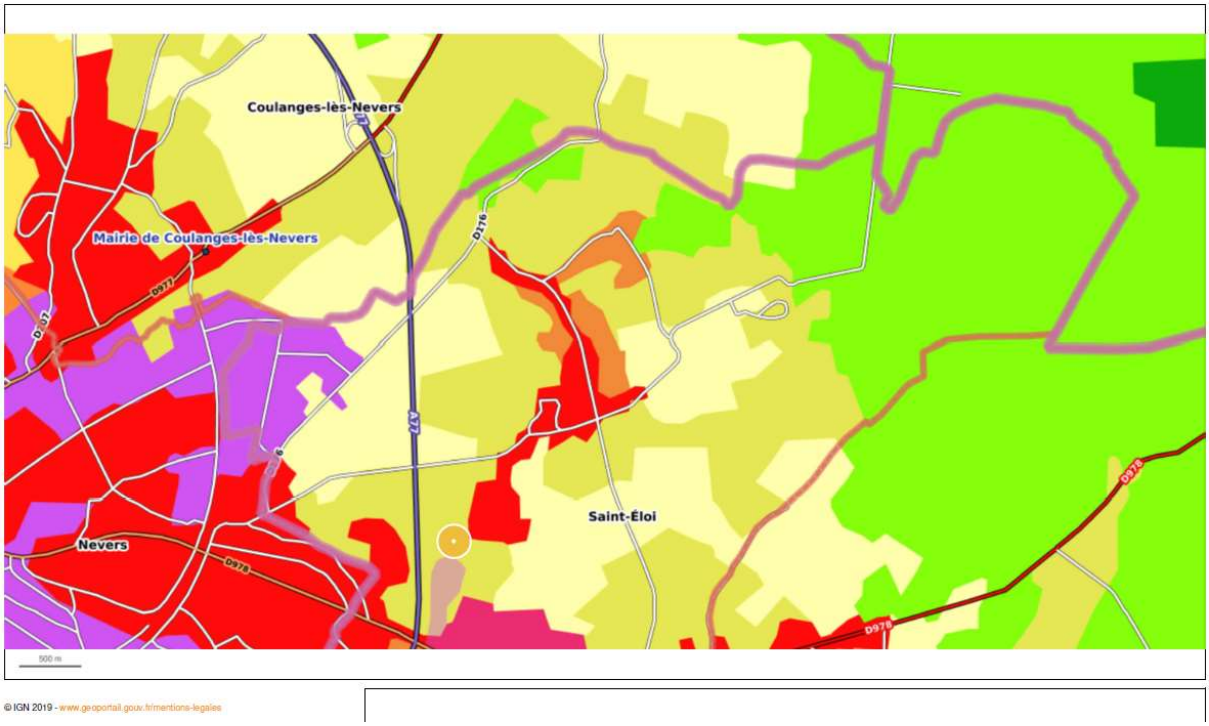
La comparaison retenue ici sera celle entre la CLC 2000 révisée et la CLC 2018, car les méthodes d'analyses sont sensiblement similaires. Ainsi, il peut être constaté qu'entre la CLC de 2000 révisée et celle de 2018, soit à 18 années d'écart :

- Accroissement des « territoires artificialisés » de 97,54 ha soit 5,42 ha / an
- Réduction des « territoires agricoles » de 97,54 ha soit 5,42 ha / an
- Les superficies des « surfaces toujours en eau » et des « forêts et milieux semi-naturels » ne varient pas.

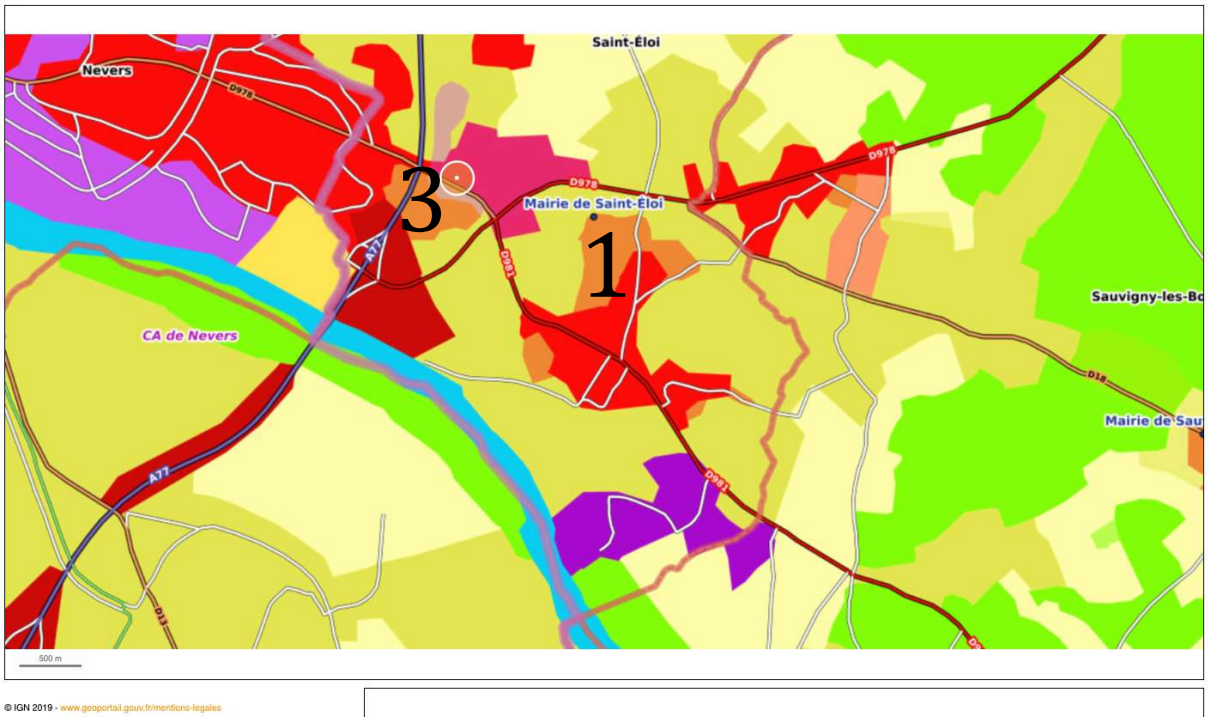
Code Insee de la commune	Millesime	Base de données label	Superficie du poste 1 - Territoires artificialisés (en ha)	Superficie du poste 2 - Territoires agricoles (en ha)	Superficie du poste 3 - Forêts et milieux semi-naturels (en ha)	Superficie du poste 4 - Zones humides (en ha)	Superficie du poste 5 - Surfaces en eau (en ha)
58238	1990	CLC 1990	254,25	1052,77	305,68	0,00	31,33
58238	2000	CLC 2000	302,85	1004,17	305,68	0,00	31,33
58238	2000	CLC 2000 révisée	299,42	1007,61	305,68	0,00	31,33
58238	2006	CLC 2006	299,42	1007,61	305,68	0,00	31,33
58238	2006	CLC 2006 révisée	299,80	1007,23	305,68	0,00	31,33
58238	2012	CLC 2012	313,22	993,80	305,68	0,00	31,33
58238	2012	CLC 2012 révisée	396,95	910,07	305,68	0,00	31,33
58238	2018	CLC 2018	396,95	910,07	305,68	0,00	31,33

Tableau 1 : Source : Service de la donnée et des études statistiques – Ministère de la Transition écologique

géoportail



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales



Carte 8 : Superposition des cartes de l'occupation des sols CORINE LAND Cover 2012-2018 (planche nord et planche sud) Source Géoportail

Sur la superposition des couches de données d'occupation du sol de CORINE LAND COVER ci-dessus, les données 2018 apparaissent en tonalités de couleurs moins vives. Il ressort clairement un étalement de la tache urbaine, par ordre de surface décroissante, sur :

1- Le bourg centre ;
2- Les extensions des hameaux des Varennes et de Remeron ;
3- Les quartiers accolés des Praillons à l'ouest de l'A77, les Montots (près des Praillons mais à l'Est de l'A77) et les abords de la rue des Chapelleries.
4- L'extension de la zone de stockage de matériaux issus des déchets du BTP zone de la Sablière coté Colas).

III. ENTRÉES DE VILLE

La structure éclatée de l'urbanisation induit une discontinuité du tissu urbain qui se traduit par une profusion d'entrées de ville.

Carte 9 : Repérage des entrées de ville à Saint-Éloi – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT

III.1. ENTRÉES DE VILLE PRINCIPALES

III.1.A ENTRÉE NORD DU BOURG

Figure 11 : Entrée du Bourg par la rue de Trangy – Source : DORGAT

L'entrée de ville par la rue de Trangy en direction du centre-village (n°1 sur la carte des entrées de ville) se fait par une route en dévers. La route est bordée de deux remblais ainsi que par des clôtures parfois végétalisées. L'urbanisation ainsi que des arbres de grande hauteur apparaissent au loin. Cette configuration assure un aspect fortement végétalisé du bourg.

Figure 12 : Entrée du Bourg par la rue de Trangy, vue sur le lotissement « les Hortensias » – Source : DORGAT

C'est le lotissement des Hortensias qui est le plus visible, à l'Est, avec des toitures de couleurs et matériaux variés. Il n'y a que peu d'éléments végétaux améliorant l'intégration au paysage de cet ensemble de constructions.

III.1.B Entrée Ouest du Bourg

Figure 13 : Entrée de Ville par la RD981 – Source : DORGAT

Le bourg est accessible par l'Ouest en suivant le RD981 (n°2 sur la carte des entrées de ville). Une route de deux fois une voie, sans espace dédié au piéton, avec une chaussée au niveau du sol caractérise cette entrée de ville. La végétation est prédominante et toute urbanisation à bonne distance.

Les constructions visibles au loin sont par leur faible hauteur et la présence de végétation, bien intégrées au paysage.

III.1.C Entrée Est du Bourg

Figure 14 : Entrée de Ville par la RD981 – Source : DORGAT

L'entrée de ville par l'Est sur la RD981 (n°3 sur la carte des entrées de ville) est caractérisée par une urbanisation discrète, et de grandes percées visuelles vers le Sud et ses espaces agricoles notamment grâce au rehaussement de la chaussée. Les principales barrières visuelles sont en direction du Nord, soit constituées de végétation plus ou moins dense, soit par l'urbanisation. Les constructions sont implantées en recul et de larges trottoirs se dessinent un peu plus en approche du village.

III.1.D FAUBOURG DE LA BARATTE

Figure 15 : Perspectives depuis le faubourg de la Baratte en direction de Saint-Éloi – Source : DORGAT

L'accès à Saint-Éloi depuis Nevers (n°4 sur la carte des entrées de ville) est compris dans un espace urbanisé continu. Les perspectives sont limitées latéralement par l'urbanisation et en profondeur par le pont de l'autoroute. La seule perspective lointaine concerne le bout de la rue.

Des aménagements différents marquent le changement de commune notamment au niveau des candélabres. Les constructions sont des petits collectifs ou des maisons de ville ou mitoyennes qui assurent un aspect très urbain au secteur. Sur les constructions anciennes, les jardins donnent sur rue ce qui assure un aspect légèrement végétal pas les haies et espaces enherbée qui, conjointement aux grands arbres, se dessinent au loin. Quelques constructions d'activité sont également présentes, et sont mal intégrées au bâti préexistant, que ce soit par leur gabarit, leurs matériaux ou leur architecture.

III.1.E LES PRAILLONS/ LE GUIPASSE

Figure 16 : Entrée depuis la rue d'Aubeterre – Source : DORGAT

L'entrée de ville par la Rue d'Aubeterre (n°5 sur la carte des entrées de ville) se fait dans la parfaite continuité du tissu urbain de Nevers. Il est ainsi très difficile de discerner la limite entre les deux communes. Aucun panneau d'entrée en agglomération n'est présent pour signaler le changement de commune, si ce n'est l'annonce des lieux-dits par des panneaux de signalisation noirs. Le paysage est très végétalisé, avec les jardins et haies à proximité, mais également les arbres au loin.

Cette configuration assure l'aspect verdoyant de l'entrée de ville, notamment par la variété des essences végétales perceptibles.

L'urbanisation, pavillonnaire, est caractérisée par une diversité des clôtures et une forte présence d'espaces non bâtis sur les parcelles, ce qui donne une certaine hétérogénéité paysagère. Ce type de constructions présente une architecture et un urbanisme contemporains rompant avec le modèle traditionnel régional, par le choix des matériaux, l'implantation des constructions, la densité…

Des trottoirs sont présents de part et d'autre de la chaussée même s'ils sont peu larges, le faible trafic permet la circulation apaisée des piétons. La qualité de l'espace public est satisfaisante pour une fonction de desserte locale.

III.2. ENTRÉES DE VILLE SECONDAIRES

III.2.A RUE DU CHOLET

Figure 17 : Entrée de Ville par la Rue du Cholet – Source : DORGAT

L'entrée de ville par la rue du Cholet (a sur la carte des entrées de ville) se distingue des autres en ce qu'elle est très étroite. Elle est bordée de haies arbustives qui produisent un effet d'enfermement, les perspectives sont très restreintes. Ponctuellement, des constructions émergent, très proche de la route. L'intégration paysagère de ces constructions n'est pas toujours optimale, notamment certaines qui présentent une absence de traitement paysager.

III.2.B RUE DE GARENNE

Figure 18 : Entrée de ville par la rue de Garenne – Source : DORGAT

Le paysage visible depuis l'entrée de ville par la rue de Garenne (b sur la carte des entrées de ville) est composé majoritairement de végétation. La route étant en contrebas, les perspectives sont assez restreintes, d'autant plus avec le massif boisé de la Garenne qui limite toute vue au-delà de sa lisière.

Cette entrée de ville n'est pas inscrite dans un tissu intensément urbanisé. Seules quelques constructions isolées sont présentes.

III.2.c Sortie de l'A77

Figure 19 : Vue dégagée vers le sud-ouest depuis la RD 981, peu après la sortie de l'A77. Source : Google

La sortie de l'A77 (c sur la carte des entrées de ville) rejoint la RD981. À la suite immédiate de l'autoroute, les boisements masquent les perspectives, mais une fois passée la voie ferrée, de grandes perspectives se dégagent en direction du Sud vers des terres agricoles.

La route étant surélevée, les perspectives sont particulièrement lointaines. Champs et espaces boisés s'alternent. Les infrastructures de transport d'électricité sont visibles au loin. L'automobiliste peut distinguer la plateforme d'enrobé située à proximité de l'échangeur, vaste espace où le minéral est prédominant. Malgré ces vues le bourg n'est pas visible depuis cet accès à Saint-Éloi.

Un exhaussement masque les perspectives en direction du Nord, et les boisements constituent les barrières visuelles principales. L'horizon est délimité par de légers reliefs.

III.2.D TRANGY PAR LE NORD

Figure 20 : Entrée de Ville par Trangy – Source : DORGAT

Cette entrée de ville à Trangy par le Nord (d sur la carte des entrées de ville) est située sur un espace relativement accidenté, avec de multiples variations de niveaux. De grands espaces arborés sont présents et la route, en contrebas, offre des perspectives plus étroites que par ailleurs sur la commune. Les essences végétales présentes sont plutôt variées.

Les constructions apparaissent relativement près de l'entrée de ville, avec notamment le bâtiment d'activité équestre et quelques constructions anciennes qui suivent. Les clôtures sont hétérogènes et à claire voie, ce qui permet tout de même d'avoir une vue sur les terrains environnants. Ce secteur est caractérisé par une urbanisation particulièrement proche des boisements.

La chaussée est composée de deux voies sans espace piétonnier. Le faible trafic et l'étroitesse de la chaussée permettent de supposer que les déplacements se font de manière relativement sécurisée.

III.2.E AUBETERRE

Figure 21 : Entrée de Ville par Aubeterre – Source : DORGAT

L'entrée de ville par le lieu-dit « Aubeterre » (e sur la carte des entrées de ville) est caractérisée par des vues dégagées vers des espaces agricoles en abord immédiat de l'urbanisation. C'est principalement la végétation qui fait obstacle aux perspectives, avec les haies de clôture et les arbres plus lointains.

Une route à deux fois une voie permet d'accéder au lieu, et aucun espace dédié au piéton n'est présent. Les constructions sont discrètes, grâce à une intégration paysagère mêlant essences arbustives et

arborées variées. L'espace public est asphalté pour ce qui est de la chaussée automobile. Les accotements enherbés, en pente et relativement accidentés, sont inadaptés à la circulation piétonne.

III.2.F Rue de Trangy depuis le Bourg

L'entrée de ville par la Rue de Trangy depuis le Bourg (f sur la carte des entrées de ville) ouvre sur sa partie Est à des perspectives sur des espaces ouverts dédiés à l'agriculture alors qu'à l'Ouest, la route est bordée de haies végétales d'une hauteur assez importante dont les perspectives visuelles sont plus restreintes.

L'urbanisation est bien intégrée au paysage, avec des haies ainsi que des arbres qui laissent deviner les toitures.

III.2.G Rue de Venille

Figure 22 : Entrée de Ville par la Rue de Venille – Source : DORGAT

La Rue de Venille (g sur la carte des entrées de ville) est une route étroite qui mène à des constructions éparses. Des perspectives très larges s'offrent au passant. Aucune strate arborée ou arbustive n'est visible à proximité, et c'est seulement au sein de l'urbanisation plus continue, visible au loin, que la végétation se diversifie.

Des maisons individuelles ont quelque peu mité le paysage, et leur intégration paysagère est assez discontinue. L'insertion de l'urbanisation du Nord du village est malgré tout de qualité, avec pour seuls éléments émergents de l'horizon, des arbres de grande hauteur, même si la limite d'urbanisation se présente de manière relativement abrupte.

IV. COMPOSITION DE L'ESPACE BÂTI

IV.1. BÂTI ANCIEN

IV.1.A LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Historiquement, le bourg s'est développé de manière linéaire. Puis des lotissements ont permis un développement davantage en profondeur. De nombreuses opérations d'urbanisme comportent ainsi des voiries en impasse et ne comportant souvent pas de cheminements piétonniers. Cela a pour conséquence de fermer de nombreuses parties de la Commune et de les isoler les unes des autres, quand bien même elles forment un tissu urbain continu.

L'urbanisation est historiquement éclatée à Saint-Éloi. Cela implique que les constructions anciennes sont réparties aux quatre coins de la commune. Ce patrimoine ancien est très restreint sur la commune (cf : Analyse de l'habitat dans l'analyse socio-démographique), et sa diffusion sur tout le territoire le rend difficilement identifiable. Malgré tout, une zone centrée autour de l'Église, la rue de Bourgogne et les croisements de cette dernière avec les rues de la Grenouillère et de la Poste, semblent constituer ce cœur historique.

Déjà au XIXe siècle, la population se concentrait principalement dans le bourg central, mais de manière moins prononcée qu'actuellement.

