

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SAINT ELOI**

DEPARTEMENT DE L'AIN

Prescrite le 26 Avril 2002
Arrêtée le 04 Juillet 2006
Approuvée le 02 Février 2007

**« Vu pour rester annexé à la délibération du 02 Février 2007.
Le Maire »**

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : le projet communal

JANVIER 2007



Certifié exécutoire
par dépôt en préfecture
Le 06/01/05

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'AIN
ARRONDISSEMENT DE BOURG EN BRESSE
CANTON DE MEXIMIEUX

Le Maire,

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-ELOI

Nombre de conseillers
en exercice : 10
Présents : 9
Votants : 9

L'an deux mille cinq, le trois janvier le Conseil Municipal de la
Commune de Saint-Eloi, s'est réuni au lieu habituel de ses séances au
nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Madame Jacqueline
SELIGNAN, Maire
Présents : TOUS LES MEMBRES, sauf Mme VARAY, excusée
Mr MARGET Jean-Hubert a été élu secrétaire de séance

Date de la convocation : 20/12/04

**OBJET : PLU, débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de
développement durable**

Le Maire rappelle au Conseil les conditions dans lesquelles la révision du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) a été mise en œuvre et les motifs de cette révision.

Mme le Maire rend compte des 11 réunions déjà tenues par le groupe de travail, et, conformément à
l'article L 123.9 du code de l'urbanisme, présente au cours d'un exposé très complet les éléments
propres à ouvrir le débat sur les orientations générales et de développement durable
mentionnée à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du 26 avril 2002 prescrivant la révision du PLU,

Le Conseil Municipal après en avoir débattu point par point,

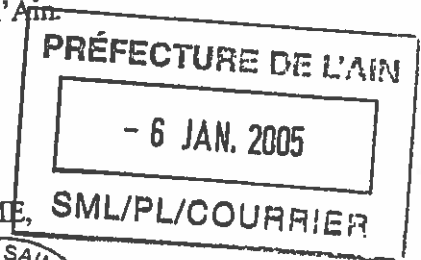
- **PREND acte à l'unanimité de la tenue du débat sur les orientations générales du projet
d'aménagement et de développement durable, article L 123.9 du code de l'urbanisme.**

La présente délibération sera affichée en Mairie et transmise à Mr le Préfet de l'Ain.

AINSI FAIT ET DELIBERE EN SEANCE, les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE

J. SELIGNAN



SOMMAIRE

JANVIER 2007

	Pages
0. Préambule-----	2
1. Adéquation entre les ressources naturelles et le développement projeté : les effets induits du développement-----	3
◆ <i>Schéma des grandes orientations du P.A.D.D.</i>	
◆ <i>Schéma de hiérarchisation des voies</i>	
2. Renouveler la population tout en contenant la croissance à un taux voisin de celui des 15 dernières années, soit un développement modéré et phasé -----	5
3. Protéger la qualité paysagère du site naturel et bâti -----	6
4. Préserver les terrains agricoles utilisés et les conditions d'activité, de développement, et de création des sièges d'exploitation -----	7
5. Recherche d'une cohérence dans le développement des trois pôles bâtis de la commune : étoffement du bourg, renforcement ponctuel du hameau de MAS PLOMB, et frein au développement péri-urbain de MAS GARNIER - MAS PRESSIEU -----	8
6. Coordonner le développement programmé avec la capacité des infrastructures, s'appuyer sur les équipements en place et en projet, et offrir des services adaptés aux besoins de la population -----	9
7. Phaser le développement du bourg et prévoir une urbanisation de qualité à greffer au tissu existant tout en diversifiant l'habitat -----	10
8. Prendre en compte les risques technologiques liés aux canalisations de transport de gaz, au pipeline ETEL et à la ligne électrique THT -----	11

○○○

0. PREAMBULE

- ☞ Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations de la politique d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de SAINT-ELOI pour les années à venir, ceci dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme.

- ☞ Le P.A.D.D. répond aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 15 Décembre 2000, entrée en vigueur au 01 Avril 2001, et de la loi Urbanisme et Habitat entrée en vigueur au 02 Juillet 2003, ainsi qu'à l'article R.123.3. du Code de l'Urbanisme qui en expose le contenu : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.110. et L.121.1., les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune,
 - *notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale de l'environnement.* »

- ☞ La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a clarifié le contenu du P.L.U. et la fonction du P.A.D.D. et des orientations d'aménagement.
 - *Le P.A.D.D. a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Son importance n'est pas remise en cause. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.*
Le P.A.D.D. qui définit le projet communal, est la « clé de voûte du P.L.U. » :
 - *les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (règlement, zonage) doivent être cohérentes avec lui.*

 - *Les orientations d'aménagement sont facultatives. Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière :*
 - *les opérations de construction ou d'aménagement à venir dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.*

1. ADEQUATION ENTRE LES RESSOURCES NATURELLES ET LE DEVELOPPEMENT PROJETE : LES EFFETS INDUITS DU DEVELOPPEMENT

☛ *Equilibre entre protection et développement*

→ protection :

