



Saint Eloi

COMMUNE DE SAINT-ELOI

# *Plan Local d'Urbanisme*

## 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

**Révision du PLU approuvée**

**par délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023**

**Modification simplifiée du PLU n°1 approuvée le 27 février 2024**

**Modification simplifiée du PLU n°2 approuvée le 12 novembre 2024**

**Mise en compatibilité n°1 approuvée le 19 mai 2025**

**DATE**

**VISA**



# **SOMMAIRE**

---

## **Table des matières**

<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
Définition du projet d'aménagement et de développement durable.....	4
<b>Organisation et présentation du PADD.....</b>	<b>4</b>
<b>Esprit général du PADD.....</b>	<b>6</b>
<b>Thème 1 : Démographie / habitat .....</b>	<b>8</b>
Démographie.....	8
Habitat .....	9
<b>Thème 2 : Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>11</b>
<b>Thème 3 : Cadre de vie urbain – et patrimoine bâti.....</b>	<b>15</b>
Trame urbaine – paysage urbain .....	15
Nature en ville et qualité des espaces publics .....	17
Protéger ou valoriser le patrimoine bâti .....	18
<b>Thème 4 : Agriculture – Milieux naturels et paysages – Risques majeurs .....</b>	<b>19</b>
Agriculture .....	19
Patrimoine naturel et paysager .....	22
Risques naturels et technologiques.....	25
<b>Thème 5 : Mobilité – Équipements – Économie, commerces, tourisme – Communications numériques et réseaux d'énergie .....</b>	<b>27</b>
Équipements .....	27
Mobilités .....	29
Économie, commerces et tourisme .....	31
Communications numériques et réseaux d'énergie.....	35



## **PREAMBULE**

### **Définition du projet d'aménagement et de développement durable**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 puis les lois Grenelle I et II, respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 sont venues compléter la définition du PADD.

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

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Éloi est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal pour les 10 à 15 ans à venir en matière d'aménagement du territoire.

Il propose une vision du développement de Saint-Éloi à court, moyen voire long terme. Les autres pièces du PLU opposables aux autorisations de construire ou d'aménager que sont le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, doivent être cohérentes et compatibles avec le PADD.

Le PADD est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure tels que Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Nevers dont fait partie Saint-Éloi ou le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Loire Val de Nevers, approuvé par arrêté préfectoral du 17 janvier 2020.

## **ORGANISATION ET PRESENTATION DU PADD**

Après avoir analysé l'état initial de l'environnement et le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisé ses besoins, la Commune a réfléchi sur son projet d'aménagement et de développement durables.

Les élus ont défini les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues qui sont présentées par thématiques.

Ces orientations prennent la forme d'axes politiques et d'orientations détaillées.

Le PADD est structuré en 7 parties :

1. Esprit général du PADD



2. THÈME 1 : DÉMOGRAPHIE / HABITAT
3. THÈME 2 : CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .9
4. THÈME 3 : CADRE DE VIE URBAIN ET REQUALIFICATION DU CENTRE ET PATRIMOINE BÂTI
5. THÈME 4 : AGRICULTURE – MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES – RISQUES MAJEURS.
6. THÈME 5 : MOBILITÉ – ÉQUIPEMENTS – ÉCONOMIE, COMMERCE, TOURISME – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE
7. Une illustration graphique.

Ces orientations principales se traduisent par des orientations-objectifs tantôt de développement, tantôt de préservation du cadre de vie et de l'environnement libellés ci-après par thèmes et axes. Pour les objectifs qui peuvent trouver une traduction graphique totale ou partielle (ce qui n'est pas le cas de tous), ils figurent dans « l'illustration graphique de PADD » finale. Les cartographies et photographies présentes le long du libellé textuel du PADD n'ont qu'une portée explicative de la synthèse du diagnostic précédant l'exposé des orientations.



## ESPRIT GENERAL DU PADD

Saint-Éloi, avec **2 184 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2018, est un « grand village » où il fait bon vivre, la plus grande commune (en population) de la Communauté de Communes Loire Et Allier. Elle est accolée à la ville-centre de Nevers, avec laquelle elle semble « partager » certains quartiers économiques et résidentiels (les faubourgs).