Figure 23 : Trangy, Remeron, Aubeterre, Le centre Bourg au XIXe siècle, source : Geoportail Carte d'Etat-Major 1820-1866

Pour ce qui est du patrimoine ancien « quotidien », la forme d'habitat majoritaire est le pavillon. Les constructions sont souvent de forme rectangulaire allongée. Les parcelles sont généralement cernées de murs plus ou moins haut. L'implantation du bâti se fait soit avec le faîtage parallèle à la rue, soit avec le pignon donnant sur rue, le recul par rapport à l'alignement est faible voire nul.

Les constructions disposent généralement d'un toit à deux pans d'une pente assez prononcée. La toiture est faite de tuiles et la construction en pierres qui peuvent être apparentes sur toute une façade (exemple de Trangy) ou seulement sur les angles de la construction (exemple de Remeron et du centre-

bourg). La pierre peut aussi être entièrement recouverte d'enduit, comme c'est le cas plus fréquemment pour l'exemple d'Aubeterre. Les bâtiments anciens font au maximum R+1+Combles.

Figure 24 : Constructions anciennes Rue de Remeron – Source : DORGAT

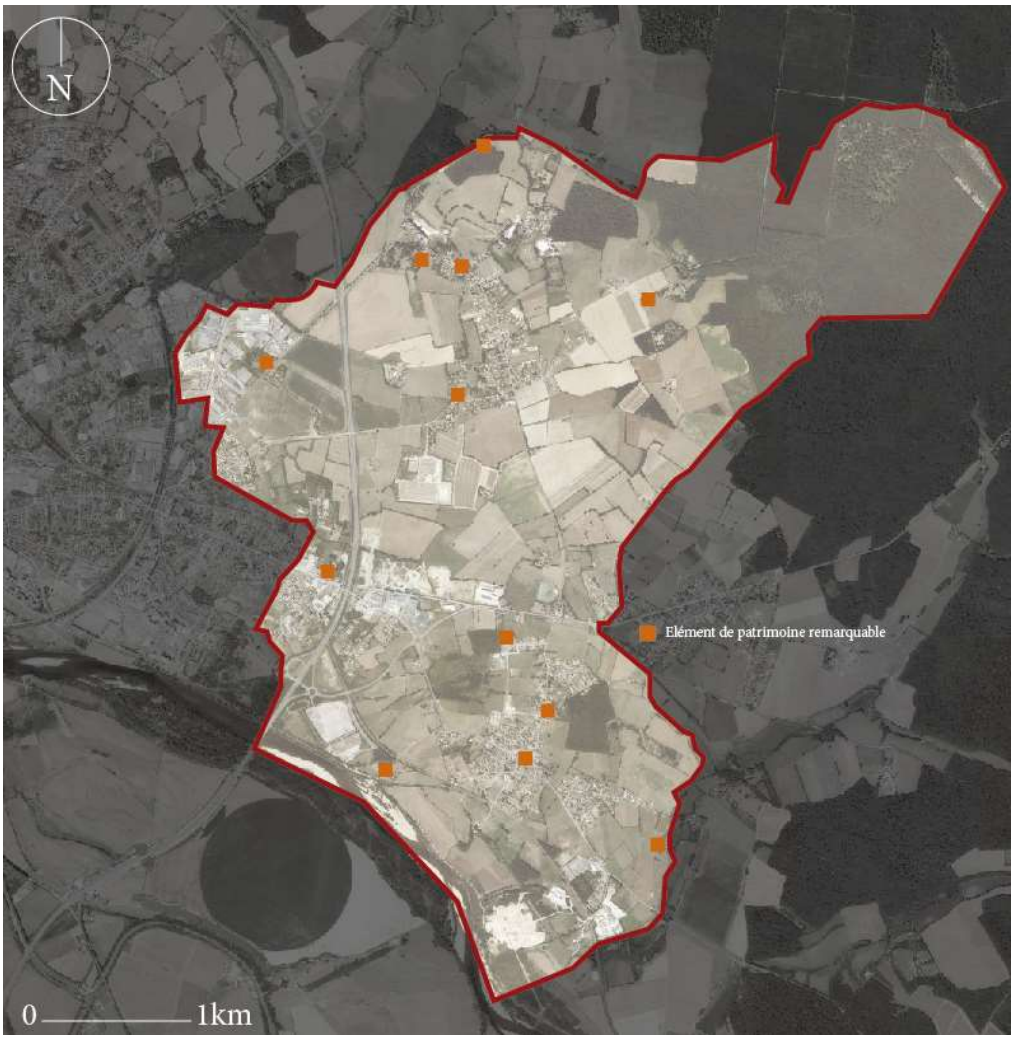
Figure 25 : Constructions anciennes au centre-bourg (au moins avant 1949) – Source : DORGAT

Plusieurs parcelles, correspondant souvent au bâti ancien, sont bordées de mur, établissant de manière claire une délimitation entre espace public et privé. Ce type de délimitation correspond souvent à de l'habitat traditionnel et se retrouve notamment au sein du hameau de Trangy (le long de la rue de Trangy).

Les opérations plus récentes voient apparaître des clôtures en ferronnerie ou des haies persistantes, plus classiques au sein des tissus pavillonnaires. Enfin, au sein des opérations les plus récentes (comme « les Fougères »), la délimitation entre espace privé (rattaché aux pavillons et aux constructions d'habitation) et espace public est plus atténuée, progressive, dans le sens où il n'y a pas de clôture ni de mur apparent.

Figure 26 : Deux types de traitement des clôtures et du passage espace public/privé – Source : DORGAT

IV.1.B LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

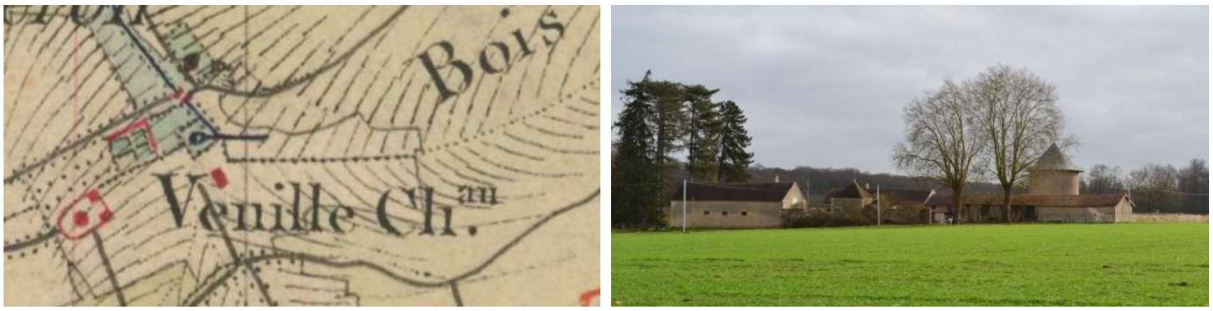


Carte 10 : Répartition du patrimoine historique remarquable à Saint-Éloi – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT

Carte 11 : Carte d'État-Major de 1820-1866 et Château de la Baratte – Sources : Geoportail et DORGAT

Le Château de la Baratte est un édifice datant du XVIe siècle. Il a appartenu aux familles Boutillat, Olivier et Vyau de Baudreuil, puis à la famille Du Verne, dont plusieurs maires sont issus.

Ce château marque l'entrée du quartier de la Baratte, jonction entre Saint-Éloi et Nevers. Dans un quartier où l'activité est présente, son architecture et son aspect ancien tranche avec l'environnement bâti. Cet élément remarquable d'entrée de ville est cependant peu mis en valeur par le contexte urbain dans lequel il s'insère. Cette construction appartient à un propriétaire privé.



Carte 12 : Carte d'État-Major de 1820-1866 et Château de Venille – Sources : Geoportail et DORGAT

Le Château de Venille est un édifice datant du XVe siècle là où se trouvait une maison forte. Sa hauteur de R+1+combles lui permet d'être discret, malgré son emprise. La tour ronde abrite une chapelle. L'édifice a connu de nombreuses modifications au cours des siècles, comme l'apparition de fenêtres. Cette construction est propriété privée.

Le Moulin du Cholet, fonctionnant grâce du ruisseau du même nom, est encore repérable. Sa présence atteste du lien de l'activité Eligeoise avec l'eau (agriculture, forges…). Le moulin est une propriété privée.

Le Pigeonnier de l'Orangerie est un vestige de l'ancien château qui était implanté sur ce site. Résidence secondaire des ducs de Nevers. Il se situe sur une propriété privée.

Le Moulin de Trangy est un ancien moulin à vent installé en hauteur qui a été transformé en logement. Il est peu visible depuis la route et est propriété privée.

Le Château de Trangy est implanté en hauteur au hameau de Trangy. En marge des voies publiques, cet édifice est très peu visible depuis le domaine public.

La Croix de Trangy est un élément de patrimoine très identifiable qui se situe sur la principale artère du hameau.

Carte 13 : Carte d'État-Major de 1820-1866 et la Maison Rouge aujourd'hui – Sources : Geoportail et DORGAT

La Maison Rouge est une construction ancienne, située au-delà de la voie ferrée, cette construction agricole donne sur la Loire et sa ripisylve. Cette construction de pierre aux grandes fenêtres bénéficie d'un cadre de qualité. La présence de lignes à haute tension remet quelque peu en cause la qualité de ce cadre. Cette construction est une propriété privée.

Figure 27 : Église du bourg – Source : DORGAT

L'église du Village est située dans le bourg centre. Elle est constituée de pierres claires, a un clocher en ardoise et une toiture en tuiles avec une pente assez marquée. De nombreux stationnements sont disponibles à proximité. Un enduit couvre une partie des façades, seule la façade Nord et les angles et éléments architecturaux sont en pierre nue. Elle est propriété publique. Un espace public de qualité, avec des aménagements de voirie et des sens interdits favorisent la place du piéton autour de cet édifice.

Figure 28 : Église de Chaluzy – Source : DORGAT

Église Saint-Symphorien de Chaluzy, édifice de l'ancienne paroisse de Chaluzy, dont dépendaient les hameaux du Nord de la commune, qui fusionna avec Saint-Éloi. Cette église date du XIIe siècle et est entretenue par une association locale. Cette construction est classée comme monument historique par arrêté du 17 mai 1974. Elle a été vendue par la commune puis restaurée par des habitants par la suite. Cette construction tranche avec le cadre bâti environnant, qui constitue la zone d'activité de Nevers-Saint-Éloi.

Figure 29 : Bâtiment de la Mairie – Source : DORGAT

La Mairie de Saint-Éloi est un édifice imposant, situé au lieu-dit « l'Orangerie », chemin du Bois Bouchot. Antérieur à la seconde guerre mondiale ce bâtiment est remarquable, en marge du bourg ancien.

Figure 30 : Maison ancienne à Aubeterre – Source : DORGAT

La Maison bourgeoise d'Aubeterre est l'ancien centre du hameau d'Aubeterre à partir de laquelle il s'est développé. Ce domaine est traversé par la rue de Courtin. Les constructions sont imposantes, faites de pierre et coiffées de toits à deux pans.

Figure 31 : Maison ancienne à Trangy – Source : DORGAT

La maison de Trangy, est une construction ancienne qui présente des qualités architecturales notables, avec des variations de matériaux et des éléments de modénatures remarquables. Cette construction est visible dès les photographies aériennes de 1949.

L'ancienne chapelle de la maladrerie de Saint-Lazare (quartier du Mouësse-la Baratte).

Les vestiges du prieuré de Faye, jardins maraîchers multiséculaires sur la plaine alluviale des bords de la Loire : maisons des jardiniers-maraîchers, fontaines, lavoir, murs de culture.

IV.2. PRINCIPAUX ENSEMBLES D'EXTENSION

IV.2.A LES BLEUETS

Figure 32 : Lotissement « les Bleuets » – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT

Le lotissement des Bleuets, construit à la fin des années 1970, contient des constructions relativement homogènes, aux clôtures variées, entre végétaux et barrières de bois, en passant par des murs d'aggloméré. Les toits sont tous faits de tuiles et les façades sont homogènes de teintes claires. La hauteur des constructions est de R+1 à R+1+combles.

Ce lotissement est organisé sous la forme d'une boucle, autour de laquelle s'implantent des maisons, ainsi que trois impasses. Il est relativement dense et propose peu d'espaces collectifs, hormis quelques aires de stationnements et la voirie de desserte. Des espaces dédiés aux piétons sont présents de part et d'autre de la chaussée.

Il s'insère entre le cimetière, et l'urbanisation se diffusant depuis le centre historique de Saint-Éloi. Il comporte 55 logements ce qui en fait l'une des plus grandes opérations de l'histoire de Saint-Éloi. Sa surface est de 3,6 ha environ pour une densité de 15,2 log/ha.

IV.2.b LES ÉGLANTINES

Figure 33 : Lotissement « Les Eglantines » – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT

Le lotissement des Églantines est composé de logements individuels. Construites au début des années 1980, les habitations sont en recul par rapport à la voirie de desserte. Les constructions font jusqu'à R+2 niveaux, avec toitures en tuiles à deux pans. Elles ont des façades claires et sont clôturées par des

murets surmontés de barrières ou de végétation. Dans l'ensemble, l'architecture du lotissement est homogène.

Le lotissement est organisé en boucle, avec une impasse et une route se poursuivant en direction de Sauvigny-Les-Bois. Les voies sont équipées de trottoirs de part et d'autre de la chaussée, et quelques stationnements sont également présents. Au centre, un espace libre assure un petit cœur vert, à l'ensemble, même s'il n'est constitué que d'une surface enherbée. Des accès piétons permettent d'y accéder depuis chaque côté du lotissement.

Le lotissement s'insère à la lisière entre les lieux dits « du Bourg » et « du Harlot ». Il est implanté en discontinuité avec le tissu traditionnel du Bourg et à partir de lui s'étend de nouvelles constructions de manière spontanée. Le lotissement a une faible densité puisqu'avec 54 logements sur 7,2 ha environ, celle-ci atteint 7,5 logements par hectare à peine.

IV.2.c LES HORTENSIAS

Figure 34 : Lotissement « Les Hortensias » – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT

Le lotissement des Hortensias est sorti de terre à la fin des années 2000. Ces constructions sont toutes de l'habitat individuel, avec pour la plupart des toitures à deux pans de tuiles rouges ou noires. Les façades sont crépies dans diverses teintes claires et la hauteur des constructions atteint R+1 au maximum. Malgré des formes diverses, le quartier donne une impression d'homogénéité dans les constructions. Les propriétés sont closes par des murs relativement hauts et parfois par de la végétation.

Le lotissement s'organise en trois impasses, qui desservent plusieurs constructions. L'impasse centrale est bloquée par des rochers, ce qui permet aux piétons de rejoindre la rue de la Garenne. Ces derniers ont à leur disposition des trottoirs en graviers stabilisés de part et d'autre de la chaussée. Mises à part les voies de desserte et les plateformes de retournement, il n'y a pas d'espaces collectifs dans le lotissement.

Le lotissement s'insère entre des constructions plus anciennes sur les rues de la Garenne et de l'Orangerie. Il constitue une limite d'urbanisation vers le Nord, et s'insère sur un site en léger dénivelé, ce qui accroît sa visibilité. Avec 28 logements sur une surface de 3,2 ha, ce lotissement a une densité de 8,75 logements par hectare.

IV.2.D LES FOUGÈRES

Figure 35 : Lotissement « Les Fougères » – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT

Le lotissement des Fougères est composé de 53 logements et a été construit vers 2009. Les constructions sont plus denses que par ailleurs dans le village et sont mitoyennes pour la plupart. Les toitures sont à deux pans, et les faîtages parallèles aux voies. Un enduit clair avec quelques variations de couleurs est présent sur toutes les façades, ce qui donne une forte cohérence entre les différentes constructions. Les jardins sont en cœur d'îlot, et ce sont les bâtiments qui distinguent espaces publics et privés, conférant une ambiance relativement urbaine au lieu. Les constructions sont équipées de garages. Quelques grandes maisons individuelles sont présentes au Nord de l'opération. Les habitations ne dépassent pas R+1 étage.

Le lotissement est organisé en boucle, avec un unique accès depuis la rue des Fougères. L'étroite voie de desserte est bordée de bandes enherbées pour la circulation piétonne. Une placette avec mobilier urbain est présente au sud de l'opération, au moment où la voie se boucle. Un cœur d'îlot végétal est également présent, avec quelques plantations, ce qui assure un aspect paysager à l'ensemble.

Figure 36 : Insertion du lotissement « les Fougères » dans le paysage urbain – Source : DORGAT

Le lotissement s'implante en limite d'urbanisation, à proximité de la voie ferrée. Il s'inscrit sur un site en dénivelé relativement prononcé, et un jeu de paysage avec les toitures assurent la qualité paysagère de l'ensemble. Avec une surface de 2,4 ha, l'opération présente une densité de 22 logements à l'hectare. Actuellement, le lotissement assure une fonction de quartier-relais, pour des premiers arrivants sur la commune qui ensuite s'installent ailleurs. Avec ces quelques logements locatifs sociaux, il a un impact positif sur la démographie communale.

IV.3. LES ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

IV.3.a LA ZONE INDUSTRIELLE DE NEVERS/SAINT-ÉLOI

La partie Nord de la commune au-delà de la RD 176 est occupée par la zone industrielle Nevers – Saint-Éloi, avec des constructions affectées à cette destination. La ZI est entourée d'éléments naturels (l'Eperon au Nord, le canal à l'Ouest) ou de champs (l'Est) mais il n'y a pas d'espaces verts au sein de cette zone.

Figure 37 : Vue de la ZI Nevers/Saint-Éloi – Source : DORGAT

Les bâtiments d'activités qui s'y sont implantées sont très visibles. La taille des unités foncières, l'emprise des constructions, l'occupation des terrains et la nature des installations soulignent l'image industrielle de la zone. Le contraste est fort entre les entreprises dont la production se fait à l'intérieur des bâtiments et qui n'est pas visible de l'extérieur et les autres avec des installations de production ou des aires stockage importantes en plein air. Les limites des terrains sont ici mal définies alors que le linéaire n'est pas homogène. La distinction entre espace privé et voirie publique se fait parfois difficilement. Depuis la route de Chaluzy (CD 176), la zone se fait assez discrète en présentant une façade unie et hermétique.

Figure 38 : Vue de la ZI Nevers/Saint-Éloi (route de Chaluzy) – Source : DORGAT

Sur le secteur Nevers Saint-Éloi, l'hétérogénéité architecturale demeure caractéristique, même si elle a diminué durant les dernières années. Si plusieurs bâtiments donnent une image dynamique, quelques sites confèrent encore à la zone un caractère moins soigné. Ces sites reçoivent souvent des silos, des hangars, des entrepôts et des constructions hautes très visibles depuis les voies. Ces quelques installations tranchent avec les parcelles les mieux dissimulées.

Une poursuite du travail sur l'aménagement des abords des terrains améliorerait encore la perception visuelle générale de la zone, de même que la recherche d'une meilleure harmonie des constructions, tout en gardant à l'esprit qu'elles doivent conserver leur fonctionnalité.

