

**2BR, S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL - Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste**  
**582 Allée de la Sauvegarde - 69009 LYON - Tel : 04-78-83-61-87 - Fax : 04-78-83-64-62**  
**5 a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tel : 04-74-61-11-33**

# Modification n°1 du **P.L.U.** **Plan Local d'Urbanisme**



## COMMUNE DE **SAINT-ELOI**

### *Rapport de présentation*

vu pour rester annexé  
à la délibération du 18 juin 2010

JUIN 2010



1

Prescrit le : 24/08/84  
Approuvé le : 31/05/91  
Modifié le : 30/03/93  
Modifié le 14/05/93  
Mise en révision le : 07/11/00  
Approuvé le : 27/09/05  
Modifié le : 18/06/10



## SOMMAIRE :

I - PROCEDURES ANTERIEURES .....	2
II – OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.....	2
III - LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U. ....	3
III.1 – Modifications du règlement.....	3
III.1.1. Le titre I – Dispositions générales.....	3
III.1.2. L'article 2 de la zone A.....	5
III.1.3. L'article 10 de la zone A.....	5
III.1.4. L'article 11 de la zone A.....	6
III.1.5. L'article 3 du règlement de toutes les zones.....	6
III.1.6. L'article 4 du règlement de toutes les zones.....	6
III.1.7. L'article 6 en zones U, UA, UAa1, UAa, Ug et A.....	7
III.1.8. L'article 7 du règlement de toutes les zones.....	8
III.1.9. L'article 8 du règlement de toutes les zones.....	8
III.1.10. L'article 10 des zones U, UA, UAa1, UAa, Ug et AU1 .....	9
III.1.11. L'article 11 de la zone U, Ug, UA, UAa, UAa1 et AU1 : .....	9
III.1.12. L'article 2 de la zone N .....	11
III.1.13. L'article 11 de la zone N .....	12
III.1.14. Modification du règlement de la zone AU1 .....	12
III.2 – Orientation d'aménagement de AU1 – AU2 Ouest.....	14
III.3- Le plan de zonage.....	17
III.4- Création d'emplacements réservés.....	19
III.5- Un secteur de mixité sociale au titre du L.123-1 16° .....	20
III.6- Mise à jour de la carte de morphologie naturelle du rapport de présentation	21
IV – TABLEAU DES SURFACES .....	22
V - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-4 DU CODE DE L'URBANISME .....	23

## **I - PROCEDURES ANTERIEURES**

Un premier Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1990, révisé en 1994. Puis une révision prescrite en 2002 pour passer du POS au PLU, elle sera approuvée en février 2007.

La délibération décidant de procéder à la modification n°1 de ce PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2009.

## **II – OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.**

La présente modification a pour objectifs de :

- pallier à certaines difficultés que le P.L.U. peut poser en matière d'instruction et de développement de la commune, et ainsi procéder à quelques perfectionnements du règlement et du zonage, notamment en matière de développement durable et d'énergie renouvelable.
- Mettre à jour la carte de repérage des sièges agricoles
- apporter des précisions pour l'orientation d'aménagement des zones AU1 et AU2 Ouest en matière de mise en place de zones tampon entre le bâti existant et le bâti projeté, d'implantation des voiries et des espaces verts.  
Le plan de faisabilité pour EU et EP réalisé en juillet 2009 sera annexé à l'orientation d'aménagement.
- mettre en place une servitude d'urbanisme particulière au titre du L.123-1 16° pour garantir l'accroissement équilibré du parc de logements et assurer la mixité urbaine et sociale sur la zone AU1 du centre village.
- créer des emplacements réservés pour permettre l'aménagement viaire des zones AU1 et AU2.

## **III - LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.**

### **III.1 – Modifications du règlement**

#### **III.1.1. Le titre I – Dispositions générales**

Sera ajouté :

**Article 3 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**1.- Les servitudes d'utilité publique** mentionnées à l'annexe du plan.

**2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme** rappelés ci-après :

*Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

*Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

*Art. R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

*Art. R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### **3 - Code de l'Environnement**

##### **Article L 110-1**

*1. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.*

*II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :*

- 1. - Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;*
- 2. - Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;*
- 3. - Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;*
- 4. - Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.*

#### **Article L 110-2**

*Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.*

*Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.*

*Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.*

#### **4.- L'article L.111-3 du Code Rural rappelé ci-après :**

**Article R 111-3 :** *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

### **III.1.2. L'article 2 de la zone A**

Afin de valoriser l'activité agricole, sera ajouté :

- les silos

### **III.1.3. L'article 10 de la zone A**

Dans le PLU actuel :

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
- Habitations individuelles	9 mètres
- Bâtiments d'activités agricoles	12 mètres
- Bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif	10 mètres

- La hauteur des silos, de toute nature, est limitée à 12 mètres

#### **Modification proposée**

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
- Habitations individuelles	8 mètres
- Bâtiments d'activités agricoles	18 mètres
- Bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif	10 mètres

- La hauteur des silos, de toute nature, est limitée à 18 mètres

### III.1.4. L'article 11 de la zone A

➤ **Sera ajouté au paragraphe 2) éléments de surface :**

- Les panneaux solaires intégrés à la structure de la construction sont autorisés.

➤ **Sera ajouté un point sur les énergies renouvelables :**

#### 4) Energies et Développement Durable

- Afin de prendre en compte la démarche de Haute Qualité Environnementale qui nécessite une approche esthétique différente et plus généralement afin d'intégrer la problématique du développement durable, les panneaux solaires en façades et/ou en couverture, les serres en façade et les couvertures végétalisées ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales sont autorisées.