Saint-Éloi est une commune attractive depuis des décennies, suivant la tendance de sa communauté de communes Loire et Allier d'ailleurs, si ce n'est sur la dernière période (2012-2018) qui a vu un simple maintien de population sur la CC et une très légère hausse démographique sur Saint-Éloi.

Dans le contexte de décroissance démographique global du département de la Nièvre et de l'aire urbaine Nivernoise depuis 1990, cette croissance de la Commune de Saint-Éloi, même légère, est le témoin d'une bonne attractivité. Les principaux atouts de la commune sont :

- son dynamisme économique (*730 emplois présents sur la Commune au 01/01/2017*), sa proximité avec la ville-centre de Nevers, sa très bonne desserte par des infrastructures de transport majeures (*ferroviaires, autoroutières, ainsi que la traversée par les deux principales routes départementales de la Nièvre*) ;



- Son environnement naturel, créant un cadre de vie majoritairement champêtre, à la jonction des paysages de bords de Loire, du bocage et des paysages forestiers des Amognes.
- Une politique volontariste de développement des services et équipements à la personne qui doit, à terme, permettre d'asseoir le rôle de cœur social du bourg-centre. Cet objectif initié de longue date, a connu une véritable accélération sur la dernière décennie. Il constitue une priorité municipale pour créer du lien social et redonner toute sa place au service public dans une commune historiquement et géographiquement éclatée en plusieurs pôles bâtis : plusieurs hameaux dont le plus important celui de Trangy / Varennes / Remeron, tandis que le bourg-centre est lui-même traversé par la RD 981, qui pose actuellement un problème de franchissement pour les déplacements internes du quotidien.

Au titre du SCoT du Grand Nevers approuvé le 5 mars 2020, la Commune de Saint-Éloi est incluse dans le « Pôle centre » de l'armature urbaine de ce territoire regroupant 108 communes. Au titre du SCoT, elle s'est vu attribuée des objectifs de préservation de l'environnement, de réduction de l'exposition aux risques naturels, de limitation de l'étalement urbain, de gestion économe de l'espace, et de développement économique.

L'ambition du Conseil Municipal de Saint-Éloi, dans ce contexte normatif, est double :

- 1- Le **développement** et l'**accompagnement** de l'emploi, des services et équipements à la personne, du milieu associatif... Il ne s'agit pas « d'une course à l'habitant », mais plutôt d'une recherche logique de pérennité des investissements publics réalisés sur la commune ces dernières années ou en cours.
- 2- Et faire en sorte de Saint-Éloi soit une commune où il fait bon vivre, ce qui passe par une protection de son **environnement** et une amélioration du **cadre de vie**.

### Le rôle d'un PLU

*Protection de l'environnement, renouvellement urbain, utilisation économe des espaces,*

*Préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des sites et paysages naturels,*

*Protection de la ressource en eau et des zones humides*



*Satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités, d'équipements tout en favorisant la diversité générationnelle et la mixité sociale.*



## THEME 1 : DEMOGRAPHIE / HABITAT

### Démographie

#### Synthèse du diagnostic :

Saint-Éloi connaît une croissance démographique quasi continue depuis 1968, malgré un net ralentissement depuis 2012. Malgré tout, elle reste une commune attractive, avec un solde naturel encore positif et un solde migratoire certes relativement neutre, mais porté par des installations de jeunes ménages avec enfants, provenant principalement d'autres communes du Département mais également des régions riveraines, attirés par le cadre de vie et les nombreux emplois présents à Saint-Éloi.

Malgré un léger vieillissement de la population entre 2012 et 2017, la population de Saint-Éloi reste assez jeune (indice de jeunesse plutôt élevé), qui s'explique notamment par un maintien de la représentation des familles avec enfants.

#### Chiffres clés :

Pop. Municipale au 01/01/2018	Taux de variation 2012-2018	Taux de variation annuel moyen 2012-2018	Indice de jeunesse en 2020
2 184 habitants	+ 1,77 %	0,29 % / an	0,8

#### Orientation n°1 : assurer les conditions d'une croissance démographique légère

Objectif démographique visé d'ici 2036 (15 ans à compter de 2021) :

- Environ 2 240 habitants
- Ou bien un taux de variation annuel de la population situé entre +0,20 et + 0,25 % par an.