- des sites paysagers naturels et bâtis d'intérêt,
- des espaces agricoles utilisés,
- des écarts bâtis avec assainissement non collectif, non liés à l'agriculture en zones A. et N., par la construction, limitée, de parcelles interstitielles ou directement contiguës,
- espace-tampon entre les bâtiments des sièges d'exploitation abritant des animaux et la limite des zones d'urbanisation,
- d'un secteur agricole non constructible à l'Ouest du bourg pour préserver des possibilités d'extension future de l'urbanisation,
- de la Z.N.I.E.F.F. de type 1.,
- vis-à-vis des risques technologiques,
- du patrimoine bâti d'intérêt architectural et paysager,
- des bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial,
- limitation de l'urbanisation avec assainissement non collectif sur sol peu favorables dans les hameaux : MAS PLOMB, MAS GARNIER – MAS PRESSIEU,

→ développement :

- **urbain** : privilégié au bourg où sont regroupés les équipements publics pour renforcer l'identité de la commune par rapport au développement « péri-urbain » proche de PEROUGES et MEXIMIEUX,
- **circulation** : augmentation du trafic sur la R.D.4.d., voie structurante des sites urbains de la commune à prévoir par l'opération d'ensemble à réaliser au bourg, sans changement de fond sur la hiérarchisation actuelle de la voirie ; la structuration viaire Est ↔ Ouest du bourg sera renforcée par le schéma de composition de la zone, et la voie communale de Bozon, déviée et aménagée, va prendre de l'importance en tant que future « voie structurante » du nouveau « quartier » créé à l'Ouest du bourg.

☛ *Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale,*

- **diversification de l'offre de logements** : au bourg = quelques constructions individuelles, 3 logements aidés prévus dans l'ancien presbytère, et une opération d'ensemble d'une vingtaine de lots, qui comprendra en plus, 900 m² de S.H.O.N. sur 2.000 m² destinés à la construction de logements aidés ; de l'habitat individuel isolé, limité en nombre et de moindre densité, (avec assainissement non collectif), dans les hameaux (MAS PLOMB, MAS GARNIER – MAS PRESSIEU), et dans les écarts bâtis non liés à l'activité agricole ; réhabilitation des dépendances agricoles et changement d'affectation des bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial, lorsqu'il n'y aura plus de sièges d'exploitation, ni d'activité agricole,
- **emplois sur la commune** : dominante de l'agriculture et de l'artisanat, et une commune dans la mouvance du bassin d'emplois de l'agglomération lyonnaise,
- **équipements publics en cours d'évolution** : rénovation de bâtiments para-scolaires en 2003 (salle de motricité, préau,...), transfert de la mairie en 2006, prévision de restructuration des équipements scolaires et de création de parkings... ,

- **circulation et transports** : pas de développement induisant des effets significatifs autre qu'une augmentation du trafic sur la R.D.4.d. par l'opération d'ensemble à réaliser à l'Ouest du bourg ; localement, la liaison Est ↔ Ouest du village sera améliorée entre la R.D.4. et la voie communale de Bozon, future voie structurante Nord – Sud (à aménager) du nouveau « quartier » qui va se réaliser à terme.

☛ **Respect de l'environnement,**

- **maîtrise de l'expansion urbaine** : ouverture à l'urbanisation des zones 1.N.A. et 2.N.A. du P.O.S. en vigueur, plus une emprise limitée en zone agricole d'environ 4 hectares pour créer une réserve foncière à urbaniser ultérieurement dans le prolongement de cette opération, + 15 nouvelles constructions prévues dans les hameaux de MAS PLOMB, MAS GARNIER – MAS PRESSIEU, et 6 dans les écarts en zone naturelle ; une urbanisation resserrée à l'Ouest du bourg au-delà de la ligne de crête,
- **gestion économe de l'espace** :
 - une urbanisation regroupée en épaisseur tant au bourg que dans les hameaux et les écarts,
 - zone U. : pas de surfaces minimales,
 - zone A.U.1. : des superficies constructibles qui seront adaptées au tissu bâti et au patrimoine architectural et paysager de ce secteur rural du Sud de LA DOMBES,
 - zones avec A.N.C. : pas de superficie minimale constructible pour les constructions réalisées dans les hameaux et les écarts,
- **prise en compte des risques technologiques, thermique et de suppression** : en fonction des recommandations des derniers documents des services de l'Etat (Préfecture, D.R.I.R.E., D.D.E.),
- **maîtrise de la circulation automobile** : l'augmentation des flux générés sur la R.D.4.d. seront essentiellement dépendants du développement, modéré et phasé de l'urbanisation décidé sur les trois sites urbains : priorité au bourg, frein dans les hameaux péri-urbains de MAS GARNIER – PRESSIEU, et « maintien » du hameau « intermédiaire » de MAS PLOMB,
- **sauvegarde du patrimoine naturel et bâti,**
 - espace agricole utilisé préservé,
 - sites paysagers sensibles protégés,
 - espaces non constructibles et distances de recul vis-à-vis de certains bâtiments d'activités agricoles,
 - développement des écarts bâtis non liés à l'activité agricole très réduit,
 - classement des masses boisées et des alignements d'arbres d'intérêt paysager pour le cadre bâti au bourg,
 - conservation, et création, de haies en site naturel pour l'intérêt du paysage, et pour la qualité du cadre bâti.