### III.1.5. L'article 3 du règlement de toutes les zones

Dans le paragraphe 2) *dispositions concernant la voirie*, l'alinéa relatif au recul des portails sera modifié tel que :

« - Recul des portails :

Tout stationnement doit être prévu sans empiètement sur les emprises publiques, toutefois des dérogations sont possibles en fonction de la topographie des lieux, de la configuration de la parcelle et du bâti existant. »

### III.1.6. L'article 4 du règlement de toutes les zones

➤ **Au paragraphe 2 – assainissement des eaux usées, sera ajouté :**

Le dispositif d'assainissement doit être accessible par un véhicule technique.

### III.1.7. L'article 6 en zones U, UA, UAa1, UAa, Ug et A

Dans les zones urbaines et en dehors des centres anciens, un recul de 15 m est imposé par rapport à l'axe de la RD et un recul de 5 m par rapport à l'alignement aux autres voies. Ce retrait est incompatible avec les objectifs de densification.

#### Modification proposée :

- En zone UA, UAa1 et Ug du centre ancien, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Dans les autres secteurs, U et UAa, les constructions doivent être implantées à 7 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - pour l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'elle ne génère pas de problème de visibilité ou de sécurité.
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - pour les ouvrages techniques d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service public, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
  - pour tous les bâtiments et équipements collectifs ou d'intérêt général,
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problème de visibilité ou de sécurité.

Dans les zones agricoles, un recul de 20 m est imposé par rapport à l'axe de la RD et un recul de 15 m par rapport à l'axe des autres voies. Ce qui conduit à un mitage.

#### Modification proposée :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul par rapport à l'axe
R.D. Autres voies	7 mètres minimum

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions implantées à des normes différentes, à **condition qu'elle ne génère pas de problème de visibilité ou de sécurité.**
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
- pour les constructions déjà édifiées en limite du domaine public

### III.1.8. L'article 7 du règlement de toutes les zones

Dans le PLU actuel, une disposition dérogatoire autorise les constructions en limites séparatives lorsqu'« *elles constituent des bâtiments à usage d'habitations, de dépendances, d'annexes, de garages, d'abris, dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres comptés à partir du sol naturel avant travaux* ».

#### **Modification proposée :**

Elles constituent des bâtiments à usage d'habitations, de dépendances, d'annexes, de garages, d'abris, dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, **n'excède pas 3 mètres** comptés à partir du sol naturel avant travaux.

Les bâtiments et équipements publics sont également autorisés en limites séparatives, sans limite de hauteur.

### III.1.9. L'article 8 du règlement de toutes les zones

Dans le PLU actuel, l'article 8 est réglementé comme suit :

- *La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.*
- *Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise en fonction du bâti existant, de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle ainsi que pour les annexes, dépendances, garages, abris.*

**Il est proposé de ne pas réglementer l'article 8.**

### III.1.10. L'article 10 des zones U, UA, UAa1, UAa, Ug et AU1

Dans le PLU actuel, la hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 9m maximum.

#### Modification proposée :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- **La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres**
- **Pour les secteurs UA, UAa1 et Ug (hyper-centre) la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.**
- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
  - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs,...), les ouvrages d'intérêt général, **les bâtiments et équipements publics.**

### III.1.11. L'article 11 de la zone U, Ug, UA, UAa, UAa1 et AU1 :

Dans le PLU actuel :

#### 2) *Eléments de surface*

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes dissonantes est interdite pour les enduits, et peinture de façade et de clôture.
- Les couvertures doivent être de teinte rouge à brun. Les couvertures des bâtiments à usage d'activité doivent être réalisées en matériaux de même teinte.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 % au-dessus de l'horizontale. Une pente de toit plus

faible peut être admise pour des raisons techniques ou pour les vérandas. La pente des toits des bâtiments à usage d'activité peut être comprise entre 10 % et 40 %.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments d'une superficie supérieure à 25 m<sup>2</sup> de SHON s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30 % à 40 %.
- Les toitures-terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

### 3) Clôtures :

- Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de haies vives, et de murets pleins qui auront une hauteur maximale de 1,50 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### Modification proposée :

#### 2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- **Les bardages bois sont autorisés.**
- L'utilisation du blanc pur et de teintes dissonantes est interdite pour les enduits, et peinture de façade et de clôture.
- Les couvertures doivent être de teinte rouge à brun. Les couvertures des bâtiments à usage d'activité doivent être réalisées en matériaux de même teinte.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 % au-dessus de l'horizontale. **Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, environnementales** ou pour les vérandas. La pente des toits des bâtiments à usage d'activité peut être comprise entre 10 % et 40 %.
- **les toitures à 1 pan sont autorisées pour :**
  - les constructions n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> de SHON.
  - les extensions s'appuyant sur le bâti existant.Elles doivent respecter la pente de 30 % à 40 %.

- **Les toitures-terrasses** sont interdites sauf comme élément restreint, bâtiment de liaison ou revêtant un intérêt environnemental.
  - Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
  - **Les panneaux solaires intégrés à la structure de la construction sont autorisés.**
  - **Les toitures végétalisées sont autorisées.**
  - **Les couleurs doivent être conformes au nuancier déposé en mairie**
  - **Pour les ouvertures :**
    - Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade doivent être conservés et restaurés.
    - Les ouvertures à créer :
- Les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble.