Concernant la composition générationnelle de la population, l'objectif est double :

- Continuer d'accueillir les familles avec enfants (pérennité et optimisation des principaux équipements publics qui font vivre la commune).
- Accompagner le phénomène de vieillissement, ce qui passera par l'adaptation de la politique du logement et des services aux seniors dont la possibilité de disposer d'un minimum de services médicaux sur place (action municipale en cours ayant déjà permis l'installation d'un médecin généraliste sur Saint-Éloi en 2020). Cette population « seniors » aura également besoin du tissu commercial et associatif, qu'elle soutiendra en retour.



# Habitat

## Synthèse du diagnostic :

- Un parc de logements en hausse constante depuis 1968 (+13 logements par an en moyenne depuis 1968), avec un ralentissement de la production de logements neufs depuis 2012, aux environs d'un peu moins de 10 logements par an.
- Un parc de logements très majoritairement construit après seconde guerre mondiale : faible noyau historique.
- Un faible taux de logements vacants (4,45 % du parc de logements), mais une tendance à la hausse qui invite à la vigilance (a priori le bourg-centre serait le plus concerné).
- Une quasi-hégémonie de la maison individuelle (92,9 % du parc en 2017).
- Un revenu moyen des foyers fiscaux légèrement supérieur à la moyenne nationale, sachant que les professions intermédiaires et employés sont les catégories d'actifs les plus représentées au sein de la population active communale, suivie par celle des ouvriers.
- Un parc locatif non négligeable de 14,5 % des résidences principales en 2017 (dont 5 logements sociaux gérés par NIÈVRE HABITAT), favorisant une rotation des ménages (*le parc locatif comprend aussi des maisons individuelles*).
- Un phénomène de desserrement des ménages caractérisé et qui va probablement se poursuivre dans les années à venir (2,3 habitants par résidence principale en 2017).
- Un parc d'habitat des Gens du voyage conséquent :
  - Présence de l'aire de grand passage des Gens du voyage de Nevers Agglomération ;
  - 2 sites principaux d'habitat sur terrains privés ou publics accueillant entre 200 à 400 habitants

- Duquel découle un enjeu majeur identifié par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2026 approuvé le 20 février 2020.

## Orientation n°2 : Conserver des capacités de constructions neuves, mais en veillant à diversifier une partie de l'offre

Pour contribuer à la dynamique démographique et s'adapter au vieillissement de la population, le PLU devra conserver une capacité de production de logements neufs.

Le nombre de logements neufs à permettre **à compter de 2021 et pour 15 ans, est de l'ordre de 158 logements**, dont il est escompté qu'environ 44 puisse être réalisés en renouvellement (petites dents creuses, BIMBY et mobilisation de la vacance, après application d'une rétention foncière théorique).

Pour espérer obtenir les 114 logements restants, le PLU ouvrira des capacités de terrain à bâtir nouvelles légèrement supérieures, afin de tenir compte d'une possible rétention foncière sur certains terrains.

Cette production de logements neuve devra présenter une amélioration de diversification du parc de logements, en particulier à destination des primo-accédants et des seniors, tout en proposant aussi de la maison individuelle destinée aux familles.

L'offre globale de logements futur permise au PLU doit permettre de créer une offre de parcours résidentiel un peu plus variée qu'actuellement, favorable à une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle. Cette double mixité est nécessaire pour attirer toutes sortes de ménages susceptibles d'alimenter la vitalité démographique. Tous les types de logements seront recherchés avec un équilibre à trouver en fonction de la localisation et de l'environnement notamment.



L'habitat individuel trouvera encore sa place dans ce développement, car il est susceptible d'attirer des familles avec enfants ou en âge d'en avoir et pérenniser les équipements publics particulièrement renforcés sur la commune ces dernières années (Groupe scolaire, médiathèque, investissements sur le réseau d'assainissement, projet de salle omnisports...), d'autant que c'est le segment le plus dynamique de la promotion immobilière.