2. RENOUELER LA POPULATION TOUT EN CONTENANT LA CROISSANCE A UN TAUX VOISIN DE CELUI DES 15 DERNIERES ANNEES, SOIT UN DEVELOPPEMENT MODERE ET PHASE

- ☛ *Malgré les disponibilités foncières du P.O.S. de 1991 en vigueur, la municipalité constate, avec une rétention foncière estimée aujourd'hui à 20 %, un certain manque en terrain à bâtir.*
- ☛ *La commune, à dominante rurale, a connu une croissance modérée. Après un « pic » de croissance en 1982, SAINT-ELOI entamait un mouvement de décélération, avec une densité faible, de l'ordre de 33 habitants au km², (Canton : 99 h / km²).*
- ☛ *L'objectif démographique recherché devrait être atteint,*
 - par l'urbanisation, limitée, de parcelles individuelles isolées dans le tissu bâti des deux hameaux de MAS PLOMB, de MAS GARNIER – MAS PRESSIEU, et d'« écarts »,
 - et par l'ouverture à l'urbanisation du centre bourg, appelé à recevoir l'essentiel des constructions. Sont concernés les terrains classés en zone d'aménagement d'ensemble et en réserve foncière par le P.O.S. de 1991, repris par le P.O.S. de 1994, sur lesquels il est difficile de remettre en cause, sans dommage pour la qualité du projet, les orientations du schéma d'organisation.
- ☛ *L'hypothèse de croissance démographique retenue est de l'ordre de + 30 % (coefficient de rétention foncière de 20 % pris en compte), pour une échéance globale de 15 ans.*
 - + 37,65 % avec un total de 52 constructions,
52 c^{ns} x 3 (hab./logt) = + 156 habitants / 430 actuellement = + 36,27 %
 - + 30,70 % en intégrant 20 % de rétention foncière, soit 44 logements,
42 c^{ns} x 3 (hab./logt) = + 126 habitants / 430 actuellement = + 29,30 %
- ☛ *Des prévisions sont établies pour le développement ultérieur de la commune par étoffement du bourg à l'Ouest, en prolongement de l'opération d'ensemble projetée, sur une réserve foncière d'environ 4 hectares.*

3. PROTEGER LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE NATUREL ET BATI

☛ **La reconduction des protections du P.O.S. en vigueur (zones N.D.)**

→ sur les boisements, les étangs, les « creuses » des rivières.

☛ **La prise en compte du patrimoine paysager naturel et bâti par le P.L.U. révisé**

→ vues « grand paysage » : plateau Ouest, plateau de La Grive, plateau vallonné à l'Est du bourg,

→ Z.N.I.E.F.F. de type 1 : bois de SAINT-ELOI (en partie protégé par le P.O.S.) jusqu'au chemin de Clachère, et Z.N.I.E.F.F. de type 2,

→ cônes de vue proches :

- entrée Nord du bourg,
- coupure verte le bourg – MAS PLOMB : la commune souhaite conserver l'aspect « ramassé » du village sur la crête, (et tenir également compte de la présence des canalisations de gaz et d'éthylène),
- petit site dombiste « CHEZ BOZON » à l'Ouest du bourg, avec un cône de vue Sud ↔ Ouest de la ligne de crête au chemin de la Croix (bâti ancien de qualité, maillage de haie, ancien étang),