### 3) Clôtures :

- **les murets pleins** auront une hauteur maximale de **1,20 mètres**
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, de la topographie des lieux **ou de l'insertion dans le site** et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### Sera ajouté au paragraphe 2) éléments de surface :

- Les panneaux solaires intégrés à la structure de la construction sont autorisés.

### Sera ajouté un point sur les énergies renouvelables :

#### 4) Energies et Développement Durable

Afin de prendre en compte la démarche de Haute Qualité Environnementale qui nécessite une approche esthétique différente et plus généralement afin d'intégrer la problématique du développement durable, les panneaux solaires en façades et/ou en couverture, les serres en façade et les couvertures végétalisées ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales sont autorisées.

## III.1.12. L'article 2 de la zone N

Dans le PLU actuel, il est admis :

« La création d'abris pour animaux, démontables, sans dallages, localisés au mieux pour l'intégration paysagère, en bois, et à couverture de la couleur des toitures environnantes, et d'une hauteur maximale de 4 mètres ».

**Il est proposé de supprimer cet élément.**

**Dans le PLU actuel, le secteur Ne autorise l'aménagement, l'extension des constructions dans la limite de +70m<sup>2</sup> du SHON par rapport à la SHON initiale.**

**Modification proposée :**

Dissocier 2 tirets:

- Dans le secteur N.e., l'aménagement des constructions existantes est autorisé dans le volume existant
- Dans le secteur N.e., l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de +70m<sup>2</sup> de S.H.O.N. par rapport à la SHON initiale

### **III.1.13. L'article 11 de la zone N**

**Sera ajouté au paragraphe 2) éléments de surface :**

- Les panneaux solaires intégrés à la structure de la construction sont autorisés.

**Sera ajouté un point sur les énergies renouvelables :**

#### **4) Energies et Développement Durable**

Afin de prendre en compte la démarche de Haute Qualité Environnementale qui nécessite une approche esthétique différente et plus généralement intégrer la problématique du développement durable, les panneaux solaires en façades et/ou en couverture, les serres en façade et les couvertures végétalisées ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales sont autorisées.

### **III.1.14. Modification du règlement de la zone AU1**

➤ **Sera ajouté en introduction du chapitre II :**

En cohérence avec les objectifs de mixité sociale du PADD, la zone AU1 est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1 16°.

La constructibilité de chacun des secteurs A et B est conditionnée par une opération d'ensemble et par la production de 20% de logements locatifs sociaux.

➤ **Sera supprimé dans l'article 1, paragraphe 2) Conditions :**

- la zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations du schéma d'organisation de la zone qui

figurent dans les « Orientations d'Aménagement » du dossier, et devra comprendre 2.000 m<sup>2</sup> destinés à la construction de logements aidés,

- toute opération d'aménagement doit porter sur une superficie minimale de 4.000 m<sup>2</sup> (sauf pour les logements aidés).

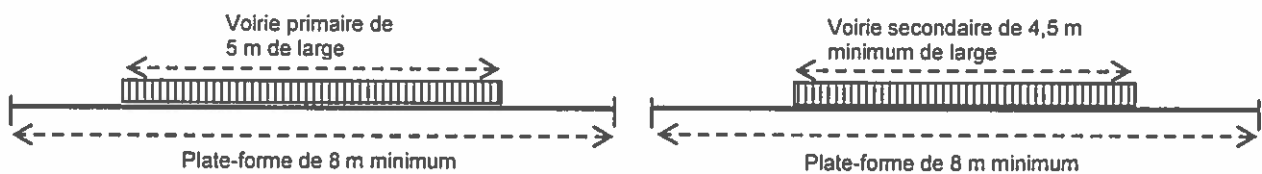
➤ **Dans l'article 3, paragraphe 2) Dispositions concernant la voirie :**

**Dans le règlement actuel :**

« Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur. »

**Modification proposée :**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur, sur laquelle la voirie primaire doit avoir une emprise de 5 mètres de large et les voiries secondaires une emprise de 4,5 m minimum de large.