L'habitat collectif n'est pas nécessairement incontournable dans une commune comme Saint-Éloi, même s'il serait intéressant pour diversifier l'offre de parcours résidentiel et réduire l'impact sur la consommation foncière de terres agricoles ou naturelles. Il n'est cependant pas imposé de minima quantifiés afin de ne pas risquer de bloquer les opérations immobilières potentielles, eu égard à la quasi-absence de promotion immobilière privée sur Saint-Éloi (sachant que depuis plusieurs années, les quelques opérations d'habitat collectif neuves se réalisent sur la ville-centre de Nevers et non sur la périphérie).

C'est donc davantage une diversification des types d'habitat pavillonnaire qui sera recherchée (taille des logements, taille des parcelles, statut d'occupation...), grâce à l'introduction d'habitat intermédiaire et l'habitat individuel dense, conciliant une gestion économe du foncier, une offre abordable financièrement, et un certain pragmatisme concernant la réalité du marché de la promotion immobilière actuel. Cette diversification devrait pouvoir se réaliser en douceur, tout en préservant le cadre de vie de cette commune déjà majoritairement pavillonnaire.

Enfin, en fixant une proportion minimale de logements aidés ou sociaux dans certaines orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU révisé, le PLU contribuera à répondre aux enjeux de l'amélioration de l'habitat des gens du voyage, fixés par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2026, même si l'atteinte des objectifs assignés à la CCLA ne dépend pas du seul PLU de Saint-Éloi mais doit mobiliser aussi les

autres acteurs concernés (État, Département, CCLA...).



## **THEME 2 : CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

### **Synthèse du diagnostic :**

26,12 hectares de foncier ont été consommés entre 2007 (date du précédent PLU) et 2020 inclus, principalement sur des terres agricoles, soit 1,82 ha par an. Cette consommation foncière a été provoquée en premier lieu par l'urbanisation à vocation économique (14 hectares), puis par l'habitat (11,5 ha) et enfin un demi hectare pour du développement agricole.

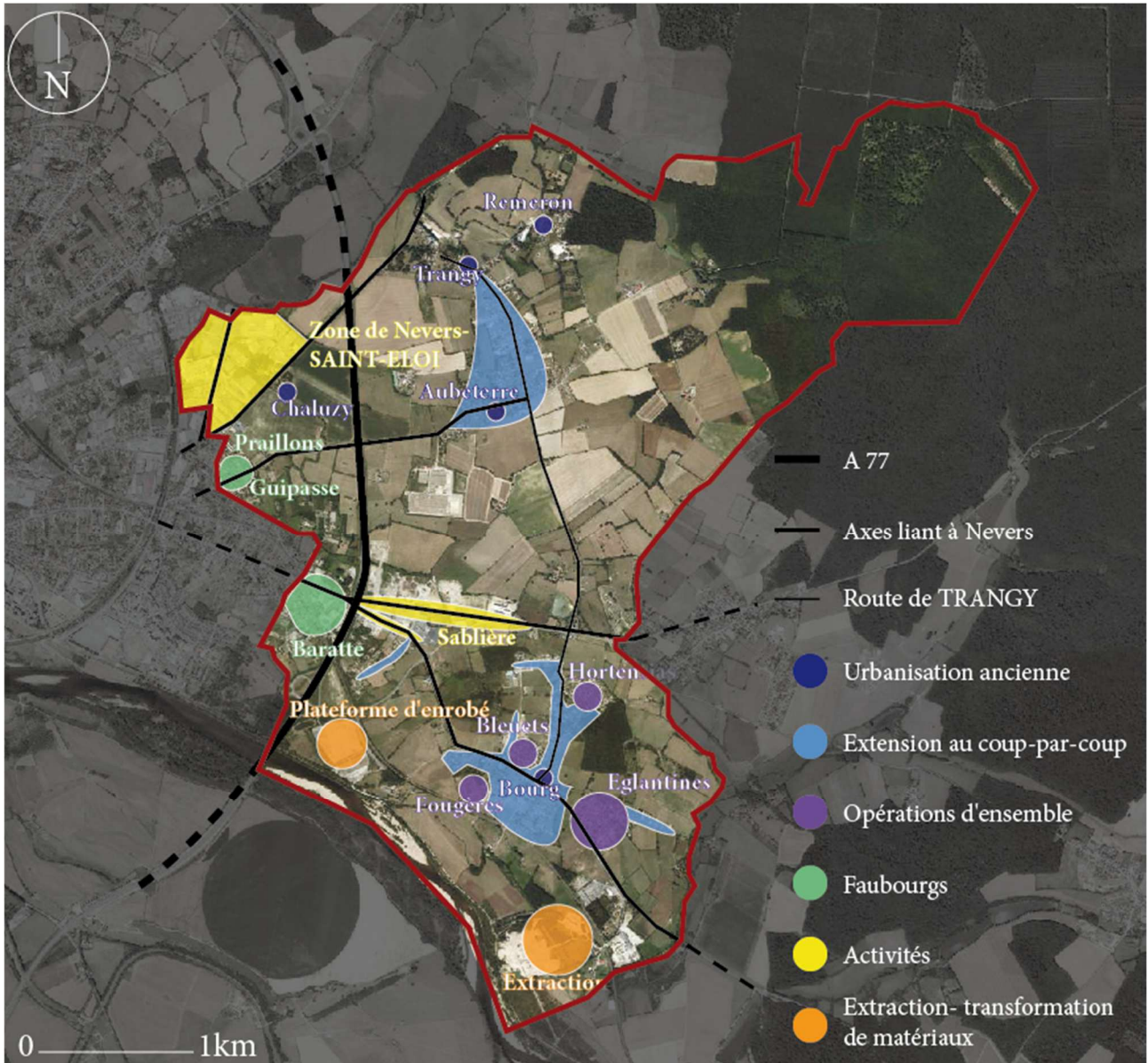
La densité moyenne brute des opérations d'habitat sur cette période était de 10,9 logements par hectare.