IV.3.b Les zones économiques de la Baratte et de la Sablière

Les bâtiments ont globalement des gabarits importants (type hangars, entrepôts). Le parcellaire est plutôt lâche et étiré, la route est large et rectiligne, ce qui donne une impression d'aération et d'espace tout en mettant en évidence un relatif manque d'homogénéité pour cette zone. Les clôtures sont essentiellement constituées par des grillages métalliques. L'aménagement de l'espace public est simple, délimitant clairement les espaces publics et privés. Quelques trottoirs demeurent enherbés.

Figure 39 : Vues de la zone économique de la Baratte – Source : DORGAT

IV.3.c La zone commerciale du Bouchot

Figure 40 : Vue de la zone commerciale du Bouchot et de la Sablière – Source : DORGAT

Il s'agit d'un espace interstitiel logé entre la zone d'activités de la Sablière d'une part, le centre de secours du SDIS et les constructions d'habitat des quartiers « Les Rues » et « l'Orangerie » d'autre part.

Cette zone mixte de la Sablière accueille un « ilot commercial » au sein d'une zone économique mixte (artisanale, équipements), de l'enseigne Leclerc, composé d'une surface de vente de moins de 1 000 m² d'un Drive, d'une station-service, d'une station de lavage et une station sanitaire pour camping-cars. Prennent place également à proximité :

- Un centre automobile
- Une concession de véhicules de loisirs (de type camping-cars, caravanes…)
- Un distributeur de motos de sport
- Un centre vétérinaire

La localisation, la desserte et la vitrine commerciale du secteur font de ce site un « Site d'implantation périphérique potentiel » à destination commerciale à long terme, par une extension potentielle autour du giratoire actuel mais de l'autre coté de la RD 978.

Le site du Bouchot est très bien desservi par des axes de transit principaux. Très proche de la bretelle du diffuseur n°36 de l'A77, il dispose d'une bonne accessibilité pour la partie Est de Nevers et pour le sud-est du département grâce aux RD 978 et 981 (route de Château-Chinon).

Les abords de cet îlot commercial souffrent du voisinage de l'installation de stockage de déchets de matériaux du BTP qui crée des exhaussements immédiatement riverains de l'îlot commercial, posant des problèmes d'esthétisme mais aussi de ruissellement des eaux pluviales.

Le caractère commercial de la zone se traduit spatialement par de grandes parcelles, des bâtiments de gabarit importants (plus encore que dans la zone économique voisine).

IV.4. Le hameau de Trangy-Aubeterre

Le hameau de Trangy-Aubeterre se situe à quelques minutes en voiture du centre-bourg de Saint-Éloi, sur la partie nord du territoire communal. Il accueille principalement des constructions à vocation principale d'habitat, mais également deux centres équestres, un arborétum, et le poste électrique de Saint-Éloi « en excroissance » en limite sud du hameau.

Le hameau résidentiel a un fonctionnement urbain autonome du bourg principal de la commune (assainissement non collectif). Un réseau de collecte des eaux pluviales dessert cependant une partie des rues de Trangy, de Rémeron (au nord du hameau) et d'Aubeterre (et impasses attenantes, au sud-ouest du hameau).

Logé dans son écrin de verdure, il s'intègre très bien dans le paysage (mis à part le centre technique d'Aubeterre et ses hauts pylônes électriques).

IV.5. Les écarts de construction

Le territoire de Saint-Éloi connaît un phénomène important de mitage, c'est-à-dire de constructions ou de groupes de constructions isolées, à l'écart des parties urbanisées de la Commune.

Une partie importante des écarts de construction est constituée d'exploitations agricoles (dont la liste et la cartographie est donnée dans la première partie du présent diagnostic). Ces exploitations sont souvent composées de maison de maîtres, de corps de ferme et de hangars agricoles (destinés au stockage). Quelques exemples sont donnés ci-dessous.

Figure 41 : La Grand'Cour – Source : DORGAT

Figure 42 : Ferme du Harlot – Source : DORGAT

Figure 43 : Exploitation agricole rue de Venille – Source : DORGAT

Figure 44 : Domaine de Marolles – Source : DORGAT

Plusieurs écarts de construction sont des pavillons d'habitat : par exemple route de Chaluzy, rue d'Aubeterre.

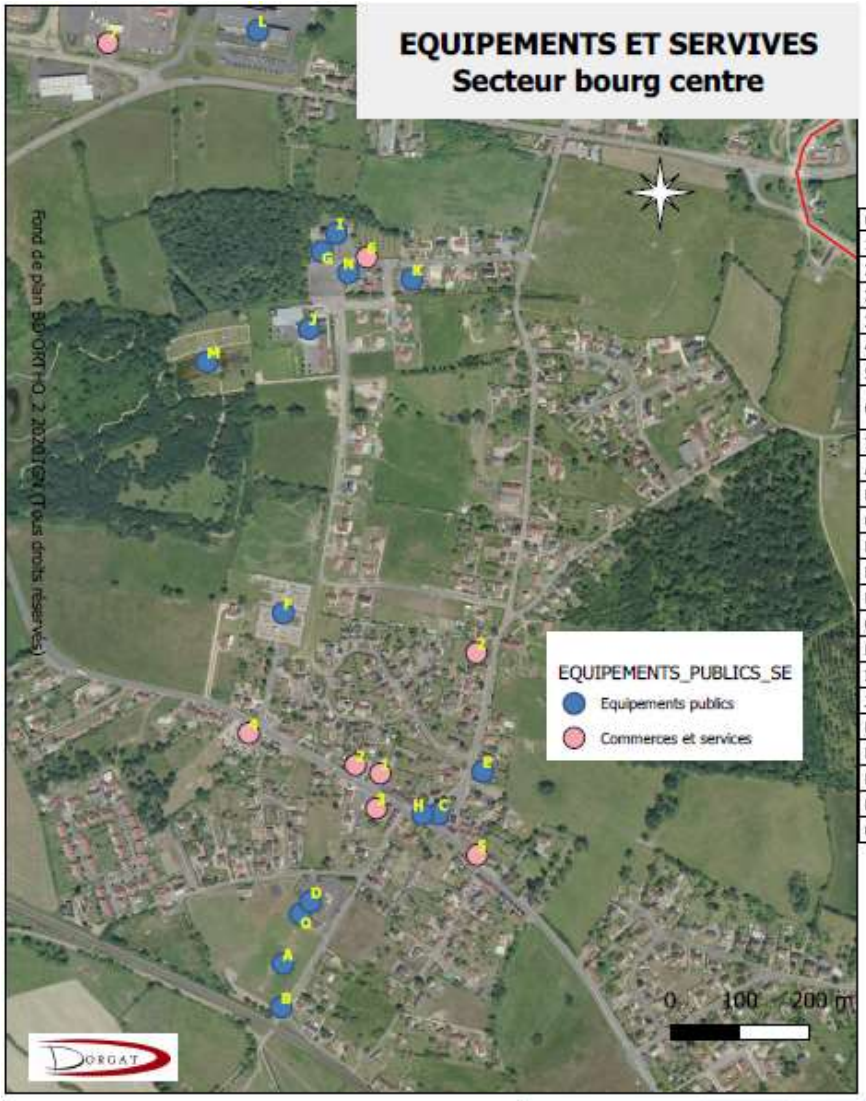
Figure 45 : Pavillons d'habitat en écart de construction – Source : DORGAT

Enfin, d'autres écarts sont des gîtes ruraux, le gîte de Gondières par exemple.

V. COMPOSITION DE L'ESPACE PUBLIC

V.1. LOCALISATION ET DESSERTE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DES SERVICES

V.1.A LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS



N°	DESIGNATIO
1	Boulangerie
2	La Poste
2	Coiffeur
3	Ouvertures et vérandas
4	Garage
5	Tabac presse
6	Borne chargement véhicules électriques
7	Supermarché / Station Service / aire de lavage
A	Terrains de foot
B	Point d'Apport Volontaire
C	Eglise, arrêt de bis, affichage
D	Salle polyvalente
E	Foyer de jeunes travailleurs
F	Cimetière
G	Médiathèque
H	Arrêt de bus
I	Mairie / asso Mela
J	Groupe scolaire et périscolaire
K	Ateliers municipaux
L	Centre de secours SDIS
M	Arche de la Biodiversité
N	Aire de jeux
O	Aire de jeux

Carte 14 : Équipements et services secteur centre-ville – Réalisation : DORGAT, 2020

Les équipements publics de Saint-Éloi sont majoritairement situés dans le bourg centre, en deux sites principaux : le secteur Église / rte de Bourgogne et le secteur du Bouchot (où a été transféré le pôle scolaire et administratif). Au niveau du centre ancien, les équipements sont concentrés vers la place de l'église et la route départementale de Bourgogne, où se situent un arrêt de bus, un relai de l'affichage municipale et plusieurs commerces et services de proximité (coiffeur, garagiste, café…) qui animent cette partie de la ville. Plus haut dans la rue de la Poste, se trouvent la Poste, le nouveau cabinet médical et un foyer de jeunes travailleurs.

Une coupure en termes d'équipements subsiste entre le centre ancien et le Bouchot, soulignant la discontinuité urbaine entre les deux.

Entre ces deux pôles se trouve le quartier de l'Orangerie, présentant un vaste espace interstitiel ainsi que la rue des Jeunes Pousses qui le traverse, bâtie d'un seul côté. Ces dernières années ont vu se développer les constructions sur le flanc ouest de l'îlot de l'Orangerie, puis dans un second temps des travaux publics ont eu lieu sur la rue des Jeunes Pousses qui les desservent (intégration du réseau de télécommunication, aménagement d'une chaussée…).

Étant donné la localisation des espaces interstitiels précités, leur remobilisation au travers d'une mixité de fonctions devient un enjeu crucial pour la création puis le confortement d'un centre-ville cohérent sur le plan urbanistique, qui fonctionnerait certes en bipôle mais dont la continuité du tissu urbain (à créer) serait le facteur d'unité de cette partie du territoire communal.

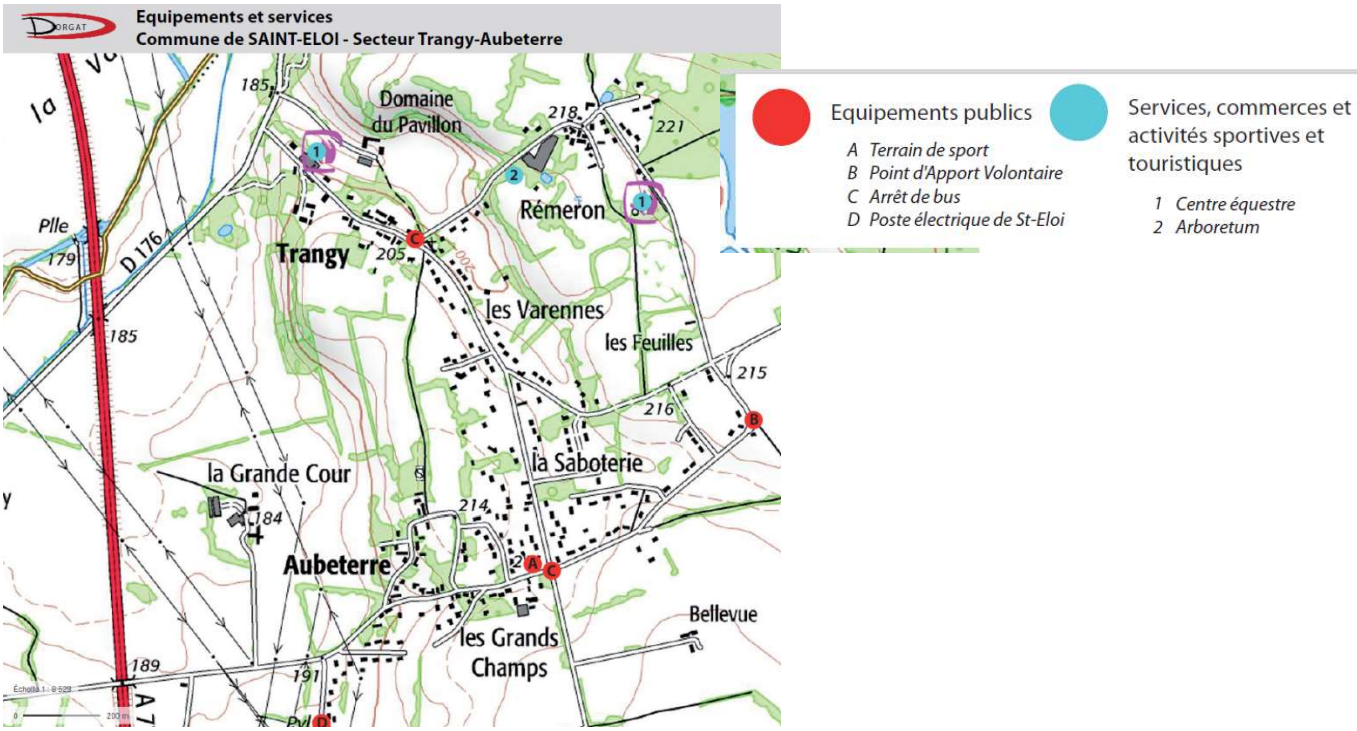
Figure 46 : Groupement Scolaire de Saint-Éloi – Source : DORGAT

Au niveau de la Grenouillère, dans la partie sud du centre-ville, sont présents les bâtiments de la salle polyvalente, des terrains de foot et un parking.

Figure 47 : La salle polyvalente de Saint-Éloi – Source : DORGAT

La salle polyvalente peut être louée pour l'organisation d'évènements. Elle est localisée à proximité de nombreux stationnements dans le sud du village, près de la voie ferrée.

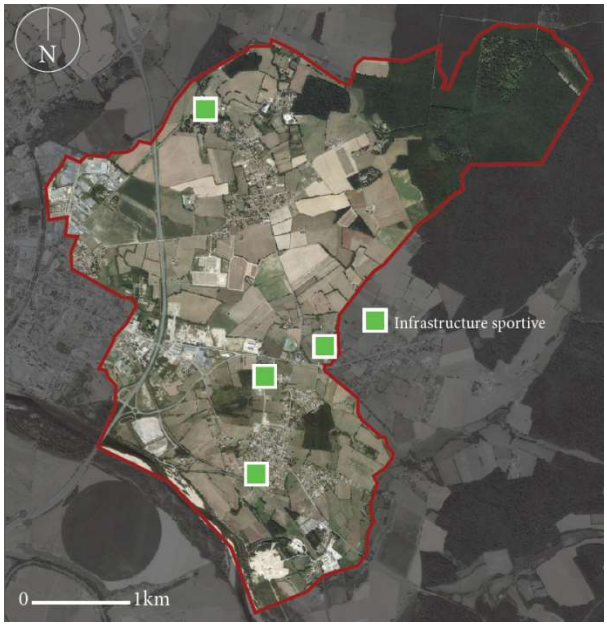
Secteur Trangy-Aubeterre



Carte 15 : Équipements et services secteur Trangy/Aubeterre – Réalisation : DORGAT, 2016

Au niveau du hameau de Trangy, deux arrêts de bus sont présents et une aire de jeux est localisée au croisement des rues de Venille et de Trangy. Deux centres équestres sont par ailleurs implantés sur cette partie nord de la Commune : un au nord de Trangy et un autre au sein du lieu-dit « Rémeron ».

Équipements sportifs



Carte 16 : Localisations des équipements sportifs – Source : sig.ville.gouv.fr – Réalisation : DORGAT

La commune est dotée d'équipements sportifs privés et publics. Une salle polyvalente et les terrains de sport attenants, ainsi que les terrains des écoles composent l'offre publique. À l'extrême nord des équipements d'équitation, et à la limite avec Sauvigny-Les-Bois un terrain de motocross, tous deux privés, complètent l'offre sportive à Saint-Éloi.

V.1.B LES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Dans le secteur de la Sablière est implanté le Centre de secours principal de Nevers.

Plusieurs arrêts de bus sont implantés sur le territoire communal : un au niveau de la place de l'église, un au lieu-dit « Le Marot », un sis route d'Aubeterre au niveau du hameau de Trangy.

Figure 48 : Terrain de basket et arrêt de bus sis rue d'Aubeterre – Source : DORGAT

Trois points d'apport volontaire sont situés sur le territoire de la Commune : au sud du stade de sport sis rue de la Gare (secteur Grenouillère), à l'est de l'école chemin du Bois Bouchot, à l'est du hameau de Trangy (rue de Venille).

Figure 49 : PAV à Saint-Éloi – Source : DORGAT

V.1.C LES SERVICES PRIVÉS

Une petite zone commerciale est également implantée sur le nord du secteur du Bouchot, précisément dans la zone économique de la Sablière proposant des services de première nécessité aux habitants (supermarché, station-service en particulier). Confère liste complète en page 35.

V.2. MOBILITÉS DOUCES

Les trottoirs sont présents, principalement au sein du bourg centre et des parties urbanisées de la Commune. En particulier, les opérations d'urbanisme successives ont permis d'équiper progressivement la commune en trottoirs.

Sur la partie sud de la commune, au niveau du centre ancien et de la Grenouillère, l'équipement aménagé pour la desserte piétonne est de bonne qualité. La majorité des rues sont équipées de trottoirs, sauf la partie sud du secteur de la Grenouillère (rues des Fougères et de la Grenouillère notamment) qui correspond à la transition entre des espaces urbanisés et naturels.

Plusieurs chemins balisés et sécurisés relient différentes entités urbaines et naturelles :

- Rue de la Grenouillère à la rue de la gare
- Maison Rouge au Harlot puis vers le sud, en longeant la Loire

Une possibilité de création de cheminement doux reliant le sud du cimetière (rue des platanes) à la rue des lilas (qui traverse le sud du secteur de renouvellement urbain de l'Orangerie) pourrait être étudié dans le cadre de la définition du projet d'aménagement de la commune.

Figure 50 : Possibilité de cheminement doux – Source : DORGAT

Au niveau du secteur de l'Orangerie, un important espace interstitiel de renouvellement urbain est en train de recevoir de l'urbanisation. L'espace public est en cours d'aménagement.

Un cheminement balisé (chemin de Grangebault), au nord de l'Orangerie, relie la RD 978 (route de Château-Chinon) et la rue de Trangy qui mène ensuite au hameau du même nom.

Des chemins enherbés permettent de faire le tour de l'étang sis à l'ouest de la rue de Trangy et, en continuité du chemin de Grangebault, de rejoindre la rue des Crets de Forges (au nord du motocross).

Des trottoirs et une chicane ont été aménagés route de Trangy.

Le hameau de Trangy / Aubeterre / Remeron : Le caractère de hameau de cette partie de la Commune est marqué par l'absence de trottoirs sur les axes principaux : rue de Trangy, rue de Venille, rue d'Aubeterre, comme dans de nombreuses communes rurales. La déambulation piétonne n'est pas pour autant dangereuse au sein du hameau, car les voies ne sont pas trop étroites et ménagent de part et d'autre des accotements enherbés que les piétons peuvent emprunter. Les cyclistes doivent cependant emprunter la voie principale dédiée aux voitures. Il est à noter qu'au sein de plusieurs extensions urbaines plus récentes du hameau, des trottoirs sont présents. Le niveau d'équipement varie donc selon les voies du hameau de Trangy.