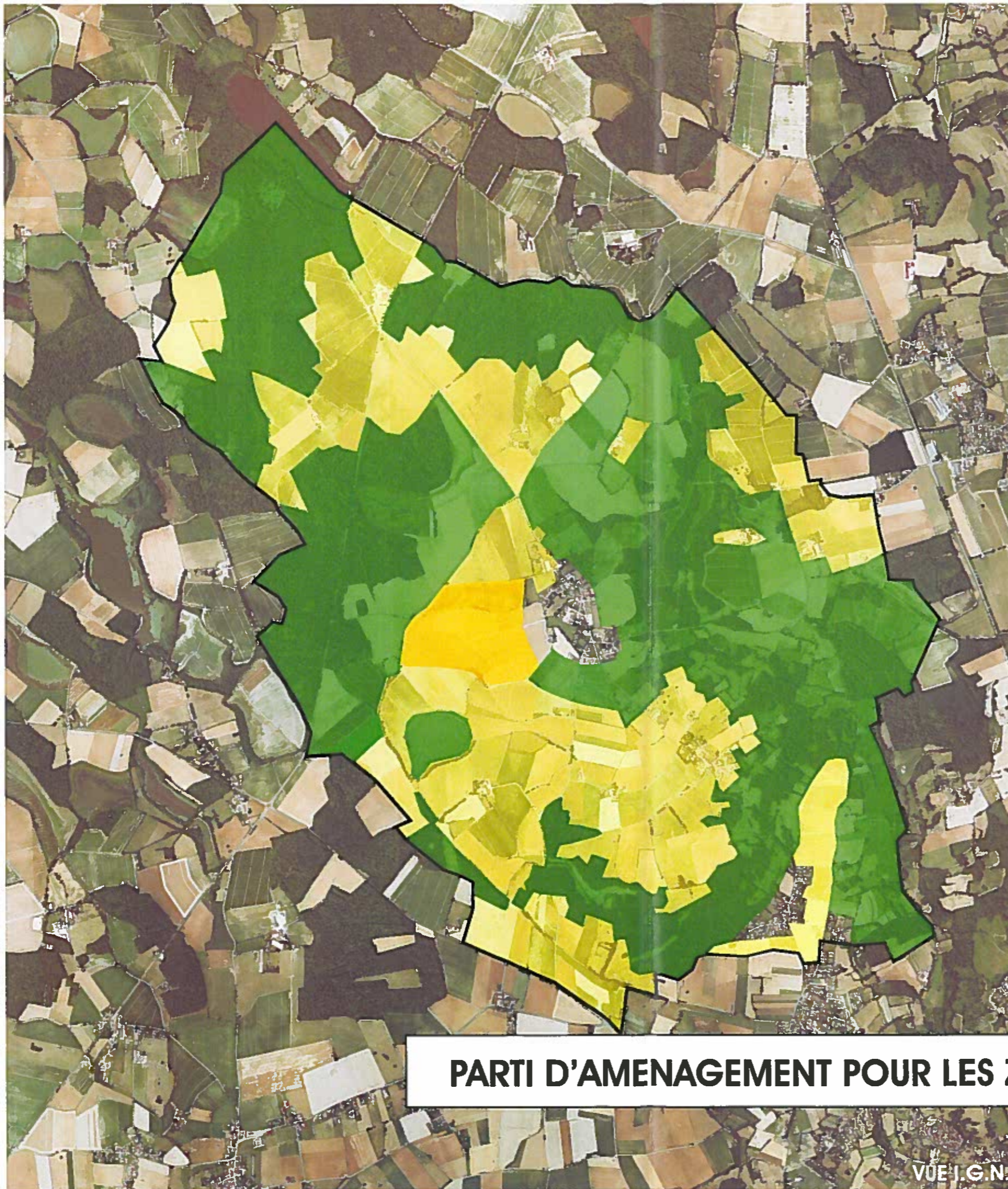
→ éléments végétaux,

- espaces boisés classés sur les boisements des plateaux et des creuses des rivières,
- classement des arbres d'intérêt en site urbain : ainsi que du maillage de haies en particulier au bourg,
- conservation des haies d'intérêt et prévision de création de 3 haies nouvelles : en zone naturelle, et conservation et prévision de création de haies par le schéma d'organisation de l'opération d'ensemble à réaliser à l'Ouest du bourg,

→ patrimoine bâti,

- abords « élargis » du domaine de La Grive « partagés » entre A. et N.,
- bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural, repérés et identifiés en A.1., prévoyant leur changement de destination (= conservation du patrimoine), lorsqu'il n'y aura plus de siège d'exploitation ni d'activité agricole,

→ réglementation des zones naturelles et agricoles : prévisions de règles qui visent à intégrer quelques constructions dans le tissu « interstitiel » non bâti de l'existant, et à conserver la qualité architecturale du patrimoine réhabilité.



Espaces naturels protégés

- boisements
- étangs
- Z.N.I.E.F.F. de type 1
- creuse des ruisseaux Veyron et Longevent
- sites à enjeux paysagers



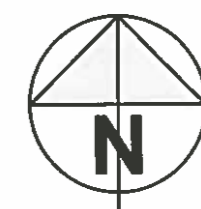
Espace agricole préservé



Espace agricole préservé non constructible

- en prévision du développement à long terme du bourg
- par protection paysagère

Etoffement ponctuel,
(+ 6 constructions) des écarts bâtis








PARTI D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES NATURELLES

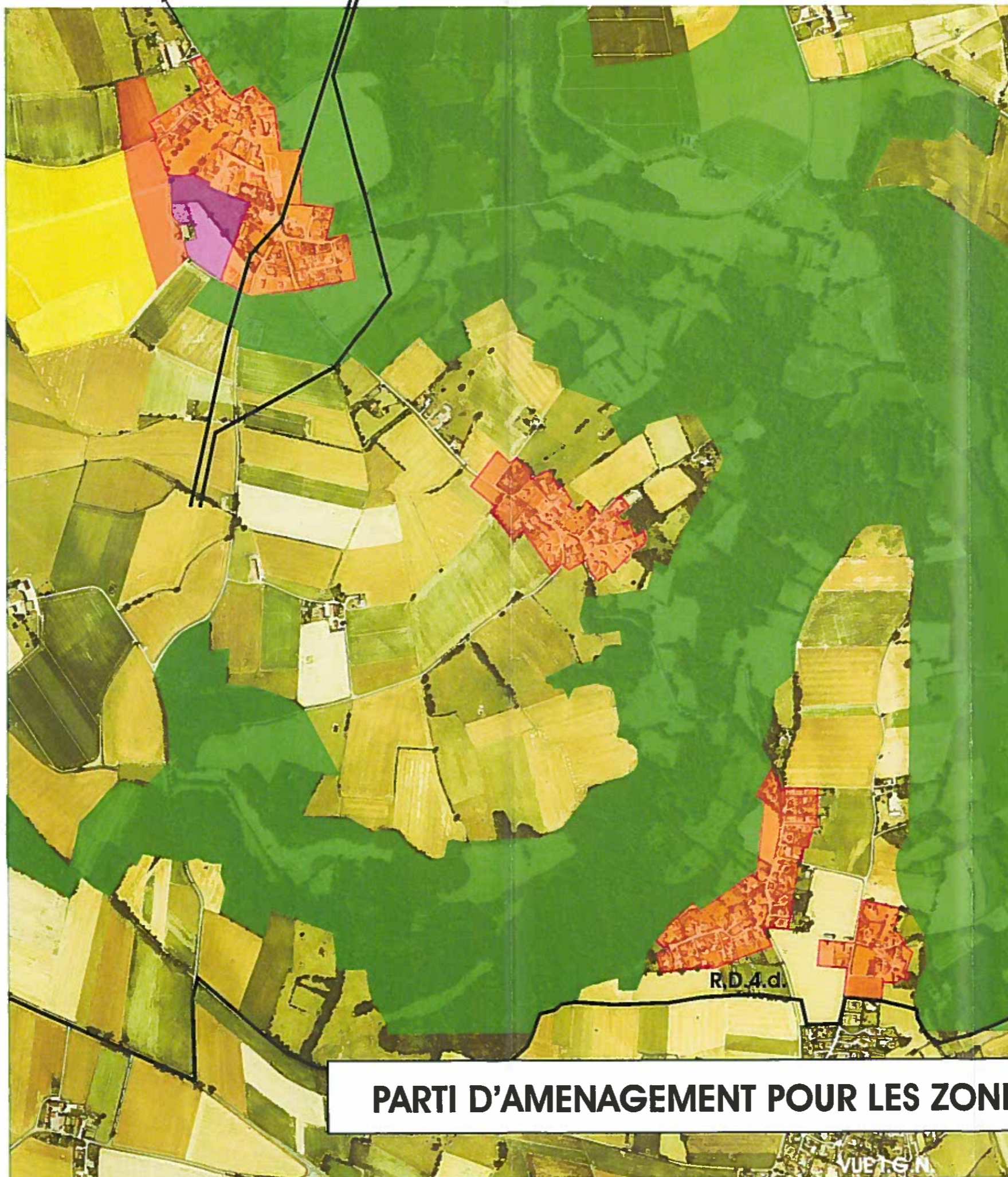
R.D.4.d.