Il existe certaines capacités d'optimisation du tissu bâti existant à vocation principale d'habitat mais pas partout : quasiment pas dans les zones pavillonnaires récentes qui présentent des tailles de parcelles et des implantations en milieu de parcelle peu favorables aux opérations de type « BIMBY ». Le centre ancien est déjà très dense, tandis que le ha-

meau de Trangy / Varenne / Remeron, a déjà fait l'objet de nombreux projets en dents creuses ces dernières années.

Il a été estimé par un recensement exhaustif des dents creuses, et après l'application d'un abattement de 50 % pour prendre en compte la rétention foncière probable sur ces terrains en majorité constitués de fonds de jardins, qu'il existe un potentiel théorique de création 44 logements dans le tissu urbain actuel (dents creuses, remobilisation de quelques logements vacants et changements de destinations).

Par contre, l'enveloppe urbaine dispose encore d'importants espaces libres au sein de la morphologie urbaine actuelle. Certains ne peuvent pas évoluer vers une constructibilité pour diverses raisons dont les enjeux environnementaux, notamment dans le cadre de la compatibilité avec les normes supérieures telles que le SCoT du Grand Nevers, le PPRI Loire Val de Nevers et le SDAGE Loire Bretagne.





### Orientation n°3 : Objectif chiffré de compacité pour le développement de l'habitat

L'objectif est de concilier densité de l'habitat afin d'assurer une gestion économe des espaces, tout en essayant de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant.

Le SCoT du Grand Nevers n'impose pas d'objectif quantifié de densité minimale prescriptif. Toutefois, la prescription 2.1.2.2 « Orientations de l'enveloppe urbaine » du SCoT du Grand Nevers prévoit de contenir les besoins en urbanisation future dans une enveloppe surfacique identique à celle mesurée dans son diagnostic. Cette enveloppe urbaine est de 337,6 ha pour Saint-Éloi. Cette prescription du SCoT devra être respectée par le PLU.

Pour le PLU révisé, le Conseil Municipal de Saint-Éloi établi un objectif moyen de densité brute à atteindre pour les nouvelles opérations d'aménagement à vocation d'habitat. Cet objectif n'est pas figé sur un chiffre précis mais devra, en fonction des opportunités et des besoins sur les zones, respecter une densité brute moyenne située entre 13 et 15 logements par hectare.

Cette densité pourra être différenciée d'un secteur à l'autre, du moment que cet ordre de grandeur est respecté au global des zones d'urbanisation nouvelle d'habitat.