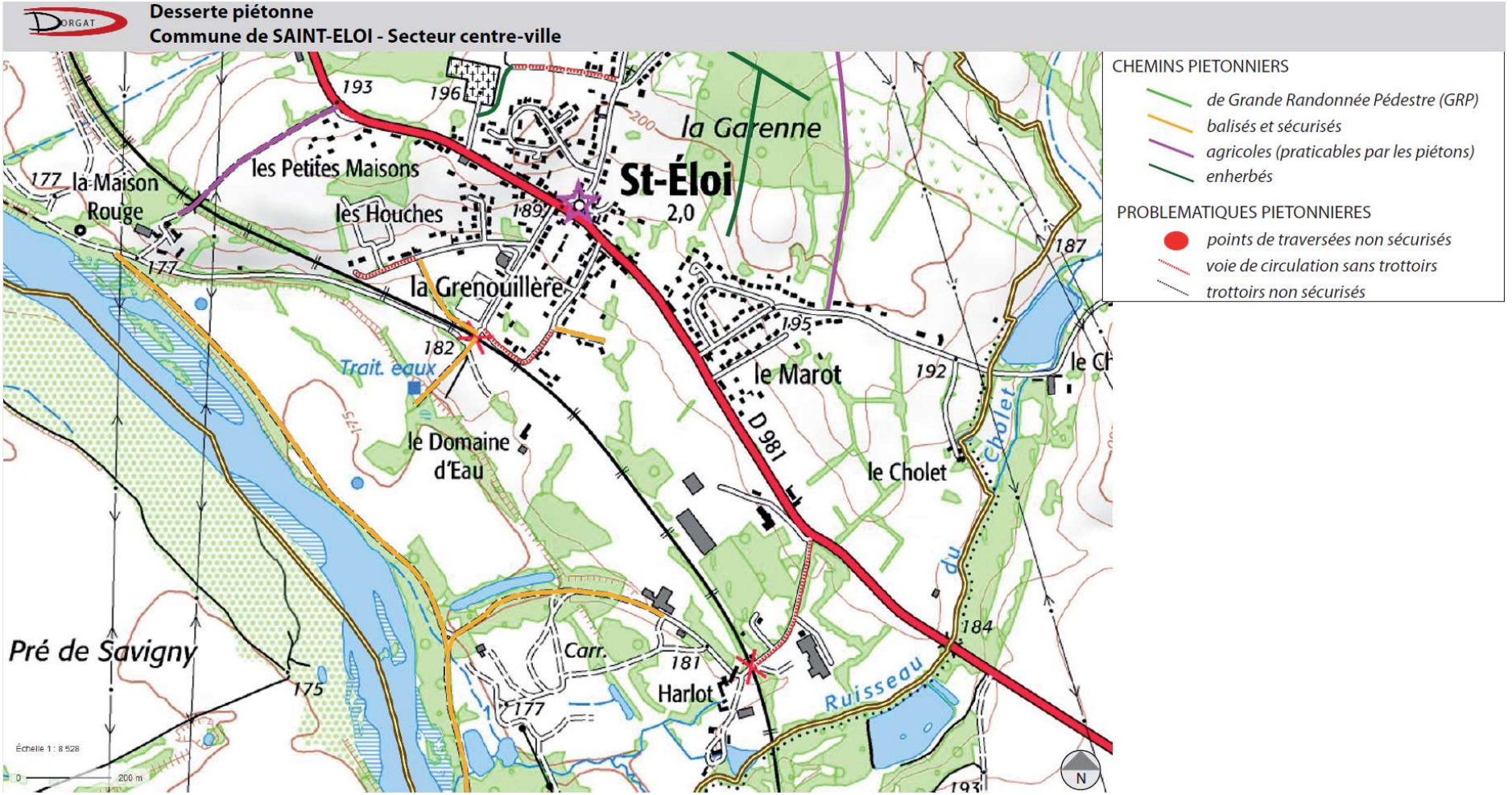
Plusieurs chemins balisés relient le sud et le nord du hameau et le lieu-dit Réméron.

La plupart du secteur est équipé de trottoirs, hormis sur le chemin des tourterelles en limite communale avec Nevers.

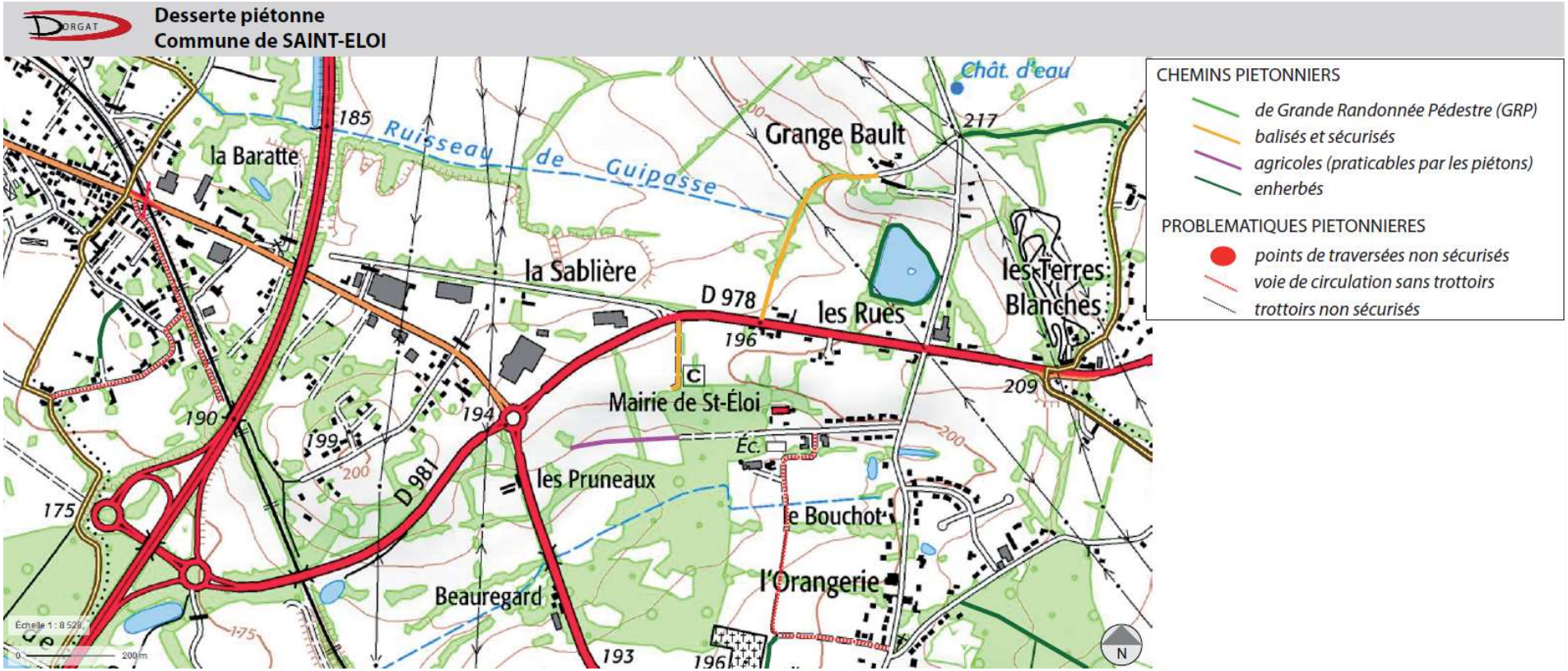
Plusieurs cheminements balisés relient des parties urbanisées à des écarts de construction.

Globalement, le tissu urbain pourrait bénéficier de davantage de possibilités de traversées, en plusieurs endroits.

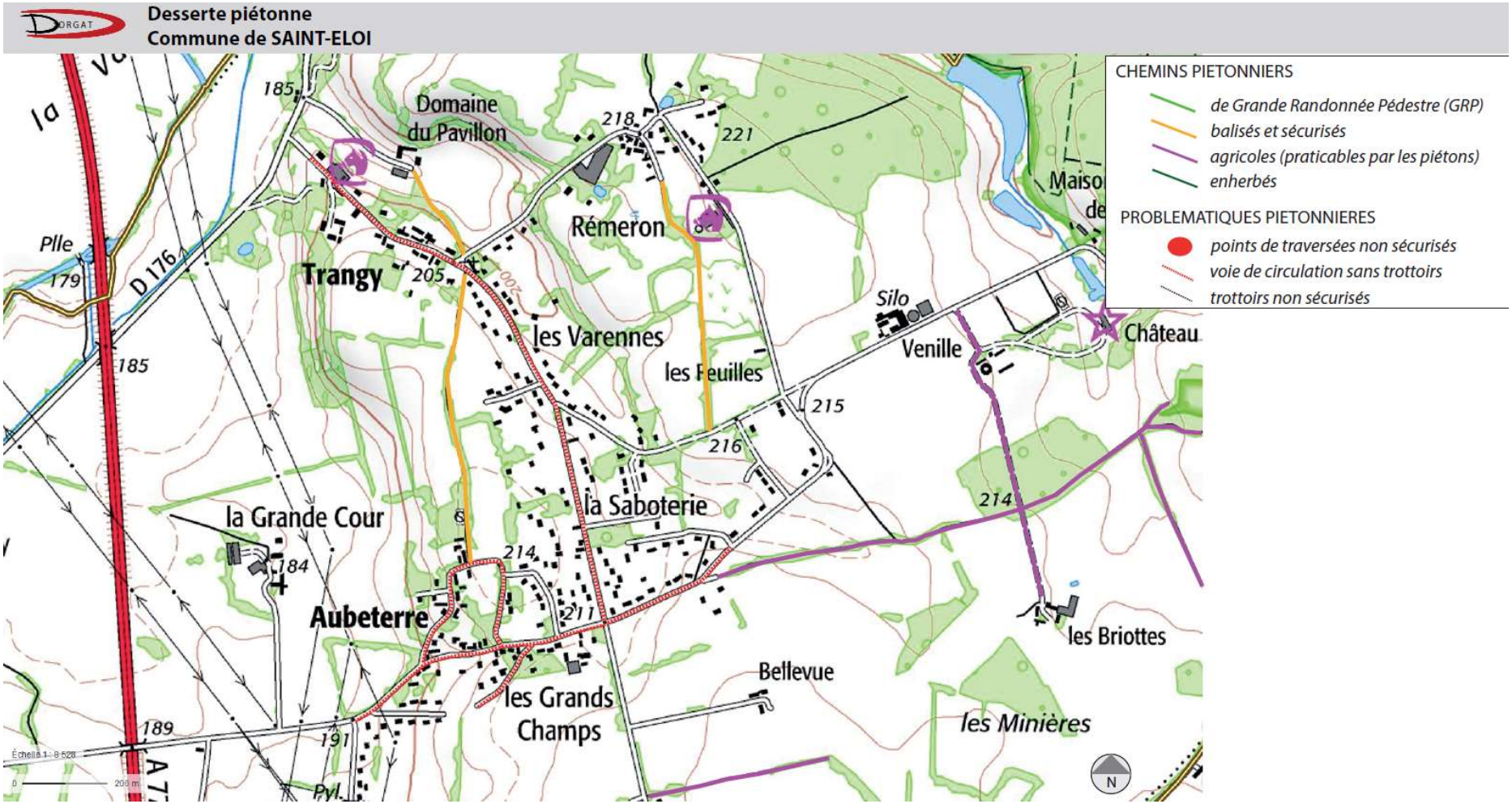
Un des enjeux du PLU pourra être de créer ou recréer des traversées notamment piétonnes et cyclables afin de créer de véritables continuités urbaines, notamment entre le Bouchot (nouveau cœur social) et le centre ancien.



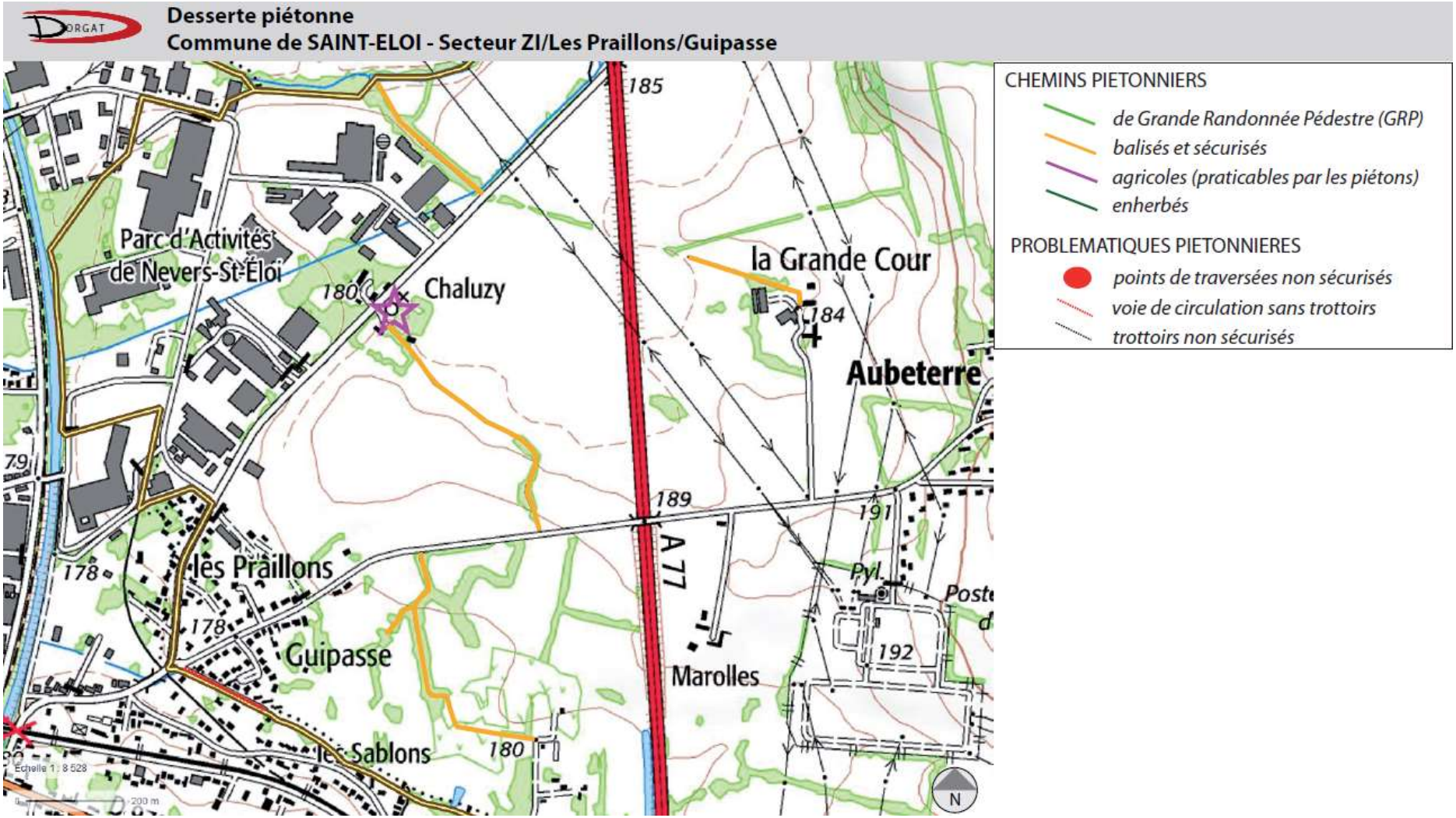
Carte 17 : Desserte piétonne secteur centre-ville – Source : repérage de terrain complété par Google Street View – Réalisation : DORGAT, 2016



Carte 18 : Desserte piétonne secteur Sablière-Orangerie – Source : repérage de terrain complété par Google Street View – Réalisation : DORGAT, 2016



Carte 19 : Desserte piétonne secteur Trangy – Source : repérage de terrain complété par Google Street View – Réalisation : DORGAT, 2016



Carte 20 : Desserte piétonne secteur Trangy – Source : repérage de terrain complété par Google Street View – Réalisation : DORGAT, 2016

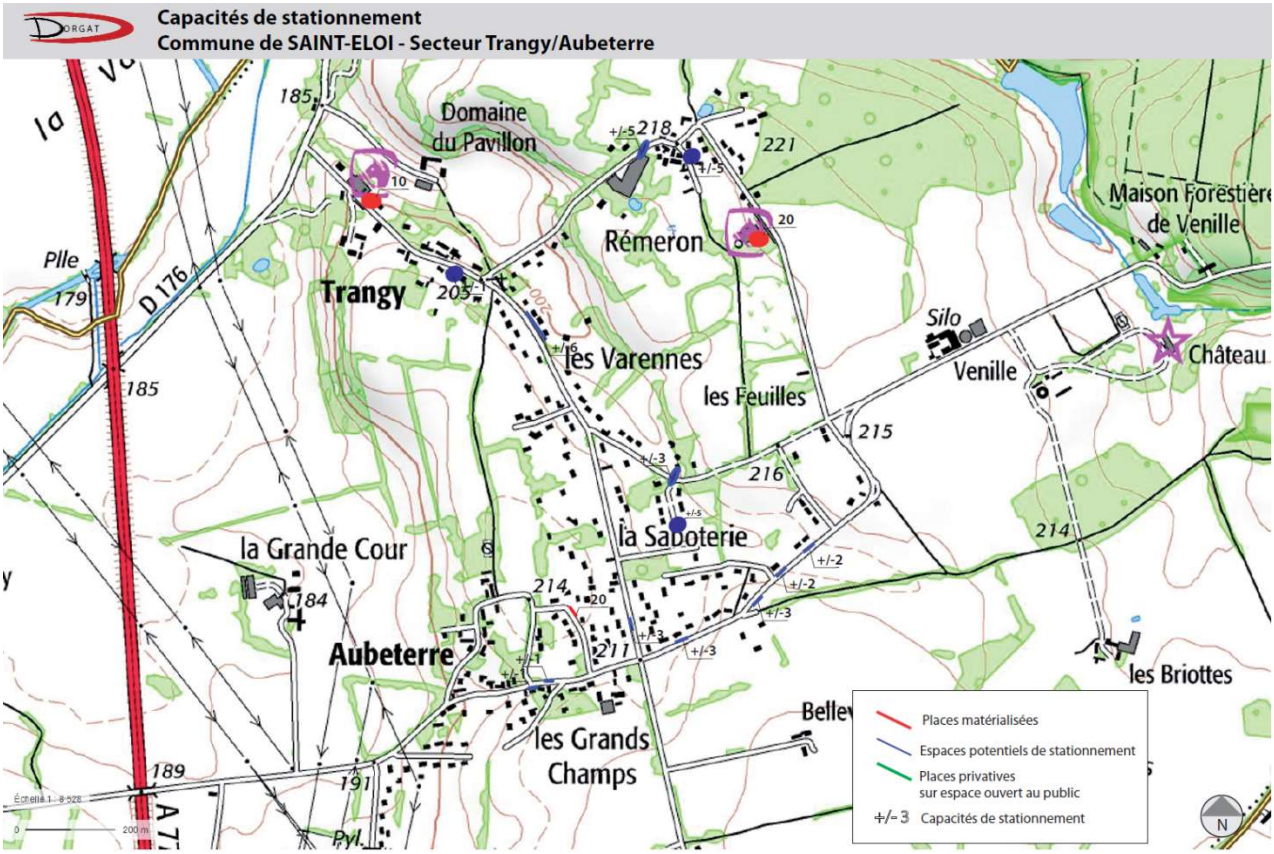
V.3. LES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT

L'analyse des différentes parties urbanisées de la Commune a permis de recenser et comptabiliser les capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides, électriques et de vélos des parcs ouverts au public sur la Commune de **Saint-Éloi**.