➤ **Dans l'article 14 :**

**Dans le PLU actuel :**

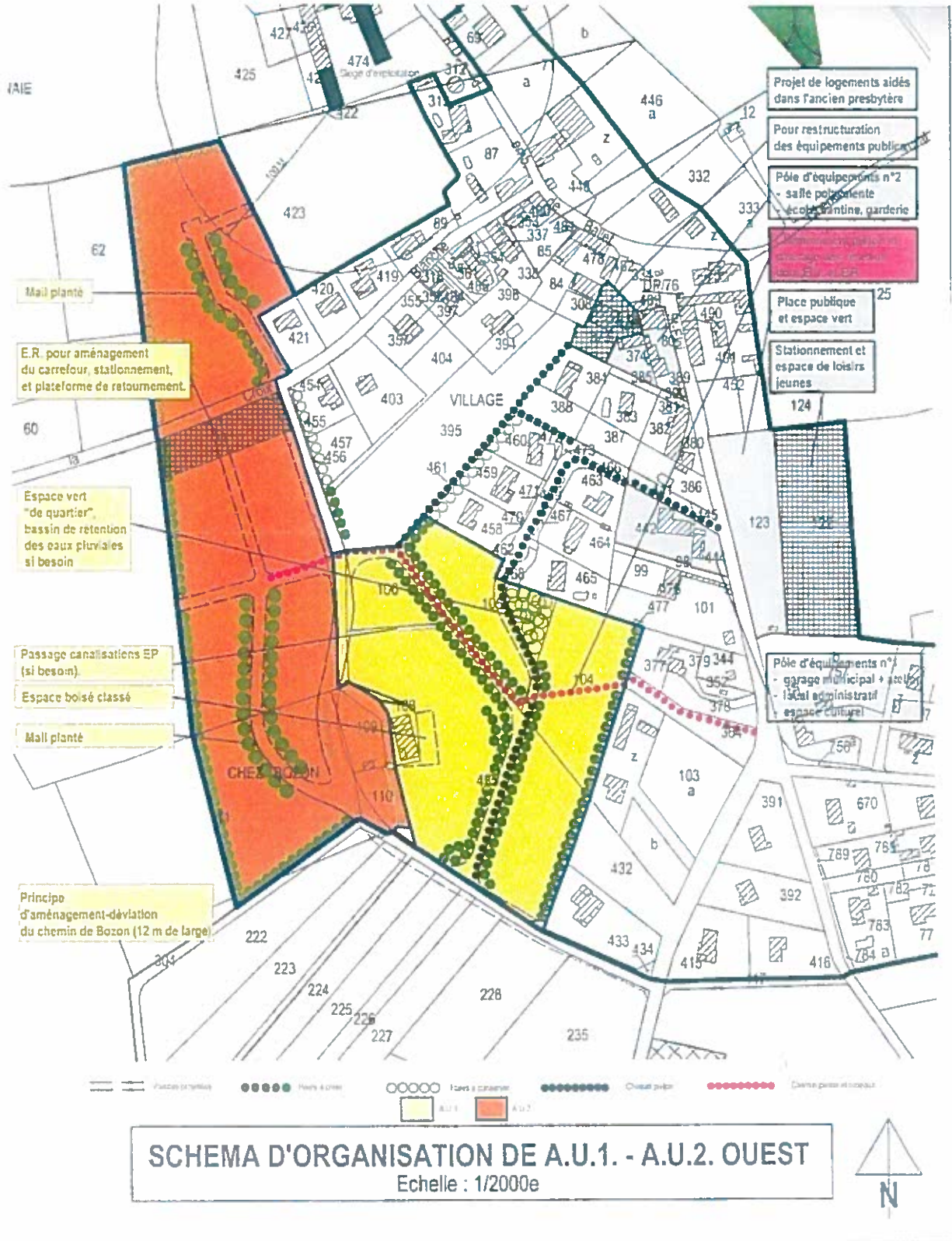
- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25, et à 0,45 pour les logements aidés.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - travaux de construction, d'aménagement de bâtiment, d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Modification proposée :**

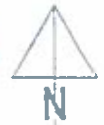
- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,30**.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - travaux de construction, d'aménagement de bâtiment, d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### III.2 – Orientation d'aménagement de AU1 – AU2 Ouest

Orientation actuelle :



**SCHEMA D'ORGANISATION DE A.U.1. - A.U.2. OUEST**  
Echelle : 1/2000e



## Orientation d'aménagement proposée :

- La mise en place des secteurs A et B sur la zone AU1 permettra une urbanisation en 2 phases. Chacun de ces secteurs devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

- La mise en place d'une servitude d'urbanisme au titre du L123-1 16° permettra et garantira l'accroissement équilibré du parc de logements et assurera la mixité urbaine et sociale sur la zone AU1 du centre village. Élément essentiel de compatibilité avec le SCOT.

Dans chaque opération d'ensemble, l'opérateur devra réaliser 20% minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après: PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage est calculé sur la surface hors-œuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...) à destination d'habitation.

- Cette orientation d'aménagement apporte également des précisions en matière d'implantation de voiries, d'espaces verts et des zones tampon entre le bâti existant et le bâti projeté.

- De plus, le plan de faisabilité pour EU et EP réalisé en juillet 2009 sera annexé à l'orientation d'aménagement afin de s'imposer à tout opérateur intervenant sur la zone.