Pipeline ETEL Feyzin-Tavaux ø 220 mm
Canalisation de transport de gaz Etrez-Tersanne ø 800 mm

Risques technologiques, zones de vigilance à effets mortels de 400 et 360 mètres qui couvrent le bourg et ses extensions à moyen et long terme.

LE BOURG :

- Contraintes naturelles à l'Est : pentes en direction du ruisseau Longevent,
- Contraintes technologiques au Sud-Est : pipeline ETEL et canalisation de gaz Etrez-Tersanne qui induisent des zones de vigilance à effet mortel sur des distances qui couvrent le bâti actuel et les extensions prévues limite de la densification de l'urbanisation, et pas d'établissements recevant du public de catégories 1 à 4.
-  : urbanisation d'une zone ex. 1.N.A. et d'une ex. réserve foncière 2.N.A., en compatibilité avec un schéma d'organisation qui couvre la réserve prévue pour le développement ultérieur 
-  : espace agricole non constructible pour une extension à plus long terme et préservation paysagère de la vue sur le plateau dombiste (étang, masse boisée).
-  : espace agricole préservé, en particulier autour de l'exploitation à l'entrée Nord, et prévision d'une délocalisation, paysagèrement intégrée, d'un siège céréalier, au bourg.
-  : protection des pentes boisées à l'Est prolongée par une coupure verte au Sud, d'intérêt paysager, avec le site de Pré No.
- (Assainissement collectif des eaux usées par lagune).

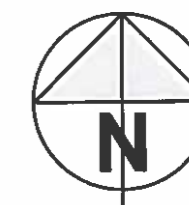


Hameau de Mas Piomb :

- étoffement ponctuel limité au Sud, par la topographie, au Nord par la nécessité de maintenir une coupure naturelle avec le (petit) site bâti de Pré No, et de ne pas franchir l'entrée "naturelle" du hameau (contre pente plus au Nord).
- (assainissement non-collectif des eaux usées).

Hameau de Mas Garnier (O.) Et de Mas Pressieu (E.) :

- étoffement limité dans l'emprise des sites bâtis,
- frein à l'urbanisation péri-urbaine au contact de PEROUGES,
- maintien d'une coupure verte,
- (assainissement non-collectif des eaux usées).



PARTI D'AMENAGEMENT POUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES

4. PRESERVER LES TERRAINS AGRICOLES UTILISES ET LES CONDITIONS D'ACTIVITE, DE DEVELOPPEMENT ET DE CREATION DES SIEGES D'EXPLOITATION

☛ *L'actualisation, avec les représentants de la profession, des périmètres agricoles utilisés à préserver,*

- **juste adéquation, rétablie avec la profession,** entre les terrains agricoles utilisés constructibles, et les terrains agricoles qui présentent un intérêt paysager, non constructibles et protégés,
- **prise en compte de distances de protection** (100 mètres minimum et 50 mètres pour les équidés) à respecter entre les bâtiments abritant des animaux et les constructions occupées par des tiers, ainsi que la limite des zones urbaines ou à urbaniser, dans les écarts, les hameaux et au bourg,
- **création d'un secteur « tampon », A.2.,** entre la réserve foncière, A.U.2., créée au bourg et la zone agricole, A., pour préserver des possibilités de développement ultérieur de l'urbanisation à l'Ouest du bourg (= depuis les limites parcellaires de A.U.2. à l'Ouest jusqu'au chemin de Clachère au Nord),

N.B. : l'espace-tampon de 100 mètres minimum entre les bâtiments agricoles abritant des animaux au Nord du bourg et la limite des zones constructibles et des futures constructions occupées par des tiers est maintenu.