La liste non exhaustive des **places de stationnement sises sur l'espace public communal** ainsi que les places non matérialisées le long des rues de la ville est la suivante :

- Secteur Trangy/Aubeterre : +/- 76 places
- Secteur La Baratte/Sablière/Orangerie : +/- 164 places
- Secteur centre-ville : +/- 196 places

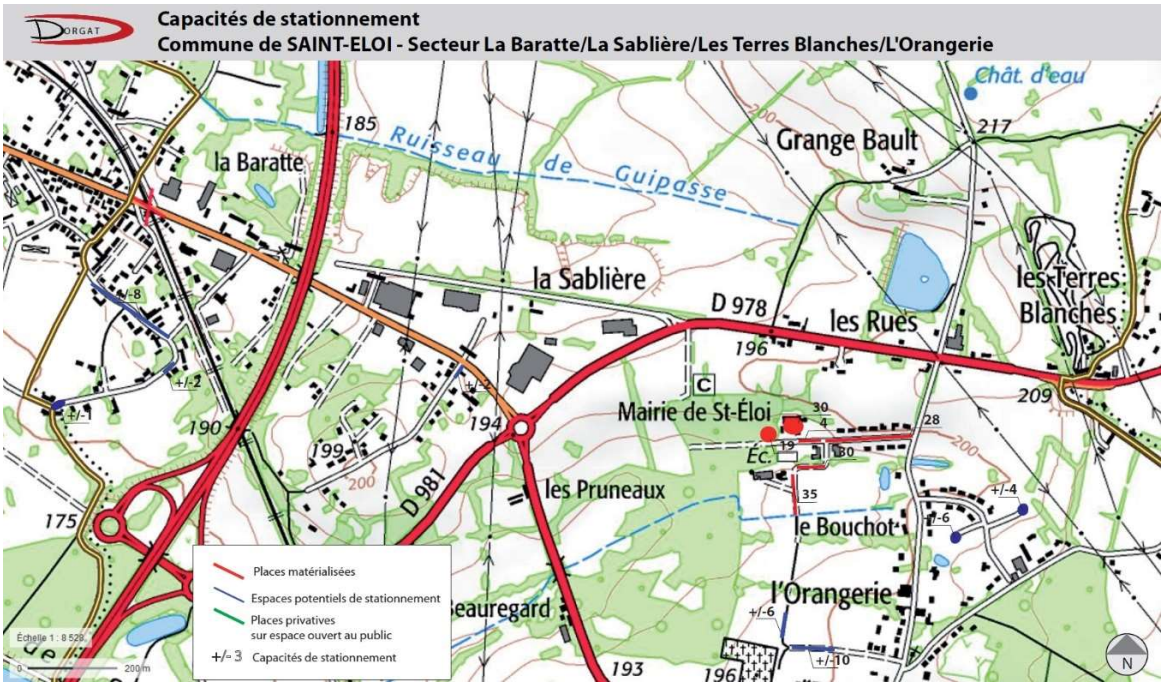
La Commune Saint-Éloi dispose de plus de 430 places de stationnement collectives sur la zone urbanisée.



Carte 21 : Capacités de stationnement secteur Trangy/Aubeterre – Source : GoogleMaps – Réalisation : DORGAT, 2016

TRANGY	Lieu-dit	Places matérialisées	Places privatives	Stationnement sur rue	*Total*
Rue de Trangy - poney club		10			*10*
Rue de Trangy	Les Varennes			7	*7*
Rue de Trangy	La Sabloterie			3	*3*
Rue de Rémeron - arborétum?	Rémeron				*0*
Rue de Rémeron - Le Cavaletti Niver	Rémeron	20			*20*
Rue de Rémeron	Rémeron			10	*10*
Petite rue de la Perrière	La Sabloterie			5	*5*
Rue de la Perrière	La Sabloterie			3	*3*
Rue de Venille	La Sabloterie			6	*6*
Total		30	0	34	**64**

AUBETERRE	Lieu-dit	Places matérialisées	Places privatives	Stationnement sur rue	*Total*
Rue d'Aubeterre	Aubeterre			2	*2*
Rue du hameau d'Aubeterre	Aubeterre	10			*10*
Total		10	0	2	**12**

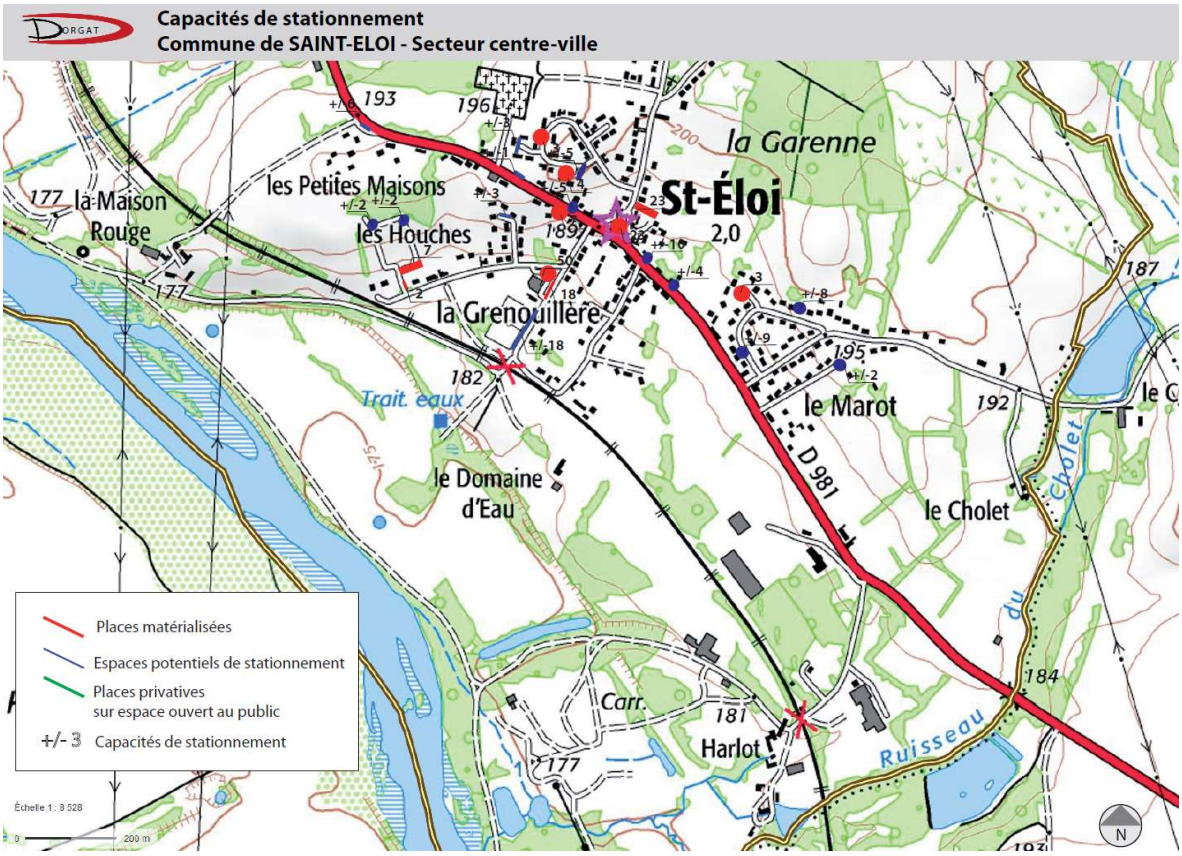


Carte 22 : Capacités de stationnement secteur Sablière/Orangerie – Source : GoogleMaps – Réalisation : DORGAT, 2016

LA BARATTE	Lieu-dit	Places matérialisées	Places privatives	Stationnement sur rue	*Total*
Rue Saint-Fiacre	La Baratte			11	*11*
Total		0	0	11	**11**

LA SABLIERE	Lieu-dit	Places matérialisées	Places privatives	Stationnement sur rue	*Total*
Rue des Chapelleries					*0*
Total		0	0	0	**0**

L'ORANGERIE	Lieu-dit	Places matérialisées	Places privatives	Stationnement sur rue	*Total*
Chemin du Bois Bouchot	L'ORANGERIE	28			*28*
Chemin du Bois Bouchot	L'ORANGERIE	4			*4*
Chemin du Bois Bouchot	L'ORANGERIE	15			*15*
Chemin du Bois Bouchot	L'ORANGERIE	15			*15*
Rue des jeunes pousses	L'ORANGERIE	30			*30*
Rue des jeunes pousses	L'ORANGERIE	35			*35*
Rue des jeunes pousses	L'ORANGERIE			6	*6*
Rue des lilas	L'ORANGERIE			10	*10*
Rue des hortensias	Le Bouchot			6	*6*
Rue des hortensias	Le Bouchot			4	*4*
Total		127	0	26	**153**



Carte 23 : Capacités de stationnement secteur centre-ville – Source : GoogleMaps – Réalisation : DORGAT, 2016

CENTRE-VILLE	Lieu-dit	Places matérialisées	Places privatives	Stationnement sur rue	*Total*
Rue de la poste		23			*23*
Place de l'église		23			*23*
Rue des bleuets					*0*
Impasse des bleuets					*0*
Route de Bourgogne (devant boulangerie)				5	*5*
Route de Bourgogne (devant coiffeur)		7			*7*
Route de Bourgogne					*0*
Route de la gare (parking de la commune)		50			*50*
Route de la gare (devant commune)		18			*18*
Route de la gare (devant stade de foot)				18	*18*
Impasse des fougères	La Grenouillère			3	*3*
Rue des acacias (devant bâtiment d'accueil)		2			*2*
Rue des acacias		7			*7*
Rue des acacias				4	*4*
Route de Bourgogne				10	*10*
Route de Bourgogne				4	*4*
Rue des églantines		3			*3*
Rue des églantines				17	*17*
Rue des marguerites				2	*2*
Total		133	0	63	**196**

VI. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DEPUIS LA DERNIÈRE RÉVISION DU PLU

Un recensement des constructions à usages d'habitation, d'activités et d'équipements permet d'analyser la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières réalisées sur le territoire de Saint-Éloi, comme l'y invite l'article L.151-4 du code de l'urbanisme : *« [Le rapport de présentation] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »*

Les auteurs du PLU ont recensé toutes les nouvelles constructions réalisées durant les 14 dernières années, ce qui coïncide avec la dernière révision générale du PLU en 2007. Elles ont été reportées dans le tableau ci-dessous et sur les cartes ci-après. Ce recensement inclut les permis de construire délivrés jusqu'en décembre 2020, mais pas les certificats d'urbanisme opérationnels (ces derniers sont comptabilisés dans les capacités de production de logements en renouvellement dans le futur PLU).

Réf	Vocation	Surface consommée	Nombre de lots	Densité (lgt/ha)	Nom de l'opération	Vocation initiale du foncier
1	Habitat	1,17 ha	9	7,7	Orangerie 1	Agricole
2	Habitat	0,64 ha	5	7,8	Orangerie 2	Agricole
3	Habitat	2,19 ha	19	8,7	Hortensias	Agricole
4	Habitat	0,19 ha	1	5,4	Orangerie 3	Agricole
5	Habitat	2,40 ha	53	22,1	Les Fougères	Agricole
6	Habitat	0,72 ha	6	8,3	Le Bourg	Agricole
7	Habitat	0,39 ha	5	12,9	La Baratte	Naturel
8	Habitat	0,91 ha	5	5,5	La Jarrye	Agricole
9	Habitat	0,33 ha	3	9,0	Rue de la Garenne	Division propriété bâtie
10	Habitat	0,24 ha	2	8,3	Rue des Marguerites	Division propriété bâtie
11	Habitat	0,08 ha	2	25,0	Rue du Craquelin	Naturel
12	Habitat	0,17 ha	1	5,9	Rue Courtin	Agricole
13	Habitat	0,22 ha	1	4,5	Imp. Du Guipasse	Agricole
14	Habitat	0,09 ha	1	11,1	Rue du Craquelin	Division propriété bâtie
15	Habitat	0,05 ha	0	0,0	Rue des Chapelleries	Division propriété bâtie
16	Habitat	0,10 ha	1	10,0	Chemin du bois Bouchot	Division propriété bâtie
17	Habitat	0,14 ha	1	7,1	Rte de Bourgogne	Agricole
18	Habitat	0,16 ha	1	6,3	Rue de Venille	Agricole
19	Habitat	0,16 ha	1	6,3	Rue de Venille	Agricole
20	Habitat	0,54 ha	3	5,6	Rue de Venille	Agricole
21	Habitat	0,14 ha	1	7,1	Rue de la Perrière	Agricole
22	Habitat	0,20 ha	1	5,0	Rue de la Perrière	Agricole
23	Habitat	0,21 ha	1	4,8	Rue de la Perrière	Division propriété bâtie
24	Habitat	0,11 ha	1	9,1	Rue de la Perrière	Division propriété bâtie
25	Habitat	0,06 ha	0	0,0	Rue de Remeron	Agricole
26	Habitat	0,12 ha	1	8,3	Imp. Des Chênes	Naturel
a	Activité	9,28 ha			SDIS et commerces	Agricole
b	Activité	4,34 ha			Stockage de déchets inertes	Agricole
c	Activité	0,12 ha			Extension usine Eqiom	Naturel
d	Activité	0,00 ha			Extension usine BB FRéseaux	Pas de consommation foncière
e	Activité	0,35 ha			Hangar et box chevaux	Agricole
f	Activité	0,00 ha			Double manège équestre	Pas de consommation foncière
g	Agricole	0,14 ha			Stabulation	Agricole
h	Agricole	0,38 ha			Hangar agricole	Agricole
Total		26,12 ha				

Tableau 2: Approche estimative de la consommation des espaces agricoles et naturels de 2007 à 2020 inclus (14 ans) - Source : Commune, SIEEN, Google Street View, services instruction droit du sol DDT – Réalisation : DORGAT

De 2007 à 2020 inclus (14 années), la consommation foncière d'habitat s'est élevée à 11,51 hectares pour produire 125 logements, soit une densité moyenne brute de 10,9 logements par hectare.

Pour mémoire, avant 2007, les grandes opérations d'urbanisation d'habitat à Saint Eloi des années 80 à 2000 ont été les suivantes :

- Les Bleuets : Fin années 70 - début 80 - 55 logements - 3,6 ha - 15,2 logements/ hectare de densité brute
- Églantines : Années 80 - 54 logements - 7,2 ha -7,5 logements/ hectare de densité brute
- Hortensias : Années 2000 - 28 logements - 3,2 ha -8,75 logements/ hectare de densité brute
- Fougères - Fin années 2000 - 53 logements - 2,4 ha - 22 logements/ hectare de densité brute

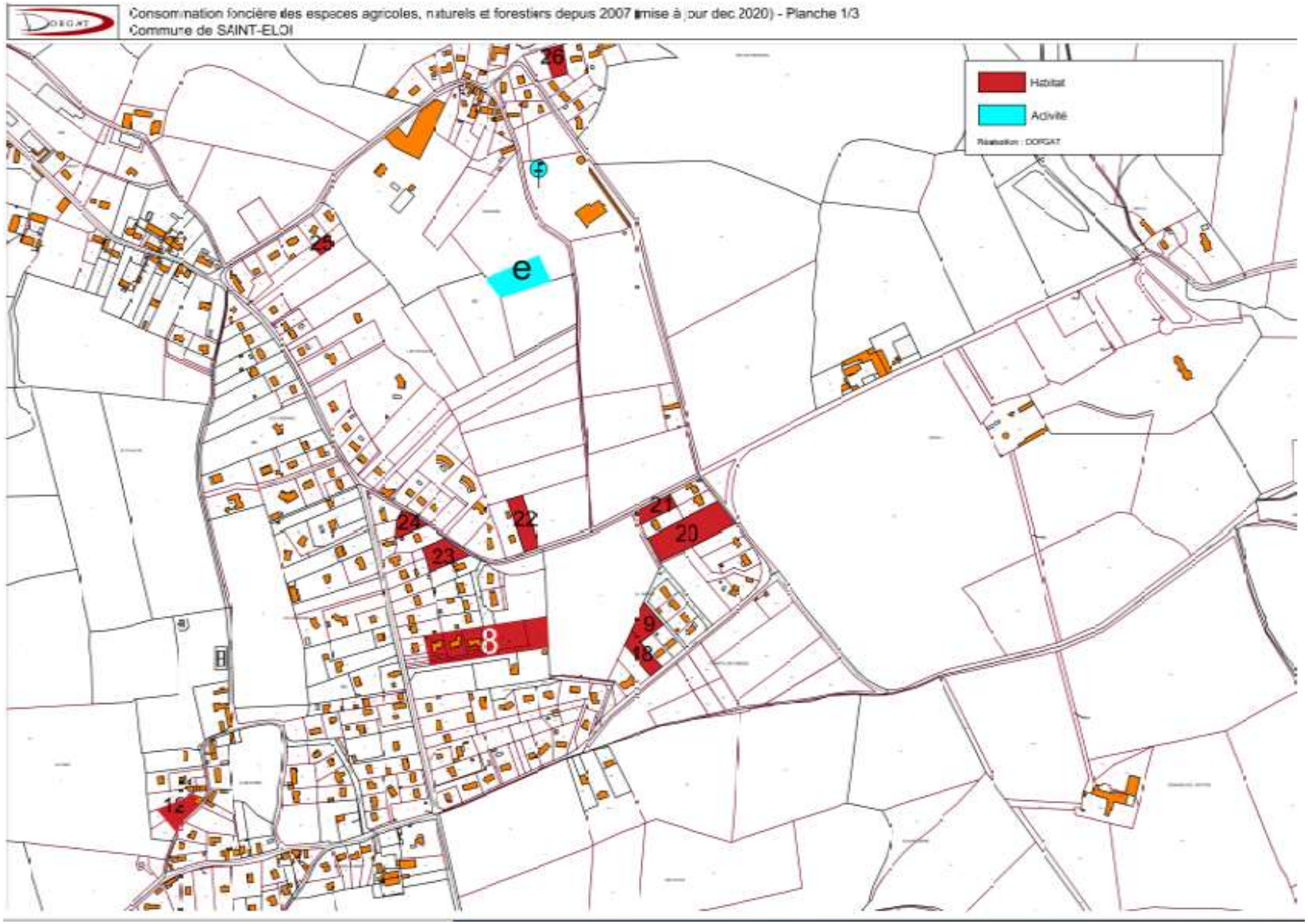
Soit un total de 190 logements pour 16,4 ha soit 11,58 logements par hectare.