**A titre informatif, schéma d'organisation détaillé, étudié mais non intégré à l'orientation d'aménagement :**

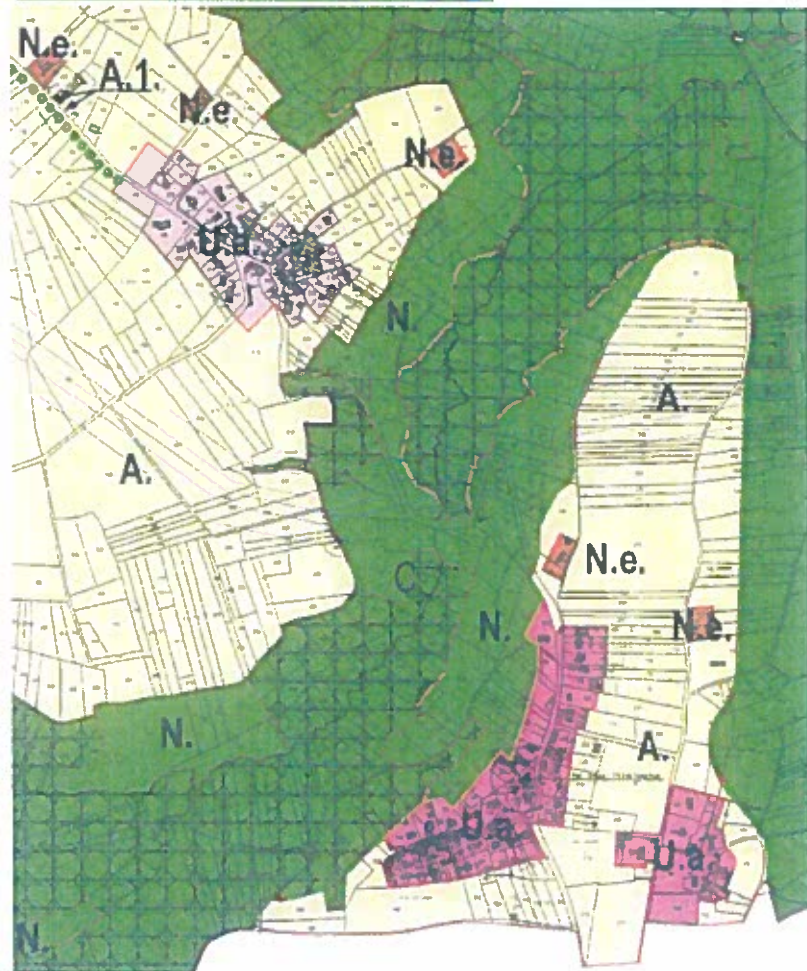
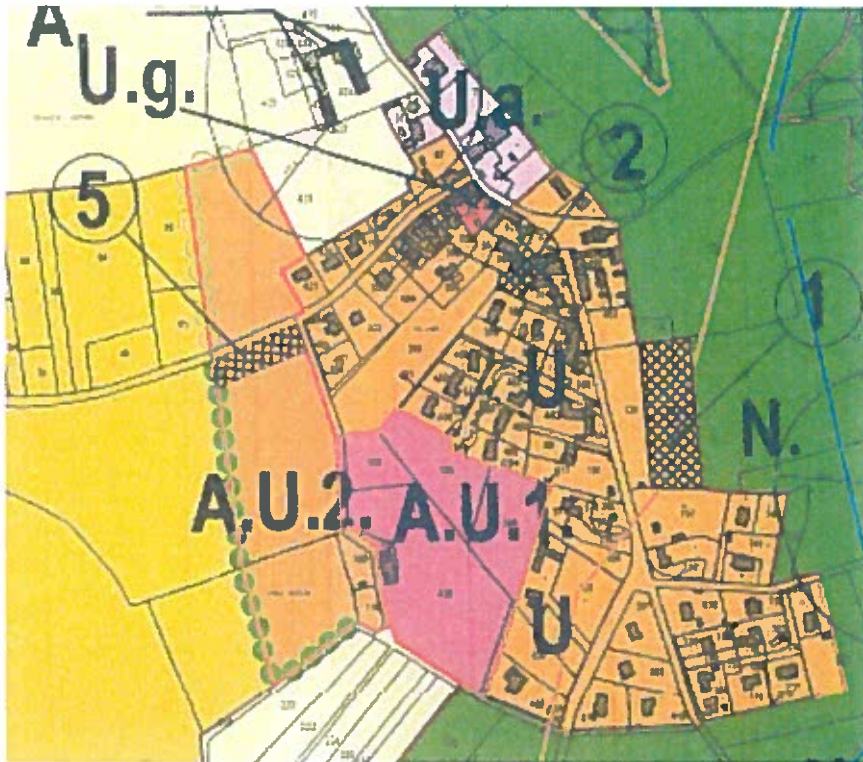