- **prise en considération de la situation des exploitations en zones bâties** en fonction de leur activité : prévision d'un secteur constructible pour la délocalisation du siège en activité enclavé au bourg,
- **autorisation des habitations et des bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité agricole et horticole,**
- **Installation de jeunes agriculteurs,**
- **prévision d'autorisation d'exhaussement et d'affouillement** pour les bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement, et pour les bassins d'agrément des habitations et des exploitations en place en zones naturelles,

5. RECHERCHE D'UNE COHERENCE DANS LE DEVELOPPEMENT DES TROIS POLES BATIS DE LA COMMUNE : ETOFFEMENT DU BOURG, RENFORCEMENT PONCTUEL DU HAMEAU DE MAS PLOMB, ET FREIN AU DEVELOPPEMENT PERI-URBAIN DE MAS GARNIER – MAS PRESSIEU

- ☛ *La municipalité ne souhaite pas modifier l'image de la commune, mais conserver une urbanisation regroupée, par étoffement du bourg, et limitation du développement de la péri-urbanisation aux portes de PEROUGES et MEXIMIEUX.*

- ☛ *Renforcer le bourg, pôle équipé, qui ne concentre que 35,6 % de la population communale (51 logements), tandis que le pôle péri-urbain de MAS GARNIER – MAS PRESSIEU, voisin de PEROUGES, à environ 2 km du bourg, concentre 26,4 % de la population (38 logements), les 38 % d'autres habitants se répartissant entre le hameau MAS PLOMB et les écarts (54 logements), (base : 3 habitants / logement)*
 - la capacité d'accueil du bourg est portée à (environ) + 32 constructions, avec la prévision de réserve foncière d'une superficie d'environ 4 ha pour le développement ultérieur du pôle actuellement étoffé,
 - : soit un total de $51 + 32 = 83$ logements $\times 3 = 249$ habitants,
 - la capacité d'accueil du pôle MAS GARNIER – MAS PRESSIEU est de + 10 constructions (dont 4 dans le P.O.S. en vigueur),
 - : soit un total de $38 + 10 = 48$ logements $\times 3 = 144$ habitants.
 - la capacité d'accueil du hameau « intermédiaire » de MAS PLOMB est de + 5 constructions, et celui des « écarts » est de + 5 constructions.

- ☛ *La cohérence recherchée par le P.L.U. révisé dans ce parti de développement permet de renforcer l'identité de la commune, à la fois résidentielle et rurale, par,*
 - un étoffement du bourg : la population sera portée de 35,6 % à 42 %,
 - un frein à l'urbanisation péri-urbaine aux portes de PEROUGES et de MEXIMIEUX : la population sera ré-équilibrée de 26,4 % à 25 %,
 - l'accueil limité de quelques constructions au hameau de MAS PLOMB et dans les écarts en zones naturelles : le pourcentage de population passera de 38 % à 33 %.

6. COORDONNER LE DEVELOPPEMENT PROGRAMME AVEC LA CAPACITE DES INFRASTRUCTURES, S'APPUYER SUR LES EQUIPEMENTS EN PLACE ET EN PROJET, ET OFFRIR DES SERVICES ADAPTES AUX BESOINS DE LA POPULATION

☛ *Limiter les déplacements entre le bourg équipé et les autres pôles bâtis (dont MAS GARNIER – MAS PRESSIEU à ≈ 2 km) afin d'éviter l'augmentation du trafic, en concentrant le développement de l'urbanisation au bourg,*

→ ce choix limitera les déplacements « internes » à la commune, mais s'accompagnera des « navettes » des futurs habitants en direction des pôles d'emplois, ce qui n'induit pas de modification sur la hiérarchisation actuelle de la voirie : seule la voie communale de Bozon, déviée et aménagée, va prendre de l'importance en tant que future « voie structurante » Nord – Sud du nouveau « quartier » créée à l'Ouest du bourg.

☛ *Le développement prioritaire du bourg s'accompagne des équipements en place et récemment réalisés, et les prévisions d'équipements et de services nécessaires aux besoins de la population,*

→ assainissement collectif des eaux usées, du bourg, par une lagune d'une capacité résiduelle d'environ 60 E.H. (20 constructions) : un emplacement réservé est prévu pour son extension en 2009, et le curage prévu en 2006 devrait dégager une capacité de traitement supplémentaire,

→ mairie, transférée en 2006 : 2 pôles d'équipements publics sur la R.D.4.d.,

→ école, cantine, salle de motricité : réhabilitation de la maternelle et de la cour de récréation en 2003 ; un emplacement réservé est prévu pour la restructuration des équipements scolaires (école en R.P.I. avec FARAMANS et JOYEUX),