### Orientation n°4 : Privilégier le renouvellement et limiter l'étalement urbain concernant la satisfaction des besoins en logements

Concernant la satisfaction des besoins en logements, l'orientation retenue est de limiter la consommation foncière en permettant et privilégiant la création de logements par renouvellement sur les 10 à 15 ans à venir via la mobilisation des capacités de production du tissu bâti existant (petites dents creuses, éventuelle mobilisation de la vacance, changements de destinations...), mais aussi en tenant compte de la difficulté à mobiliser ces espaces (forte rétention foncière).

Pour les zones de développement de l'habitat futures, des critères principaux de localisation sont définis afin de lutter contre l'étalement urbain, de limiter le mitage et de maintenir la forme compacte (au sens bien regroupé) de l'urbanisation actuelle. Ils sont les suivants :

— Priorité au développement du bourg centre, sachant que le développement des hameaux sera très limité afin de privilégier l'optimisation de la partie actuellement artificialisée et le remplissage des espaces interstitiels. Ce point traduit notamment la prescription n°3.1.1.3 du SCoT du Grand Nevers.

#### — Et **concernant le bourg centre lui-même** :

- Donner la priorité aux espaces interstitiels situés à proximité des services et équipements de la Commune dont la faisabilité urbanistique, technique, foncière et financière est la plus pertinente, afin que la consommation foncière du PLU, nécessairement limitée, soit rationnelle et efficiente dans sa capacité à assumer, à court terme et moyen terme, puis à long terme, les objectifs démographiques, de densité et de diversité d'habitat du PADD.
- Permettre malgré tout une certaine extension de l'urbanisation :
  - Sur le flanc sud de la RD 681 vers le lieu-dit de la Grenouillère, dans la perspective d'une



zone à vocation principale d'habitat diversifiée : c'est-à-dire à même de proposer de l'habitat pour les séniors ainsi que du logement aidé, voire éventuellement, du petit habitat collectif en appui d'un programme de petits commerces. Ce volet commercial de proximité pourrait être porté à la fois par la commercialité de la route de Bourgogne, la fréquentation par les séniors et la fréquentation par les habitants du bourg centre.

- Au sud de la rue du Cholet afin d'optimiser les viabilités sur cette dernière, qui n'est bâtie que sur un seul côté.

Cette urbanisation devra respecter une enveloppe maximale de consommation foncière liée à l'habitat sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, dont la valeur sera de l'ordre de **10 hectares environ**, dans le cadre du respect des contraintes naturelles, environnementales, technologiques et paysagères.

En effet, ces critères urbanistiques ne constituent pas la seule grille de priorité des futurs espaces constructibles à vocation d'habitat du PLU. Ils se confrontent avec les critères environnementaux et de protection de l'activité agricole exposés plus loin.

Il n'est pas prévu de développement **sur les écarts de constructions** non agricoles, présents çà et là sur le territoire communal (constructions isolées). Les capacités de transformation ou de nouvelles constructions sur ces écarts isolés (hors fermes en activité) sont très réglementées dans le code de l'urbanisme. L'objectif du Conseil Municipal est de tenir compte de leur préexistence, en utilisant les outils juridiques disponibles pour assurer la pérennité des constructions existantes, leur permettre des extensions modérées et des annexes, et au besoin d'éventuels changements de destination. Le PLU devra veiller à éviter le risque de désuétude ou de vacance des biens.

### Orientation n°5 : Rationaliser la consommation foncière dédiée au développement économique.

Concernant le développement économique, des consommations foncières sont prévues, mais moins importantes que dans le PLU antérieur de 2007. En outre, certaines emprises prévues sont pour partie déjà artificialisées et constituent davantage une régularisation qu'une nouvelle consommation foncière (zone économique de stockage et de recyclage des matériaux de la Sablière).

Les consommations foncières prévues sur les zones d'activités traduisent les grandes orientations économiques du PLU, lesquelles figurent à l'orientation 18.

Ainsi, la consommation foncière maximale envisagée pour ce PLU est plafonnée à **environ 60 hectares** et répartie comme suit :

- Environ 10 hectares pour l'habitat
- Environ 50 ha pour le développement économique dont presque la moitié pour la réserve foncière de la zone industrielle de Nevers/St-Éloi.