Concernant la plateforme de transport de matériaux extraits des gravières sise au sud du rondpoint du diffuseur de l'A77, bien que son affectation actuelle ait été réalisée entre 2007 et 2017, elle n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière sur cette période car elle était déjà artificialisée auparavant. Elle avait été par le passé affectée à une aire d'accueil des gens du voyage et avant cela à une aire d'enrobage pour la construction de l'A77.

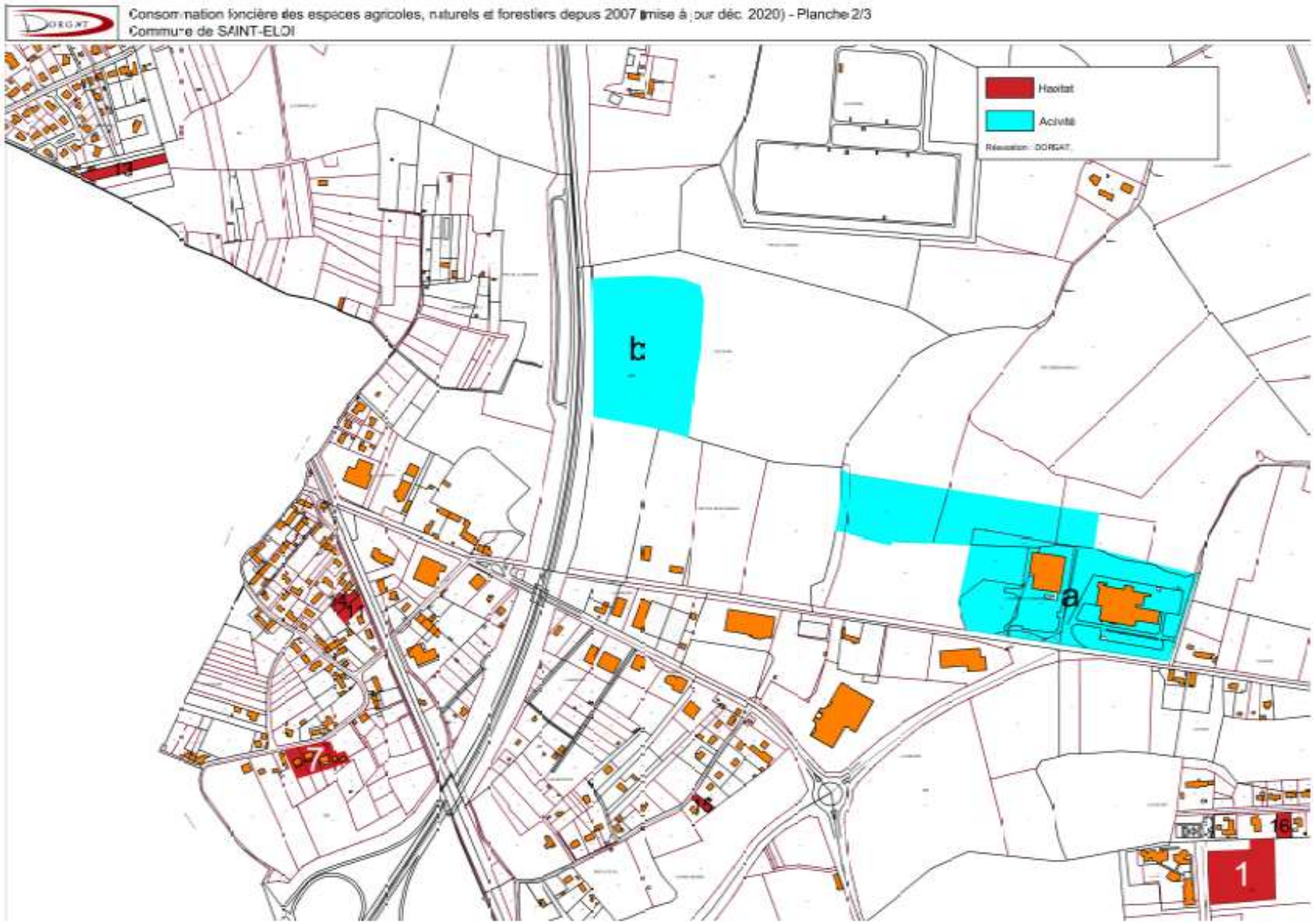
Le SRADDET n'est pas directement opposable au PLU puisqu'il existe un SCoT sur le Territoire. Le SCOT du Grand Nevers en l'occurrence a été approuvé le 05 mars 2020, soit avant le SRADDET. Dans ce cas, l'article L131-3 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur pour les documents dont l'élaboration ou la révision est engagée avant le 1er avril 2021, prévoit que :

« Lorsqu'un des documents énumérés aux 1° et 3° à 11° de l'article L. 131-1 ainsi qu'aux 2° à 5° de l'article L. 131-2 est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans, et pour le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, lors de la première révision du schéma de cohérence territoriale qui suit son approbation ».

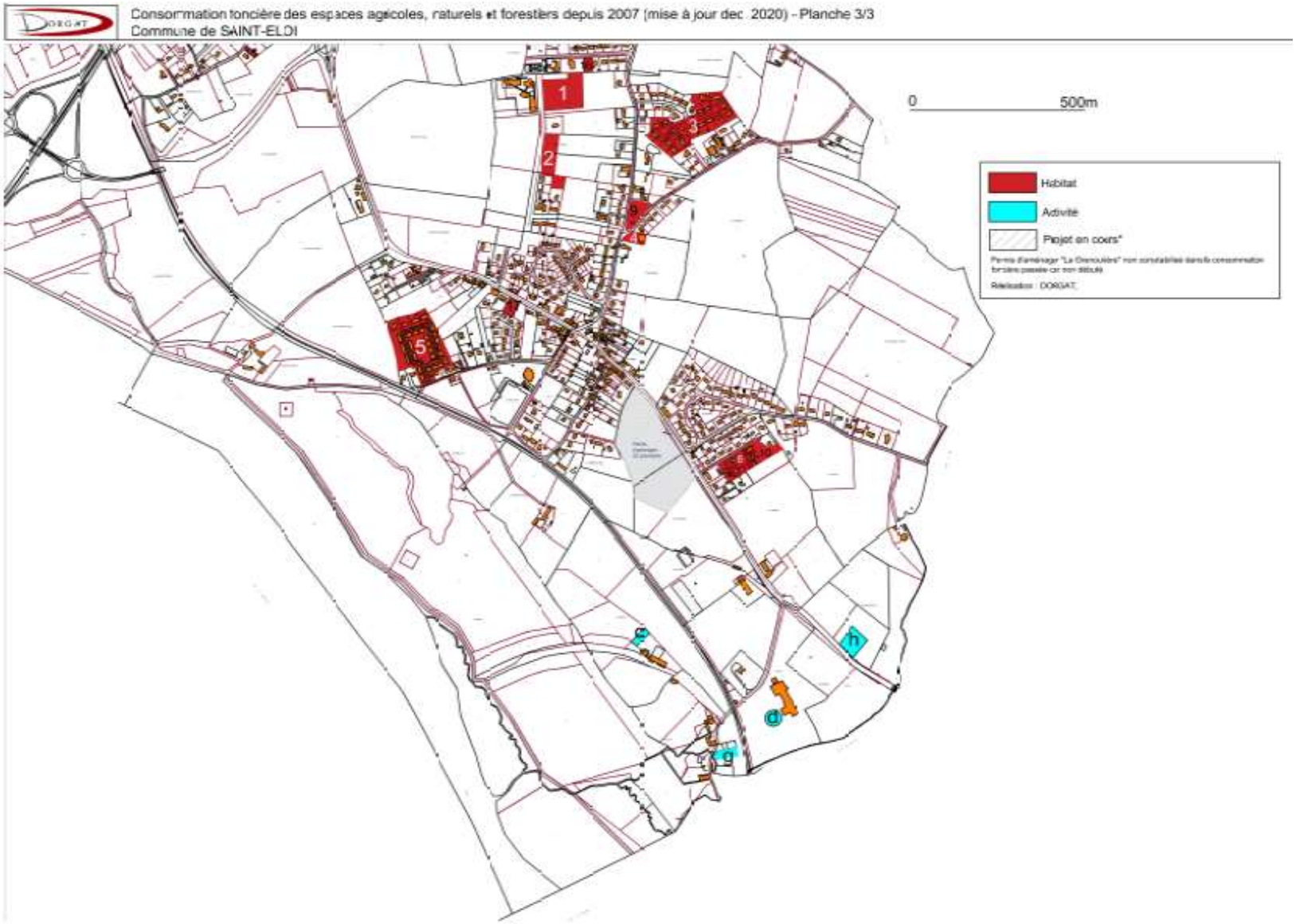
Donc, en attendant une prochaine révision du SCoT, dans le cadre de la présente révision du PLU, il n'existe pas de lien de compatibilité ou de prise en compte juridique entre le PLU et le SRADDET. Les objectifs de limitation de la consommation foncière qui s'imposent au PLU sont ceux prévus par le SCoT, lequel prévoit que les développements futurs de la commune ne conduisent pas à dépasser une enveloppe urbaine maximale de 337,6 hectares (existant + extensions éventuelles).



Carte 24 : Consommation foncière – nord de la Commune (Réalisation : DORGAT, 2020)



Carte 25 : Consommation foncière – ouest de la Commune (Réalisation : DORGAT, 2020)



Carte 26 : Consommation foncière – sud de la Commune (Réalisation : DORGAT 2020

VII. L'ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE

L'orientation n°2.1 du SCoT du Grand Nevers actuellement en vigueur, relative à l'aménagement de l'espace prévoit [3]:

« de limiter la surface des espaces urbanisés de son territoire aux surfaces identifiées dans son enveloppe urbaine. La déclinaison de cette enveloppe urbaine à l'échelle des communes figure en 2.1.2.1. Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, il appartiendra aux maîtres d'ouvrage de ces documents de spatialiser l'emprise de l'enveloppe urbaine à l'échelle locale sans 2.1.2 excéder les surfaces identifiées par le SCoT (espaces actuellement urbanisés et espaces à urbaniser). Cette spatialisation devra être l'occasion d'engager une réflexion sur la réduction des espaces urbanisés.

Cette enveloppe urbaine plafond définie par le SCoT pour Saint-Éloi est de **337,6 ha**.

Le présent diagnostic établit l'enveloppe urbaine en incluant uniquement les espaces actuellement urbanisés. Les espaces d'urbanisation futurs, qu'ils soient à destination d'activité ou d'habitat sont indiqués dans le tableau de la page suivante.

L'enveloppe urbaine actuelle est de 288.42 ha. L'enveloppe urbaine projetée, incluant les extensions prévues de l'urbanisation est de 309,1 ha.

N'est pas comptabilisée dans l'enveloppe urbaine l'aire de Grand Passage des gens du Voyage de Nevers Agglomération (près du diffuseur autoroutier de l'A77), car il ne s'agit pas à proprement parlé d'un espace urbanisé ou destiné à l'être.

Ne sont pas non plus comptabilisés les espaces qui ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

L'enveloppe urbaine projetée dans le PLU est inférieure à celle déterminée par le SCoT du Grand Nevers et par conséquent compatible avec ses orientations. Le projet de PLU contribue à réduire les espaces artificialisés.

3Page 496 du Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT

Saint Eloi

TABLEAU DES SURFACES DE L'ENVELOPPE URBAINE

Données d'entrée du SCOT :

Rappel de l'enveloppe urbaine actuelle identifiée au SCOT du Grand Nevers : 337,6 ha

Orientation du SCOT en matière de consommation foncière : Limiter la surface des espaces urbanisés de son territoi enveloppe urbaine (toutes destinations confondues mais possible exception pour les « grands équipements »)

Pas de "Grand Equipement" à prévoir au sens du SCOT

ZONES ECONOMIQUES EXISTANTES

NOMZONE	ZONAGE	DEST-DOMI	SURFACE (en m²)	SURFACE (en Ha)
ZI_NEVERS-SAINT ELOI	UE	Industrie et artisanat	425649	42,6
HARLOT	UE	Industrie	161066	16,1
LA SABLIERE	UE	Mixte dont déchets	317930	31,8
LA BARATTE	UE	Artisanal et commercial	54578	5,5
REMERON	UE		26273	2,6
AUBETERRE	UEE	Installations électriques	138531	13,9
HARLOT	UES	Extraction de matériaux	45401	4,5
Sous total enveloppe urbaine zones économiques actuelles (A)			**1169428**	**116,94**

AUTRES ZONES EXISTANTES "HABITAT, EQUIPEMENT, LOISIRS" (Hors constructions agricoles)

NOMZONE	ZONAGE	DES-DOMI	SURFACE	Surfaceha
CENTRE-BOURG	UC	HABITAT	37372	3,7
BOURG	UH	HABITAT	629623	63,0
CHAMPS DE L'EME	UH	HABITAT	64402	6,4
LA BARATTE	Uhi	HABITAT (inondable)	21546	2,2
LA BARATTE	UH	HABITAT	93081	9,3
TRANGY-LES VARENNES-LA JARRYE	UH	HABITAT	534091	53,4
REMERON	UH	HABITAT	51962	5,2
LES MAROLLES	UH	HABITAT	94646	9,5
LES RUES	UH	HABITAT	40919	4,1
ZI_NEVERS-SAINT ELOI	UH	HABITAT	7801	0,8
REMERON	UL	LOISIRS-EQUIPEMENT	45076	4,5
TRANGY	UL	LOISIRS-EQUIPEMENT	24413	2,4
BOURG	UL	LOISIRS-EQUIPEMENT	28800	2,9
LES TERRES BLANCHES	UL	LOISIRS-EQUIPEMENT	41066	4,1

A noter : les constructions isolées ne sont pas comptabilisées dans l'enveloppe urbaine

Sous total enveloppe urbaine actuelles autres destinations (hors constructions agricoles) (B)	1714798	**171,48**

TOTAL ENVELOPPE URBAINE ACTUELLE (en Ha)	**288,42**

VIII. LES ESPACES LIBRES POTENTIELS

VIII.1. LES ESPACES LIBRES POTENTIELS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

VIII.1.A LES PETITS ESPACES LIBRES OU « DENTS CREUSES »

L'étude des espaces libres potentiels s'effectue au sein de la partie actuellement artificialisée. D'une manière générale, le hameau de Trangy-Aubeterre présente un caractère aéré favorable à un renouvellement urbain modéré. Le centre-bourg, plus dense, présente un potentiel théoriquement plus élevé de renouvellement, avec plusieurs espaces interstitiels dont la surface relativement importante permet d'y envisager des opérations urbaines.

Ce recentrage du développement urbain autour du tissu existant s'inscrit dans une logique de gestion plus économe du foncier avec l'aménagement des **espaces interstitiels**.

> *Un espace interstitiel se définit comme un tènement foncier non construit et constructible, à vocation d'habitat, situé au sein de la cohérence urbaine. On emploie également le terme de « dent creuse ».*

Ces espaces encore non-bâtis sont globalement tous classés en zone urbaine ou à urbaniser dans le PLU en cours de révision. Plusieurs parcelles repérées en tant qu'espaces interstitiels techniquement mobilisables pour la construction éventuelle de logements sont des fonds de propriétés. Les dernières lois d'urbanisme (Grenelle, ALUR…) imposent de chercher à optimiser le foncier disponible en urbanisant ces dents creuses, sans nécessairement toutefois devoir renoncer à la préservation du caractère végétalisé de l'espace bâti du centre-bourg et du hameau.

Afin d'effectuer une analyse du potentiel de renouvellement dans l'enveloppe urbaine la plus juste possible, un état des lieux des autorisations d'urbanisme récentes a été effectué en concertation avec la Commune :

- Les permis de construire accordés ne sont pas comptés comme espace interstitiel mais comme logements réalisés (ils font partie du nombre de logements existants mentionnés dans le diagnostic socio-économique)
- Les certificats d'urbanisme opérationnels (CUb) sont intégrés à l'enveloppe urbaine et comptabilisés dans le potentiel de renouvellement.

Les cartes et le tableau ci-après présentent un recensement indicatif des espaces interstitiels correspondant à des espaces libres de toutes occupations, dont la plupart appartiennent à des aisances de propriétés riveraines.

Sont uniquement recensés les espaces interstitiels de moins de 5 000 m² car au-delà il s'agit potentiellement de zones d'extension de l'enveloppe urbaine actuelle et non plus d'une « dent creuse ». Elles seront donc étudiées dans le cadre des choix d'extension de l'enveloppe urbaine décidés par la Municipalité dans le cadre de la définition du règlement du PLU révisé.

Les espaces interstitiels de moins de 1 000 m² sont repérés mais ne comptent pas dans le calcul de la capacité de production de logements potentiels en raison de leur trop petite surface. Il est certes

possible de réaliser un logement sur moins de 1 000 m² en théorie mais s'agissant ici de fonds de jardins, il est apparu qu'une surface minimale libre de 1 000 m² était nécessaire pour qu'il existe un minimum de réalité à la faisabilité du comblement de l'espace interstitiel.

Le potentiel de création de logements est ensuite calculé par la multiplication de la surface cumulée des espaces interstitiels d'au moins 1 000 m², par une densité de 7 logements par hectare.

Enfin, seulement la moitié de ce résultat est considérée comme un potentiel crédible de capacité de production de logements dans les 15 ans à venir, car il est fait le constat que ces espaces sont libres depuis des siècles et qu'ils ne seront donc très probablement pas tous mis sur le marché du terrain à bâtir d'ici 15 ans, faute d'initiative foncière.

En effet, il ne faut pas oublier qu'il s'agit pour la très grande majorité de fonds de jardins de propriétés déjà bâties, ce qui réduit l'occurrence d'un projet de type BIMBY[4], dans une zone à prégnance encore semi-rurale où le mode de vie induit la présence d'aisances à l'habitat dans une grande majorité des cas. Il est donc très probable qu'un certain nombre de ces espaces conservent leur vocation actuelle, ce qui a été pris en compte par l'application de l'abattement de 50 % évoqué ci-avant.

L'estimation du potentiel de création de logements sur « dents creuses » à 39 logements dans les 10 à 15 prochaines années.