# SAINT-ELOI - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES A.U.1 ET A.U.2 OUEST

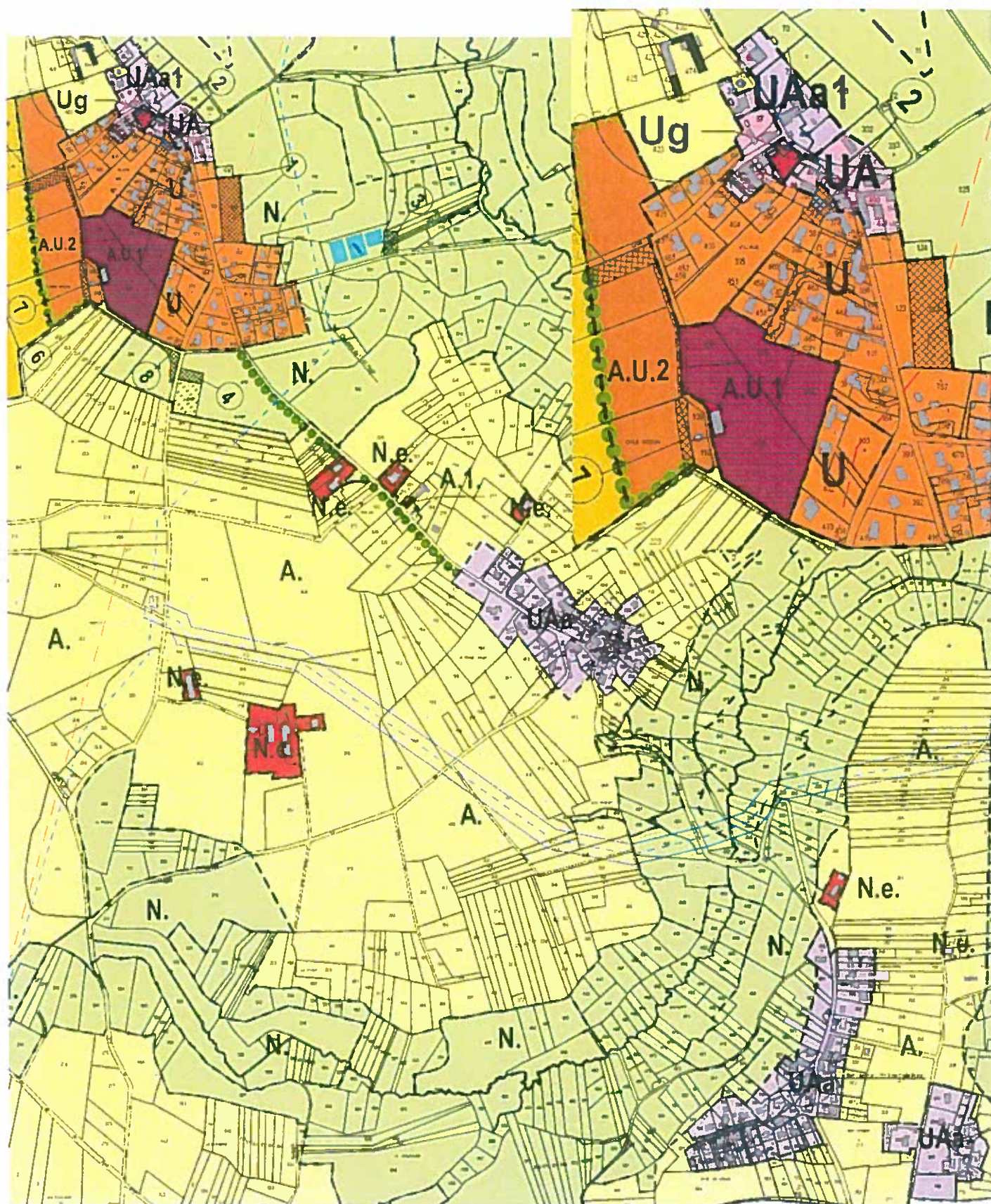
### III.3- Le plan de zonage

Extrait du plan de zonage actuel du PLU



**Extrait du plan de zonage modifié :**

Transfert de 1,32 ha de la zone U vers le secteur UA pour affirmer la centralité du village avec un principe d'alignement. Les 4 secteurs anciennement Ua (le bourg et les hameaux) deviennent UAa pour les hameaux et UAa1 pour le bourg afin de conserver les spécificités en matière d'assainissement.

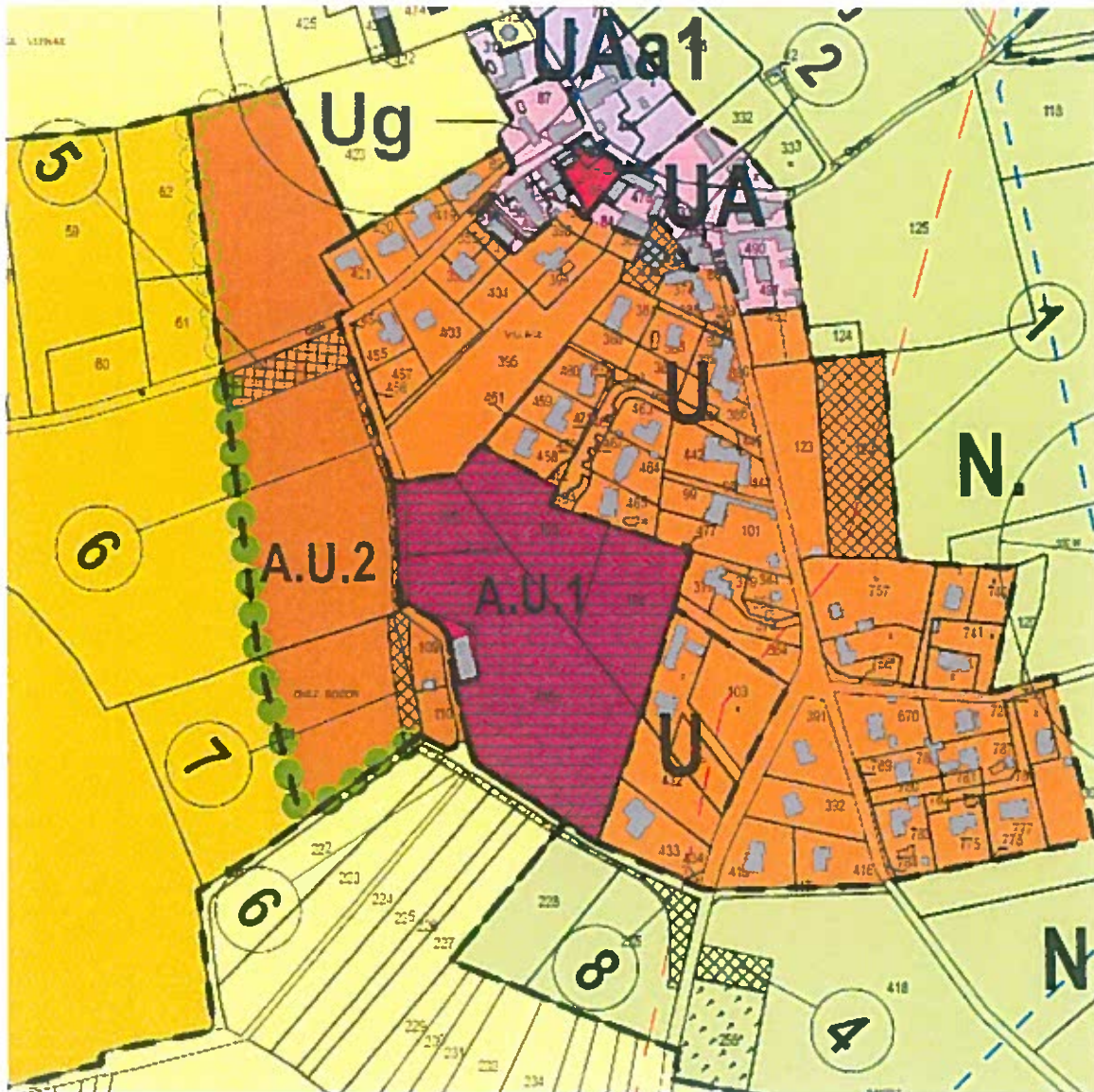


### III.4- Création d'emplacements réservés

Aucun des emplacements réservés existants n'est modifié ou supprimé.