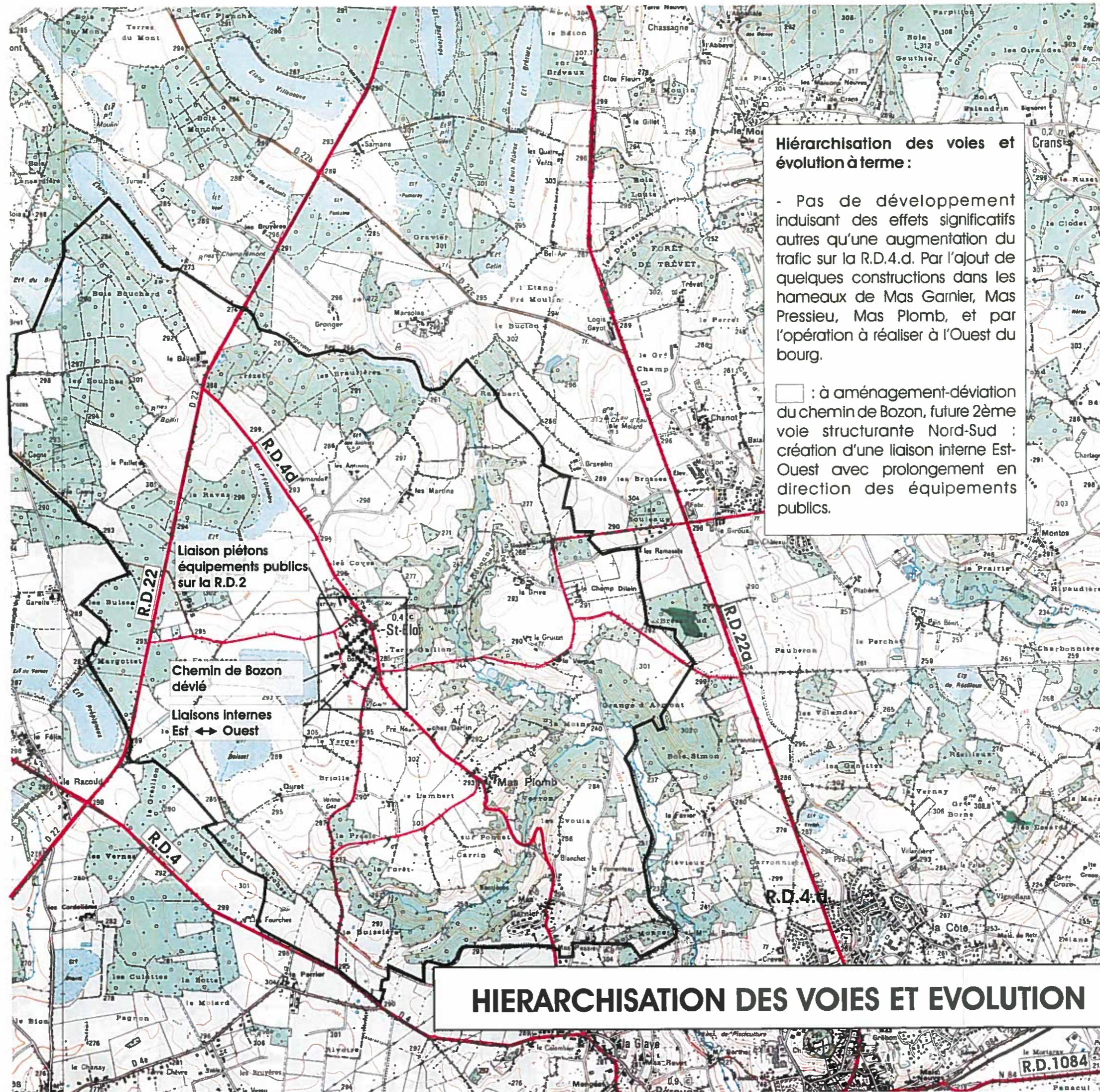
→ place publique et espace vert,

→ espace de loisirs jeunes,

→ parking : . place Terre Gallian, 1.600 m², réalisé en 1998,
 . emplacement réservé prévu au droit de l'espace loisirs jeunes, et pour une création au cimetière,

→ réserve foncière : . emplacement réservé prévu pour l'aménagement du carrefour V.C. de la Croix Blanche x chemin de Bozon, avec une plate-forme de retournement, et quelques places de stationnement ; ainsi que pour l'extension du cimetière et quelques places de stationnement.

→ N.B., l'étude d'un Zonage d'Assainissement, conjointement à celle du P.L.U. révisé, a éclairé la commune dans ses choix d'urbanisation du point de vue des modalités et des coûts de traitements des eaux usées, par système collectif ou non collectif.



Hierarchisation des voies et évolution à terme :

- Pas de développement induisant des effets significatifs autres qu'une augmentation du trafic sur la R.D.4.d. Par l'ajout de quelques constructions dans les hameaux de Mas Garnier, Mas Pressieu, Mas Plomb, et par l'opération à réaliser à l'Ouest du bourg.

□ : à aménagement-déviations du chemin de Bozon, future 2ème voie structurante Nord-Sud : création d'une liaison interne Est-Ouest avec prolongement en direction des équipements publics.

Liaison piétons équipements publics sur la R.D.2

Chemin de Bozon dévié

Liaisons Internes Est ↔ Ouest

HIERARCHISATION DES VOIES ET EVOLUTION - I.G.N. : 1/25000è



R.D.1084

7. PHASER LE DEVELOPPEMENT DU BOURG ET PREVOIR UNE URBANISATION DE QUALITE A GREFFER AU TISSU EXISTANT TOUT EN DIVERSIFIANT L'HABITAT

- ☛ *L'urbanisation du bourg sera phasée par le biais du P.L.U. révisé au moyen de la constitution d'une réserve foncière, A.U.2., sur les seuls terrains potentiellement disponibles et constructibles situés sur le plateau Ouest.*

- ☛ *L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1.N.A., résiduelle et de la réserve foncière 2.N.A. du P.O.S. en vigueur, s'opérera sous forme d'une zone A.U.1., accompagnée d'un schéma d'organisation d'ensemble,*
 - ce schéma figurera dans les « Orientations d'Aménagement » du P.L.U. révisé : les opérations de constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, (: voirie, réseaux, cheminement piéton, espace libre commun de quartier végétalisé qui pourrait faire office de bassin de rétention des eaux pluviales, espaces boisés classés et haies à conserver ou à créer...) = à respecter dans l'esprit et non à la lettre,
 - il sera composé pour opérer des liaisons piétonnes et véhicules entre le bourg actuel (zone U.B.) et l'extension future du bourg (réserve foncière A.U.2. sur le plateau Ouest),
 - et s'accompagnera d'une réglementation de la zone qui découlera des orientations retenues, et donnera un cadre aux futures opérations, y compris sur la qualité des constructions par le biais des articles 10 (hauteur), 11 (aspect), 13 (végétalisation)... .