ANALYSE DES ESPACES INTERSTITIELS

Indice A — *M.a.j. 11/12/2020*

N°	DEST DOMI	SURFACE en m²	NBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS Si surf >= 100 m² 7 logmts / ha	
1	Equipement	21 446	0,00	
2	Habitat	4 995	3,50	
3	Habitat	1 131	0,79	
4	Habitat	3 747	2,62	
5	Habitat	1 375	0,96	
6	Habitat	673	0,00	
7	Habitat	1 074	0,75	
8	Habitat	1 076	0,75	
9	Habitat	786	0,00	
10	Habitat	652	0,00	
11	Habitat	551	0,00	
12	Habitat	736	0,00	
13	Habitat	552	0,00	
14	Habitat	658	0,00	
15	Habitat	558	0,00	
16	Habitat	812	0,00	
17	Habitat	479	0,00	
18	Habitat	431	0,00	
19	Habitat	793	0,00	
20	Habitat	593	0,00	
21	Habitat	878	0,00	
22	Habitat	601	0,00	
23	Habitat	1 294	0,91	
24	Habitat	546	0,00	
25	Habitat	3 521	2,46	
26	Habitat	1 397	0,98	
27	Habitat	1 074	0,75	
28	Habitat	1 189	0,83	
29	Habitat	796	0,00	
30	Habitat	1 014	0,71	
31	Habitat	1 190	0,83	
32	Habitat	985	0,00	
33	Habitat	737	0,00	
34	Habitat	735	0,00	
35	Equipement	3 720	0,00	
36	Habitat	651	0,00	
37	Habitat	2 782	1,95	
38	Habitat	2 190	1,53	
39	Habitat	2 726	1,91	
40	Habitat	4 928	3,45	
41	Equipement	2 540	0,00	
42	Habitat	2 523	1,77	
43	PC octroyé		0,00	
44	Habitat	1 254	0,88	
45	Habitat	1 462	1,02	
46	Habitat	1 127	0,79	
47	Habitat	927	0,00	
48	Habitat	3 430	2,40	
49	Habitat	3 305	2,31	
50	Habitat	1 584	1,11	
51	Habitat	769	0,00	
52	Habitat	2 056	1,44	
53	Habitat	709	0,00	
54	Habitat	1 074	0,75	
55	Habitat	647	0,00	
56	Habitat	1 737	1,22	
57	Habitat	872	0,00	
58	Habitat	1 081	0,76	
59	Habitat	2 513	1,76	
60	Habitat	2 013	1,41	
61	Habitat	3 994	2,80	
62	Habitat	2 231	1,56	
63	Habitat	1 873	1,31	
64	Habitat	1 588	1,11	
65	Habitat	4 093	2,87	
66	Habitat	1 966	1,38	
67	Habitat	1 198	0,84	
68	Habitat	1 387	0,97	
69	Habitat	1 058	0,74	
70	Habitat	2 430	1,70	
71	Habitat	2 674	1,87	
72	Habitat	2 415	1,69	
73	Habitat	939	0,00	
74	Habitat	1 158	0,81	
75	Habitat	1 723	1,21	
76	Habitat	4 350	3,05	
77	Economique	4 041	0,00	
78	Habitat	1 802	1,26	
79	Habitat	1 317	0,92	
80	Economique	4 943	0,00	
81	PC octroyé		0,00	
82	PC octroyé		0,00	
83	PC octroyé		0,00	
84	Habitat	4 527	3,17	
85	PC octroyé		0,00	
86	Habitat	1 082	0,76	
87	Habitat	1 178	0,82	
88	Habitat	768	0,00	
89	Habitat	683	0,00	
90	Equipement	1 503	0,00	
91	Habitat	1 361	0,95	
92	Economique	1 591	0,00	
93	Habitat	1 488	2,00	(Cub 2 maisons)

TOTAL LOGEMENTS (sans rétention foncière)	77,09
Rétention foncière 50% (car principalement des fonds de jardins)	38,545
Potentiel de logements en construction de type "BIMBY"	39

Tableau 3 : Tableau des espaces interstitiels – Réalisation DORGAT dec 2020

4BIMBY : l'acronyme de « Build in My Back Yard », littéralement, « construire dans mon jardin ».

VIII.1.B La réaffectation de la vacance et le changement de destination

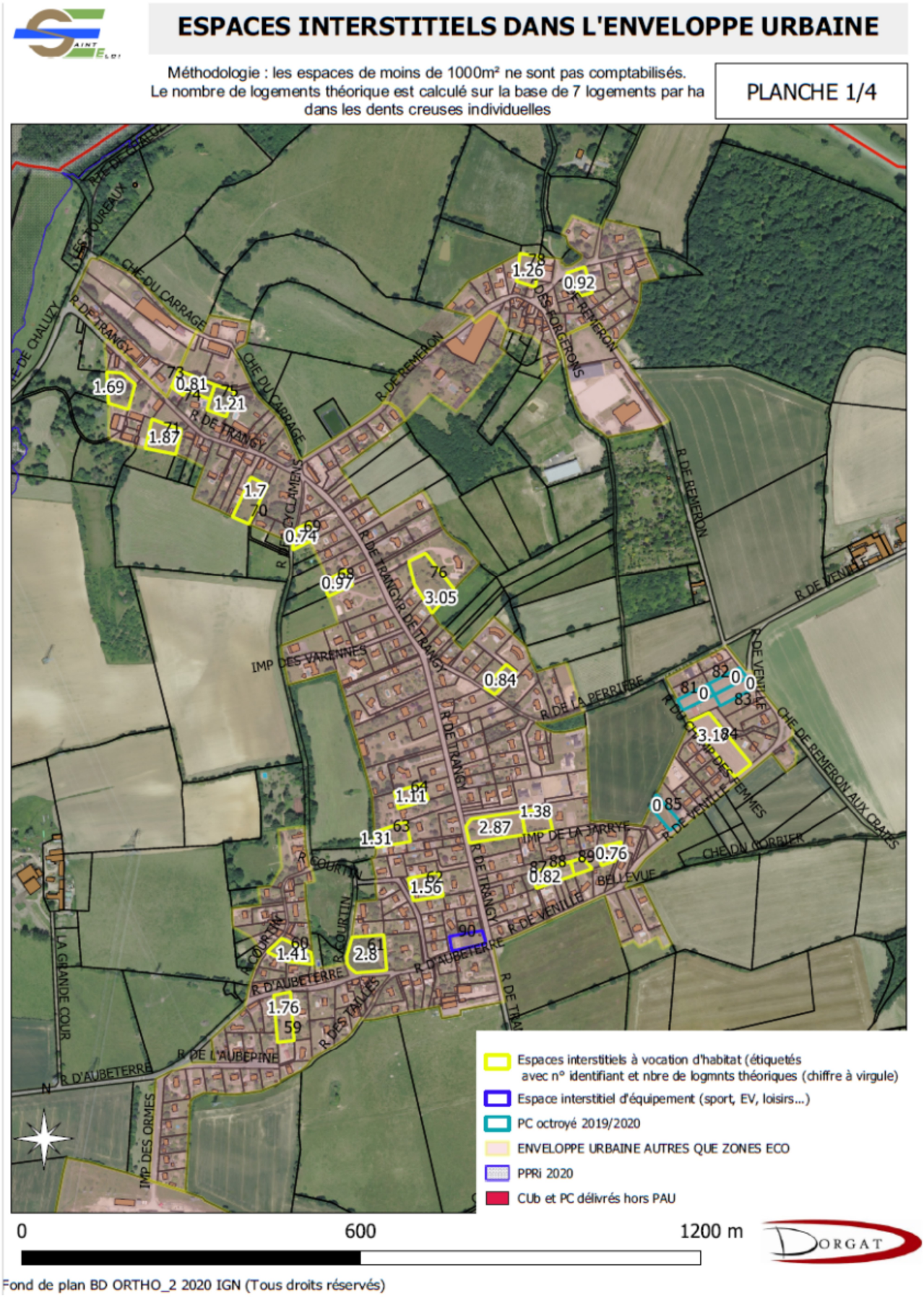
Doivent également être comptabilisés les capacités de création de logements par réaffectation de la vacance et par changement de destination.

Le potentiel de renouvellement urbain par réhabilitation de logements vacants est très faible puisque le taux de logements vacants sur la commune est de 4,45 %. Elle est donc considérée comme une vacance « saine » même si son évolution à la hausse reste à surveiller.

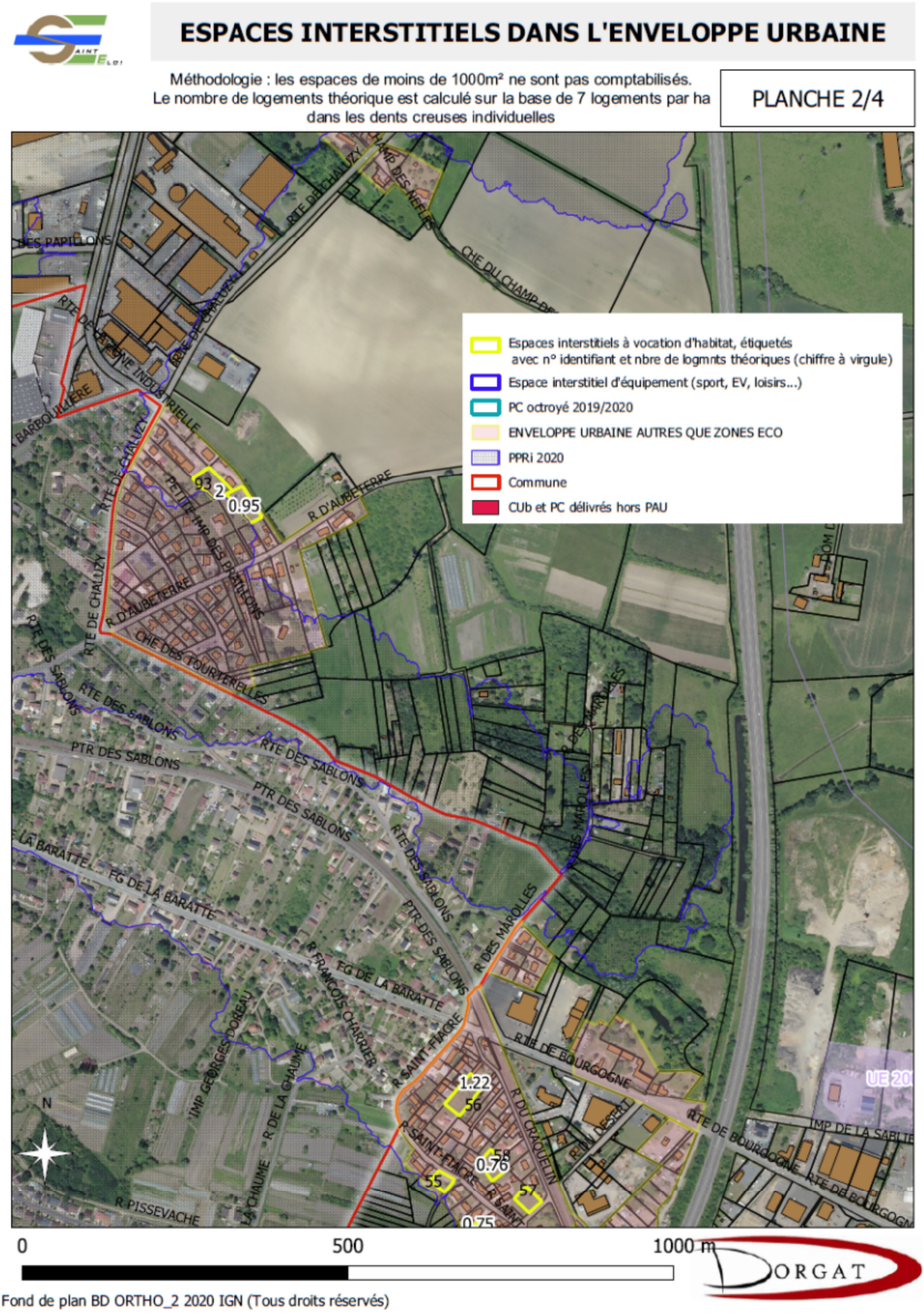
Les potentialités de création de logements par changement de destination s'ajoutent à ces potentiels. Le bâti ancien de Saint-Éloi s'y est amplement prêté ces dernières années, si bien qu'il ne reste que très peu de bâtiments qui peuvent encore être susceptibles d'être transformés en logements au sein de la partie urbanisée.

Il a tout de même été établi l'hypothèse d'une mobilisation de 5 **logements** par remobilisation de la vacance et changement de destination sous l'égide du PLU révisé.

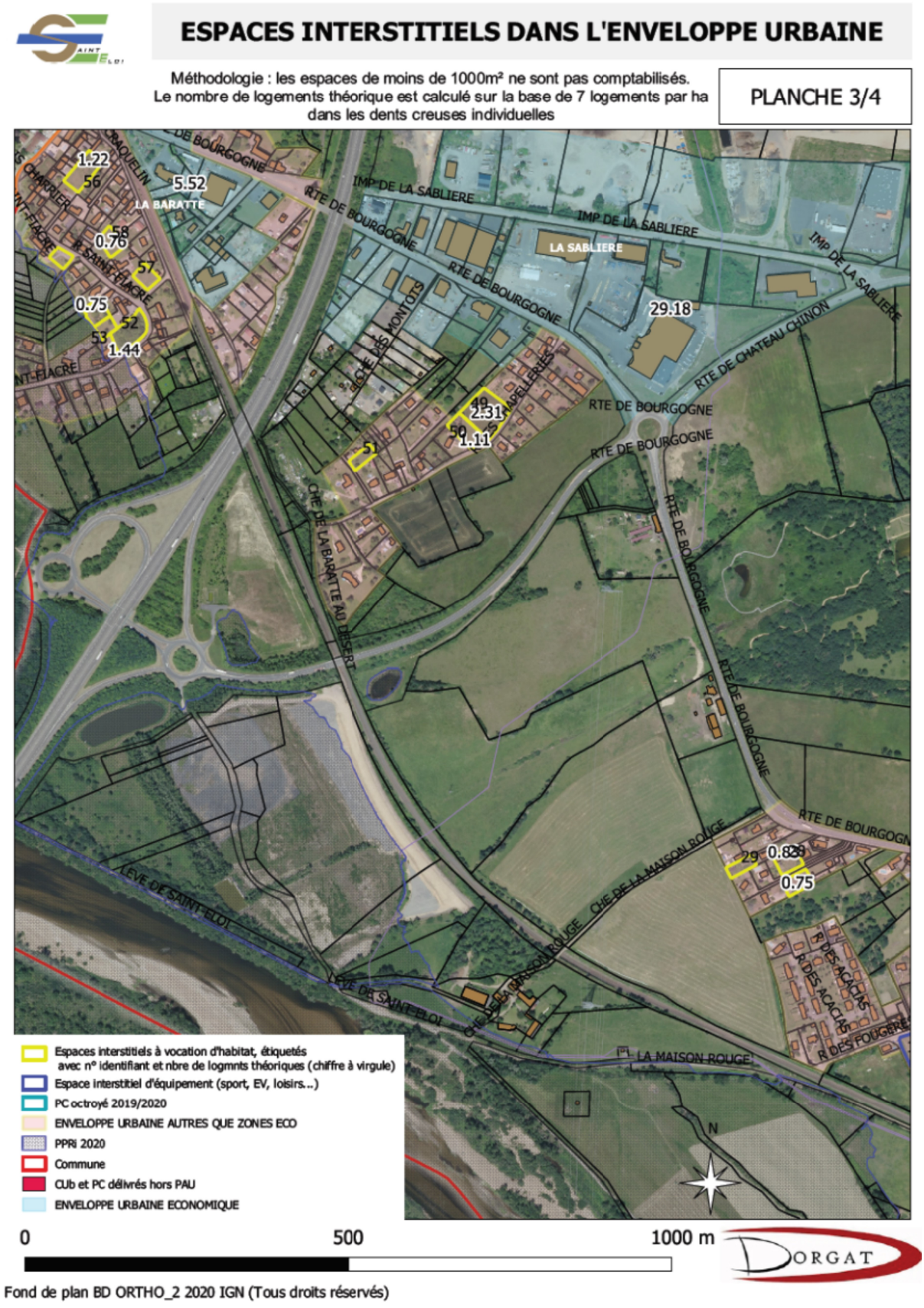
En conclusion, le potentiel de réalisation de logements en renouvellement urbain par constructions dans les dents creuses de surface modérée, en réaffectation de la vacance et par changement de destination sur les 10-15 prochaines années est estimé à 44, à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée du centre-bourg et du hameau de SAINT-ELOI.



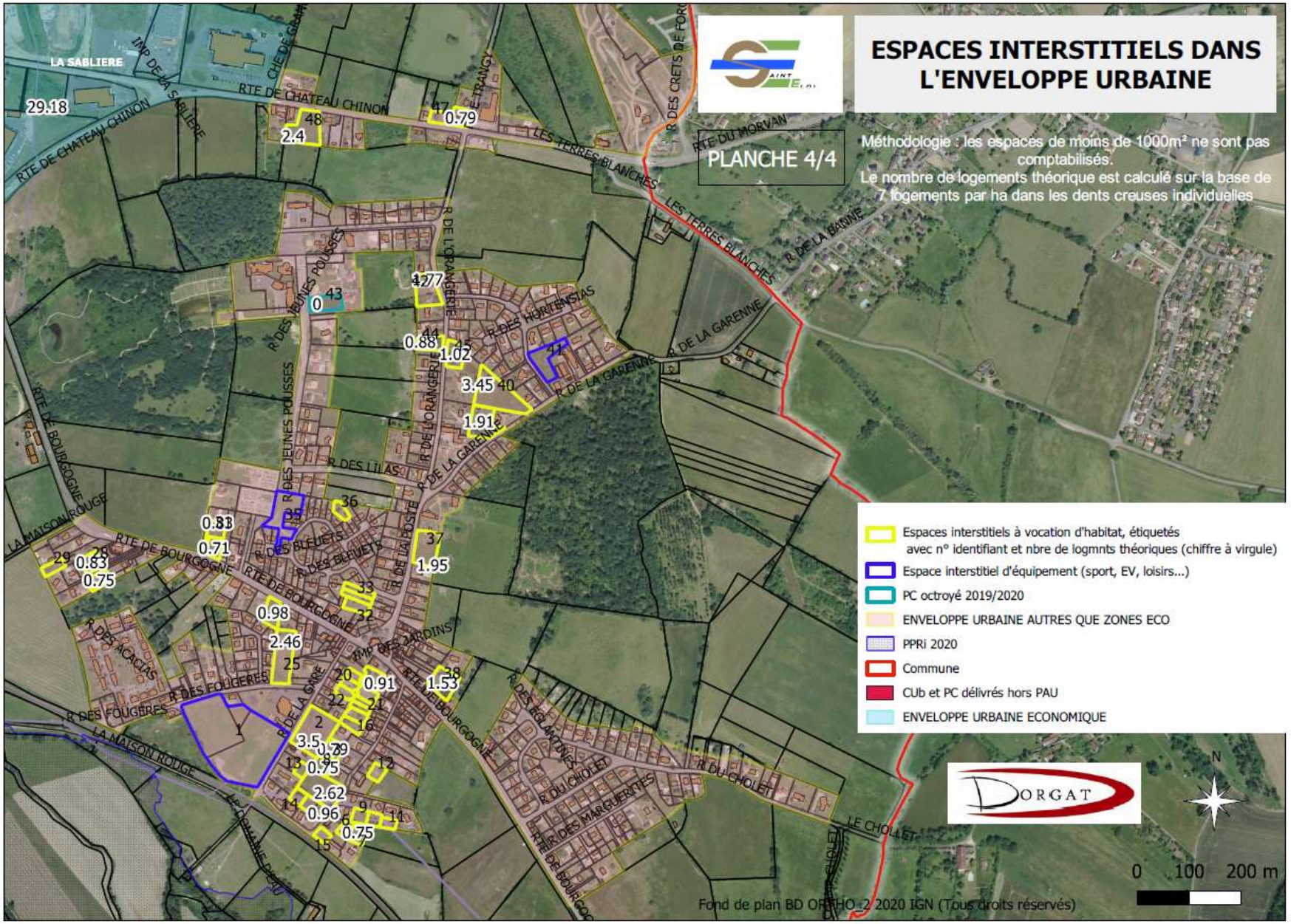
Carte 27: Recensement des espaces interstitiels – planche 1 sur 4 – nord du territoire communal (Réalisation : DORGAT, 2020)



Carte 28: Recensement des espaces interstitiels – planche 2 sur 4 – ouest du territoire communal (Réalisation : DORGAT, 2020)



Carte 29: Recensement des espaces interstitiels – planche 3 sur 4 – centre territoire communal (Réalisation : DORGAT, 2020)



Carte 30 : Recensement des espaces interstitiels sur la partie sud du territoire communal (Réalisation : DORGAT, 2020)

VIII.2. LES ESPACES INTERSTITIELS D'OPÉRATION

La Commune de Saint-Eloi a la particularité de compter au sein de ses parties urbanisées des espaces interstitiels de surface relativement importantes, au sein desquels il est peut-être envisageable de réaliser une opération d'ensemble.