Création de 3 emplacements réservés :

- ER n°6 : élargissement de voirie, emprise de 3 mètres
- ER n°7 : création de voirie, emprise de 8 mètres
- ER n°8 : élargissement pour mise en sécurité du carrefour



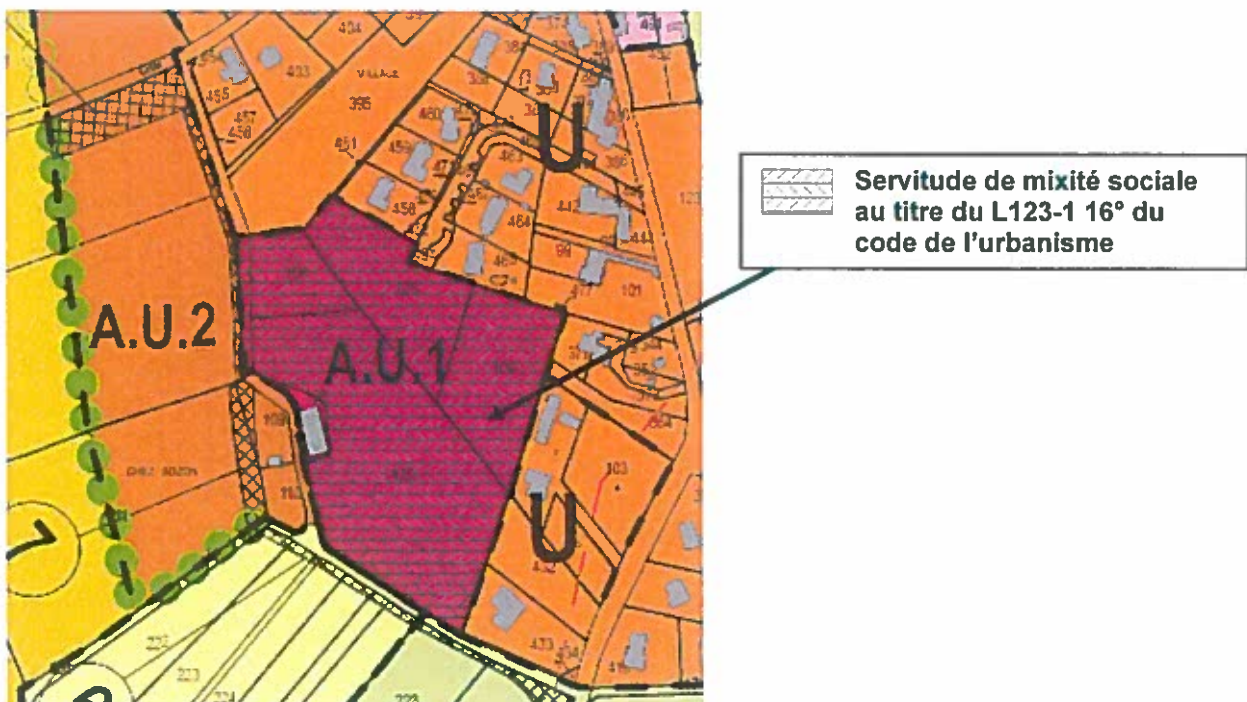
### III.5- Un secteur de mixité sociale au titre du L.123-1 16°

Afin de permettre et garantir l'accroissement équilibré du parc de logements et assurer la mixité urbaine et sociale sur la zone AU1 du centre village, la commune a choisi une servitude d'urbanisme particulière au titre du L 123-1 16° du Code de l'Urbanisme.

Ce secteur de mixité sociale est assorti d'une orientation d'aménagement précise figurant dans ce dossier de modification.

Ce secteur de mixité sociale identifié dans le plan de zonage au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme permet d'imposer à l'opérateur un pourcentage minimum de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après: PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