- ☛ *La diversification de l'habitat, souhaitable pour répondre aux différents besoins en logements, s'opèrera sur l'ensemble des logements prévus sur la commune,*
 - au bourg, une trentaine de logements :
 - . un potentiel de 5 constructions individuelles est possible dans les « dents creuses » ou en continuité du tissu bâti,
 - . un secteur spécifique est prévu sur l'anclen presbytère pour la création de 3 logements aidés,
 - . dans l'opération d'ensemble projetée en A.U.1.,
 - 2.000 m² sont destinés à la construction de logements aidés, avec un C.O.S. de 0,45 soit 900 m² de S.H.O.N.,
 - et le découpage des terrains devra assurer une bonne intégration du bâti dans un site présentant une qualité particulière : cône de vue Sud-Ouest du plateau rural de La Dombes et ancienne ferme « typique » de Bozon.
 - dans les hameaux, MAS PLOMB et MAS GARNIER – MAS PRESSIEU : moins d'une quinzaine de constructions avec assainissement non collectif, plus l'extension de l'existant,
 - dans les écarts bâtis non liés à l'activité agricole, 5 constructions avec assainissement non collectif, plus l'extension de l'existant, et réhabilitation des dépendances agricoles et changement d'affectation des bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial.

8. PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, AU PIPELINE ETEL ET A LA LIGNE ELECTRIQUE THT

☛ *Les risques technologiques sont liés,*

- aux canalisations de transport de gaz ETREZ – TERSANNE Ø 800 mm et SAINT-ELOI – MEXIMIEUX – AMBERIEU,
 - au pipeline ETEL branche Nord FEYZIN – TAVAUX,
 - à la ligne électrique T.H.T. LA BOISSE – GENISSIAT,
- la canalisation ETREZ – TERSANNE est distante de 50 mètres de la zone U.B. du bourg du P.O.S. en vigueur,
- le pipeline ETEL traverse la zone U.B. à l'Est et au Sud du bourg, et les zones de vigilance : effets mortels de 400 mètres et effets irréversibles de 730 mètres, de part et d'autre de l'ouvrage, (annoncés par le document de la Préfecture de Décembre 2003 transmis aux Maires le 05 Janvier 2004, « La prise en compte des risques induits par les canalisations de transport de produits chimiques et énergétiques »), couvrent entièrement le périmètre constructible,
- la ligne électrique T.H.T. LA BOISSE – GENISSIAT est à moins de 50 mètres de la limite des zones constructibles de MAS GARNIER – MAS PRESSIEU.

☛ *Au cours d'une réunion de travail spécifique, en mairie, sur la prise en compte des risques technologiques, en date du 02 Décembre 2002, en présence des représentants de ATOFINA, TOTAL FINA ELF, de la D.R.I.R.E., et de la D.D.E., le bilan suivant de prise en compte par le P.L.U. révisé a été établi (discussion à partir du contenu du « Porter à Connaissance » d'Août 2002) ; bilan auquel s'ajoute la prise en compte du contenu de la note du Préfet aux Maires du 05 Janvier 2004 (avec le document pré-cité de Décembre 2003), et l'intégration au dossier (Servitudes d'Utilité Publiques) des fiches techniques actualisées de la D.R.I.R.E.,*

- Indiquer les risques dans le rapport de présentation,
- joindre au dossier de P.L.U. révisé, la fiche complémentaire actualisée envoyée au Maire (par rapport à celle du « Porter à Connaissance » d'Août 2002), pour la canalisation d'éthylène. Si des projets urbanistiques doivent être réalisés, les maires sont invités à prendre l'attache des exploitants des canalisations afin que toute disposition de protection complémentaire puisse être prise. En tout état de cause, ils sont invités à proscrire la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que des établissements de plein air de la 5^{ème} dans la zone correspondant aux effets létaux,
- intégrer les servitudes et les zones de vigilance, donc s'éloigner des canalisations par une gradation de la densification des zones urbaines = échelonner les zones, (le risque est apprécié par le maire). Au bourg de SAINT-ELOI, la zone la plus proche des canalisations est déjà bâtie, et l'urbanisation nouvelle s'en éloigne, (cf. le développement prévu en A.U.1. et A.U.2. à l'Ouest du bourg),
- le P.L.U. révisé se conforme aux recommandations de la note du Préfet du 05 Janvier 2004 : éviter de densifier l'urbanisation dans la zone correspondant à la limite des effets significatifs où peuvent survenir des blessures irréversibles, et proscrire l'accueil des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que des établissements de plein air de 5^{ème} catégorie dans la zone des effets létaux.

○○○