Il existe 3 espaces interstitiels de taille importante totalement englobés dans la partie actuellement urbanisée. Les autres constituent des encoches dans l'enveloppe urbaine, bâties sur seulement deux ou trois côtés, Dans les deux cas leur urbanisation constituerait une extension de l'enveloppe urbaine seulement dans le premier cas, elle sera qualifiée « en espace interstitiels, alors que dans le second elles seraient qualifiées « d'étalement urbain » car elle conduirait à étendre la tache urbaine vers les extérieurs au lieu de la recentrer sur la ville.

VIII.2.A TROIS ESPACES INTERSTITIELS D'OPÉRATION

Le tableau ci-après présente pour chaque site une synthèse de ses principales caractéristiques urbanistiques, juridiques, techniques et paysagères.

SITE	SURFACE	CARACTÉRISTIQUES	PHOTOGRAPHIES
A-ORANGERIE	5,44 ha	Vocation actuelle majoritairement agricole en pâture. Vocation naturelle sur petite partie nord Proximité immédiate avec le cœur social de la Mairie/école Accès possibles et possibilités d'un bouclage de schéma de circulation Viabilités en capacités suffisantes au droit de la zone Moitié nord identifiée en zone humide. Le reste non et même présente un intérêt écologique faible. Présence d'une stabulation au droit du site, dont le diagnostic agricole n'a pas permis d'établir avec certitude l'existence juridique d'un périmètre sanitaire (100 m ou 50 m ?). Préconisation de la Chambre d'Agriculture de considérer un nécessaire éloignement avec l'habitat de 100 m. Pas d'autres risques ou nuisances.	
B-LILAS	0,69 ha	Vocation actuelle majoritairement agricole Proximité immédiate avec le cœur social de la Mairie/école Accès possibles Viabilités en capacités suffisantes au droit de la zone Hors périmètre sanitaire Hors zone humide	

C-FOUGERES NORD	3,31 ha	Vocation actuelle mixte : agricole naturelle et jardins de propriétés bâties riveraines. Pas de risques naturels ou technologiques particuliers. Accessibilité : Présence de 2 points d'accessibilité débouchant sur la RD981 (route de Bourgogne). Sensibilité en sortie de double virage et au niveau de l'entrée ouest du centre-bourg. Danger d'éventuelles « entrées » sur zone depuis la RD à prendre en compte en concertation avec le Conseil Départemental 58. Nécessité de rechercher au moins une entrée par le reste du front bâti avec comme options (cumulatives) possibles : — Par le lotissement des Fougères qui dispose d'un espace en attente prévu à cette fin. Vérification par Mairie de la propriété de la parcelle 246 et sa clôture. Par une trouée du front bâti de la rue des Fougères (parcelles 143, 241 et 237). — En prévoyant une zone plus grande incluant des espaces agricoles plus à l'ouest, et induisant la transformation à la charge de la commune d'un tronçon du chemin des Champs Piots (cadastré n°171) en véritable voie d'accès. Difficulté foncière le chemin appartenant à L'hôpital de Nevers.	

VIII.2.B DES ENCOCHES AU SEIN DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

L'enveloppe urbaine actuelle présente également des encoches non construites, bâties sur trois côtés, mais qui ne sont pas à proprement parlé des espaces totalement enserrés dans l'enveloppe urbaine.

La question de leur éventuel classement en zone constructible se pose en raison de leur localisation et souvent même de la présence de réseaux à proximité.

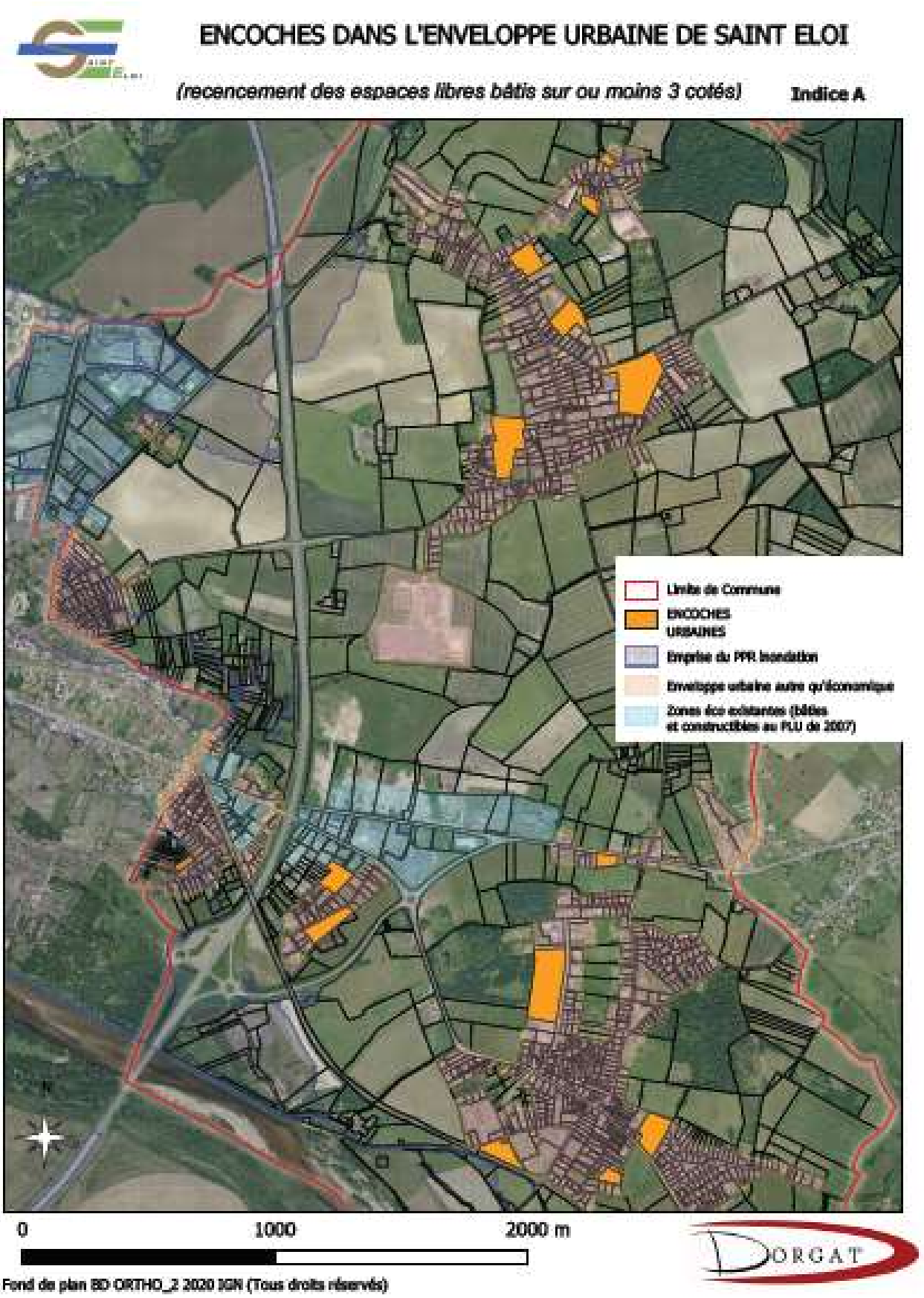
Toutefois ces choix dépendent des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU révisé, eux-mêmes définis dans le respect des obligations légales en termes de préservation de l'environnement issues du SCoT du Grand Nevers, du code de l'Urbanisme et du récent SRADDET[5] de Bourgogne Franche-Comté, qui a fixé pour mémoire une règle avec laquelle le PLU doit obligatoirement être compatible et qui consiste en une réduction de – 50 % de l'artificialisation des sols d'ici 2035, en traduction de l'atteinte d'un objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050.

> *Le SCoT du Grand Nevers demande aux PLU locaux d'étudier les espaces libres situés dans l'enveloppe urbaine, afin de définir l'enveloppe urbaine de la Commune qui sera constituée des parties actuellement urbanisées et des espaces d'extension retenus.*
>
> *Le DOO du SCoT impose que l'enveloppe urbaine ainsi définie ne dépasse pas une surface de 337,6 ha.*

Ces espaces libres constituants des encoches dans l'enveloppe urbaine sont recensés dans la carte ci-après.

C'est la troisième partie du rapport de présentation relative à l'exposé des choix retenus qui définit les raisons pour lesquelles ces encoches sont ou ne sont pas proposées en zones constructibles dans le PLU révisé, en fonction de critères techniques (par exemple présence de viabilités, d'accès, de zones inondables, environnementaux, ou politiques (respect des objectifs de consommation foncière, arrêt du développement des hameaux comme le prescrit le SCoT, etc.).

5Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires approuvé le 16 septembre 2020



Carte 31 : Encoches dans l'enveloppe urbaine du bourg centre et des hameaux – Réalisation : DORGAT, 2020

Table des illustrations de la deuxième partie

Figures

Figure 1 : Profil topographique de Saint-Éloi et ses environs – Source : Google Street View – Réalisation : DORGAT....6
Figure 2 : Espaces agricoles à proximité du Bourg – Source : DORGAT....6
Figure 3 : A Gauche : La Loire, grand fleuve aux rives préservées – A droite : L'Eperon, petit cours d'eau en marge de la commune – Source : DORGAT....7
Figure 4 : Rue du Hameau d'Aubeterre – Source : DORGAT....9
Figure 5 : Vue depuis le pont de la rue d'Aubeterre sur l'A77 vers le hameau et le centre technique d'Aubeterre....9
Figure 6 : Vue depuis la rue de Trangy vers le hameau, non visible mais situé juste derrière le replat topographique et les éléments arborés....10
Figure 7 : Vue depuis la D176 dite route de Chaluzy, depuis l'ouest vers la partie nord du hameau de Trangy....10
Figure 8 : Rue de l'Orangerie – Source : DORGAT....10
Figure 9 : Vue de la ZI Nevers/Saint-Éloi depuis la Rue d'Aubeterre – Source : DORGAT....11
Figure 10 : Vue de la frange ouest de la zone économique du Harlot depuis la RD 981 dite route de Bourgogne (dans le sens Saint-Éloi / IMPHY)....11
Figure 11 : Entrée du Bourg par la rue de Trangy – Source : DORGAT....18
Figure 12 : Entrée du Bourg par la rue de Trangy, vue sur le lotissement « les Hortensias » – Source : DORGAT....18
Figure 13 : Entrée de Ville par la RD981 – Source : DORGAT....19
Figure 14 : Entrée de Ville par la RD981 – Source : DORGAT....19
Figure 15 : Perspectives depuis le faubourg de la Baratte en direction de Saint-Éloi – Source : DORGAT....20
Figure 16 : Entrée depuis la rue d'Aubeterre – Source : DORGAT....20
Figure 17 : Entrée de Ville par la Rue du Cholet – Source : DORGAT....21
Figure 18 : Entrée de ville par la rue de Garenne – Source : DORGAT....21
Figure 19 : Vue dégagée vers le sud-ouest depuis la RD 981, peu après la sortie de l'A77. Source : Google....22
Figure 20 : Entrée de Ville par Trangy – Source : DORGAT....22
Figure 21 : Entrée de Ville par Aubeterre – Source : DORGAT....23
Figure 22 : Entrée de Ville par la Rue de Venille – Source : DORGAT....24
Figure 23 : Trangy, Remeron, Aubeterre, Le centre Bourg au XIXe siècle, source : Geoportail Carte d'Etat-Major 1820-1866....25

Figure 24 : Constructions anciennes Rue de Remeron – Source : DORGAT.....25
Figure 25 : Constructions anciennes au centre-bourg (au moins avant 1949) – Source : DORGAT.....25
Figure 26 : Deux types de traitement des clôtures et du passage espace public/privé – Source : DORGAT.....26
Figure 27 : Église du bourg – Source : DORGAT.....29
Figure 28 : Église de Chaluzy – Source : DORGAT.....29
Figure 29 : Bâtiment de la Mairie – Source : DORGAT.....29
Figure 30 : Maison ancienne à Aubeterre – Source : DORGAT.....30
Figure 31 : Maison ancienne à Trangy – Source : DORGAT.....30
Figure 32 : Lotissement « les Bleuets » – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT.....31
Figure 33 : Lotissement « Les Eglantines » – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT....31
Figure 34 : Lotissement « Les Hortensias » – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT...32
Figure 35 : Lotissement « Les Fougères » – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT.....33
Figure 36 : Insertion du lotissement « les Fougères » dans le paysage urbain – Source : DORGAT.....33
Figure 37 : Vue de la ZI Nevers/Saint-Éloi – Source : DORGAT.....34
Figure 38 : Vue de la ZI Nevers/Saint-Éloi (route de Chaluzy) – Source : DORGAT.....34
Figure 39 : Vues de la zone économique de la Baratte – Source : DORGAT.....35
Figure 40 : Vue de la zone commerciale du Bouchot et de la Sablière – Source : DORGAT...35
Figure 41 : La Grand'Cour – Source : DORGAT.....37
Figure 42 : Ferme du Harlot – Source : DORGAT.....37
Figure 43 : Exploitation agricole rue de Venille – Source : DORGAT.....37
Figure 44 : Domaine de Marolles – Source : DORGAT.....38
Figure 45 : Pavillons d'habitat en écart de construction – Source : DORGAT.....38
Figure 46 : Groupement Scolaire de Saint-Éloi – Source : DORGAT.....40
Figure 47 : La salle polyvalente de Saint-Éloi – Source : DORGAT.....40
Figure 48 : Terrain de basket et arrêt de bus sis rue d'Aubeterre – Source : DORGAT.....42
Figure 49 : PAV à Saint-Éloi – Source : DORGAT.....42
Figure 50 : Possibilité de cheminement doux – Source : DORGAT.....43

Cartes

Carte 1 : Unité paysagère du Val de Loire – Source : Atlas des paysages de la Nièvre.....5
Carte 2 : Unité paysagère des Amognes – Source : Atlas des paysages de la Nièvre.....6
Carte 3 : Occupation du Sol à Saint-Éloi – Source : Corine Land Cover – Réalisation : DORGAT.....7
Carte 4 : Le territoire de Saint-Éloi vu du ciel – Source : geoportail.fr.....8

Carte 5 : Développement urbain de Saint-Éloi – Source : Geoportail – Réalisation : DORGAT 12
Carte 6 : Carte non exhaustive des lieux dits de Saint-Éloi – Source : Géoportail, Cadastre.gouv.fr – Réalisation : DORGAT.....13
Carte 7 : Repérage des entrées de ville à Saint-Éloi – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT.....14
Carte 8 : Superposition des cartes de l'occupation des sols CORINE LAND Cover 2012-2018 (planche nord et planche sud) Source Géoportail.....16
Carte 9 : Repérage des entrées de ville à Saint-Éloi – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT.....17
Carte 10 : Répartition du patrimoine historique remarquable à Saint-Éloi – Source : Géoportail – Réalisation : DORGAT.....27
Carte 11 : Carte d'État-Major de 1820-1866 et Château de la Baratte – Sources : Geoportail et DORGAT.....27
Carte 12 : Carte d'État-Major de 1820-1866 et Château de Venille – Sources : Geoportail et DORGAT.....28
Carte 13 : Carte d'État-Major de 1820-1866 et la Maison Rouge aujourd'hui – Sources : Geoportail et DORGAT.....28
Carte 14 : Équipements et services secteur centre-ville – Réalisation : DORGAT, 2020.....39
Carte 15 : Équipements et services secteur Trangy/Aubeterre – Réalisation : DORGAT, 2016 41
Carte 16 : Localisations des principaux équipements sportifs à Saint-Éloi – Source : sig.ville.gouv.fr – Réalisation : DORGAT.....41
Carte 17 : Desserte piétonne secteur centre-ville – Source : repérage de terrain complété par Google Street View – Réalisation : DORGAT, 2016.....44
Carte 18 : Desserte piétonne secteur Sablière-Orangerie – Source : repérage de terrain complété par Google Street View – Réalisation : DORGAT, 2016.....45
Carte 19 : Desserte piétonne secteur Trangy – Source : repérage de terrain complété par Google Street View – Réalisation : DORGAT, 2016.....46
Carte 20 : Desserte piétonne secteur Trangy – Source : repérage de terrain complété par Google Street View – Réalisation : DORGAT, 2016.....47
Carte 21 : Capacités de stationnement secteur Trangy/Aubeterre – Source : GoogleMaps – Réalisation : DORGAT, 2016.....48
Carte 22 : Capacités de stationnement secteur Sablière/Orangerie – Source : GoogleMaps – Réalisation : DORGAT, 2016.....49
Carte 23 : Capacités de stationnement secteur centre-ville – Source : GoogleMaps – Réalisation : DORGAT, 2016.....50
Carte 24 : Consommation foncière – nord de la Commune (Réalisation : DORGAT, 2020)…53

Carte 25 : Consommation foncière – ouest de la Commune (Réalisation : DORGAT, 2020)..54
Carte 26 : Consommation foncière – sud de la Commune (Réalisation : DORGAT 2020.....55
Carte 27: Recensement des espaces interstitiels – planche 1 sur 4 – nord du territoire communal (Réalisation : DORGAT, 2020).....61
Carte 28: Recensement des espaces interstitiels – planche 2 sur 4 – ouest du territoire communal (Réalisation : DORGAT, 2020).....62
Carte 29: Recensement des espaces interstitiels – planche 3 sur 4 – centre territoire communal (Réalisation : DORGAT, 2020).....63
Carte 30 : Recensement des espaces interstitiels sur la partie sud du territoire communal (Réalisation : DORGAT, 2020).....64
Carte 31 : Encoches dans l'enveloppe urbaine du bourg centre et des hameaux – Réalisation : DORGAT, 2020.....69

Tableaux

Tableau 1 : Source : Service de la donnée et des études statistiques – Ministère de la Transition écologique.....15
Tableau 2: Approche estimative de la consommation des espaces agricoles et naturels de 2007 à 2020 inclus (14 ans) - Source : Commune, SIEEN, Google Street View, services instruction droit du sol DDT – Réalisation : DORGAT.....51
Tableau 3 : Tableau des espaces interstitiels – Réalisation DORGAT dec 2020.....59