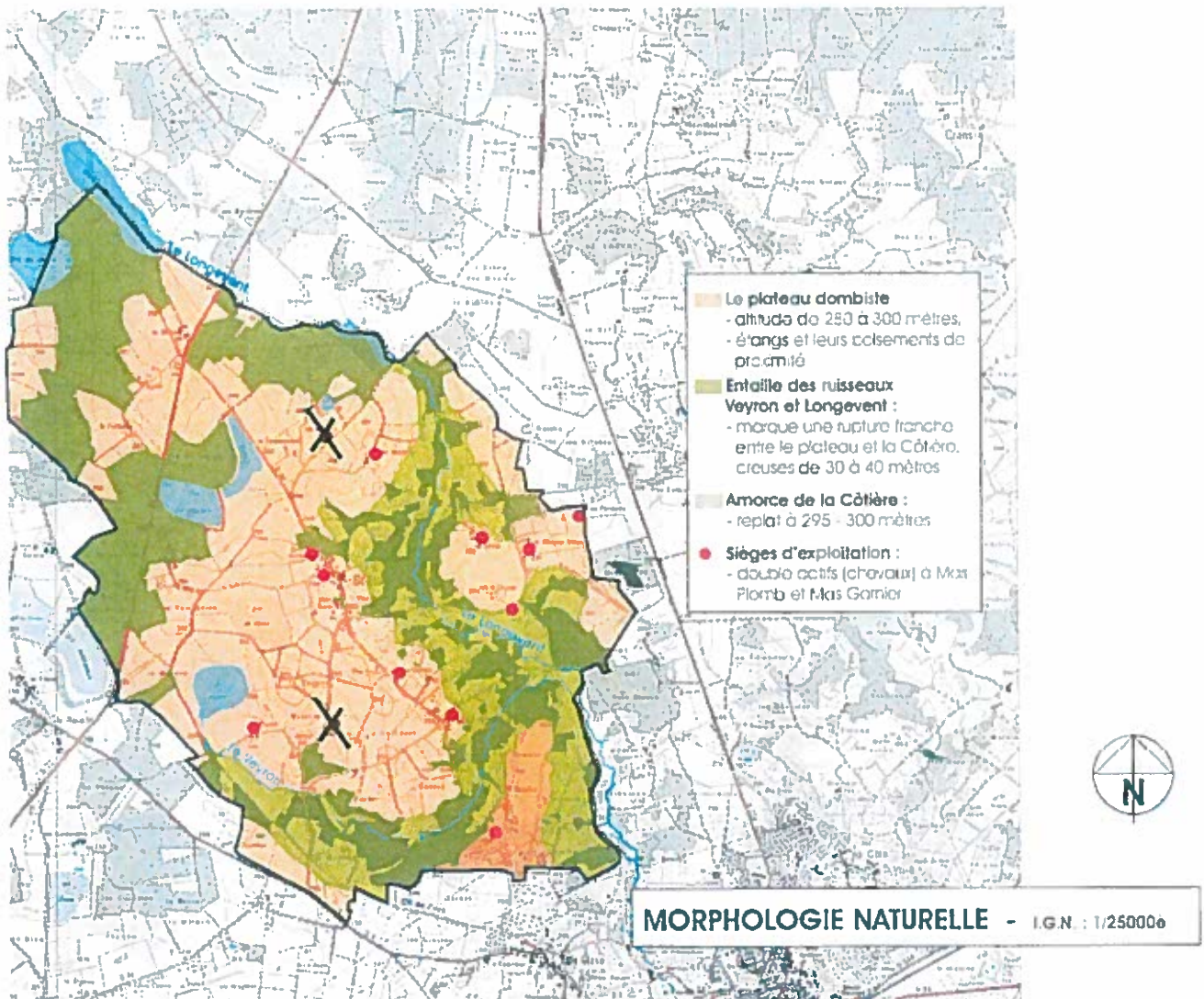
Ce pourcentage est calculé sur la surface hors-cœuvre nette (SHON) totale des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...) à destination d'habitation.



### III.6- Mise à jour de la carte de morphologie naturelle du rapport de présentation

La carte de morphologie naturelle figurant dans rapport de présentation, dans la partie « présentation de la commune », nécessite une mise à jour.

En effet, cette carte localise l'ensemble des sièges d'exploitation sur la commune, hors depuis l'approbation du PLU, 2 sièges n'existent plus, lesquels sont repérés par une croix noire sur la carte ci-dessous :



## IV – TABLEAU DES SURFACES

	PLU ACTUEL	MODIFICATION N°1
Zone U	12,46 ha	11,14 ha
Zone Ug	0,11 ha	0,11 ha
Zone UA		1,32 ha
Zone UAa1		0,95 ha
Zone UAa	16,72 ha	15,77 ha
Zone AU1	2,50 ha	2,50 ha
Zone AU2	4,44 ha	4,44 ha
Zone A	660,64 ha	660,64 ha
Zone A2	35,80 ha	35,80 ha
Zone N	685,13 ha	685,13 ha
Zone Ne	8,19 ha	8,19 ha

En jaune les éléments qui ont été modifié.

Transfert de 1,32 ha de la zone U au secteur UA afin d'affirmer la centralité du village avec un principe d'alignement.

Les secteurs Ua deviennent les secteurs UAa et UAa1 (principe d'alignement pour affirmer la centralité du village) afin de conserver les spécificités en matière d'assainissement. Leur superficie n'a pas évolué, seule leur dénomination change.

Transfert de 0,95 ha du secteur UAa au secteur UAa1.

Cette modification n'impacte pas sur la superficie totale des zones urbaines du PLU.

## **V - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-4 DU CODE DE L'URBANISME**

La procédure de modification a été envisagée car les changements projetés :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé (E.B.C.),
- n'ont pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres,
- n'ont pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne suppriment ou ne réduisent pas les obligations en matières de stationnement pour les véhicules.

Elle consiste en :

- **La modification de plusieurs éléments du règlement**
- **Modification de l'orientation d'aménagement de la zone AU1 et AU2**
- **Précision du zonage de l'hyper centre afin d'affirmer celui-ci**
- **Création d'emplacements réservés**
- **Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre du L123-1 16° du code de l'urbanisme**
- **mise à jour des sièges d'exploitation agricole**

L'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions de l'article L. 123.13, notamment après notification aux personnes publiques associées.