## THEME 3 : CADRE DE VIE URBAIN – ET PATRI- MOINE BÂTI

### Trame urbaine – pay- sage urbain

#### Synthèse du diagnostic :

L'analyse du territoire a permis d'identifier les atouts et faiblesses de la trame urbaine de Saint-Éloi avec notamment un centre bourg qui dispose d'une identité particulière, adaptée au relief et à la végétation, avec une implantation bâtie continue et alignée sur rue ; puis une urbanisation récente de type pavillonnaire plus ou moins bien encadrée, ayant parfois pu conduire à une destructuration de l'espace public et enfin des anciens « hameaux » de la partie ouest, appelés aussi les faubourgs de Nevers, qui vivent davantage avec l'agglomération qu'avec le bourg de Saint-Éloi.

Ces derniers présentent une multitude de destinations et de facettes dont la plus visible est l'économique, avec une mention particulière pour la Baratte historiquement construite autour des jardins maraîchers et présentant également des enjeux particuliers en matière environnementale et sociale par la sédentarisation de gens du voyage.

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

Il existe aussi un « petit » patrimoine bâti privé plus modeste mais intéressant et contribuant à la qualité du paysage tels que des maisons anciennes ou des murs de pierre apparentes. Ce patrimoine privé

s'inscrit aussi bien dans le centre ancien du village que dans les hameaux ou en écarts de construction.

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

Les études paysagères ont permis de mettre en avant une globalement bonne insertion des parties bâties végétalisées relativement anciennes, mais une moins bonne insertion pour les opérations plus récentes.

Il existe une certaine difficulté à conforter ou créer un sentiment d'urbanité sur le bourg-centre du fait notamment :

- De la fonction de transit des deux voies principales que sont les RD 981 et 978. Les constructions de la route de Bourgogne en particulier, subissent les nuisances de la RD. Certaines sont vacantes. La route de Bourgogne est perçue aujourd'hui davantage comme un obstacle aux liaisons inter-quartiers que comme un élément de liaison.
- et de l'éclatement du bourg-centre entre :
  - **La partie ancienne** (Église, abords nord de la route de Bourgogne qui accueille des commerces, l'arrêt de bus...) **et le « cœur social »** (*constitué du pôle mairie-école et d'une urbanisation pavillonnaire plus récente*). Des efforts de connexion sont menés par les Municipalités ces dernières années. Devraient débiter en 2021 des travaux de création d'un cheminement piétonnier et cyclable entre la rue des Platanes et la Mairie.
  - **L'urbanisation sise au nord de la route de Bourgogne et celle sise au sud** (quartiers de la Grenouillère, quartier les Fougères, rue de la Gare...). Ce sont tous deux des pôles importants pour la vie communale, car si la partie sise au nord abrite le cœur social et les équipements plus récents, la partie sud



abrite de vastes quartiers ainsi que les principaux équipements sportifs de la Commune.

- Le déséquilibre d'urbanisation sur l'entrée sud-est de la RD 981, qui n'est bâtie que sur le flanc nord (quartier du Cholet).

### **Orientation n°6 - Trame urbaine : connecter les principaux pôles de vie du bourg-centre entre eux, et renforcer l'urbanité de la route de Bourgogne**

L'objectif est de créer du lien physique et social entre les principales entités du bourg-centre d'une part et de ne pas faire de la présence de la RD 981 une fatalité d'autre part.

Ainsi :

La rue des Jeunes Pousses est identifiée comme une artère principale de l'une de ces connexions.

Les quartiers situés au sud de la route de Bourgogne sont amenés à se développer et l'accent devra être mis sur l'aménagement des voies pour sécuriser les traversées et cheminements, surtout piétonniers.

La cohérence de la trame urbaine induit aussi de pouvoir équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de certaines voies et d'optimiser les espaces interstitiels, si les enjeux environnementaux le permettent. Toutefois pour les hameaux d'Aubeterre, Varennes, Trangy et Remeron, l'objectif est seulement de combler les espaces interstitiels, sans compacité particulière afin de conserver leur aspect champêtre et aéré.



## Nature en ville et qualité des espaces publics

### Synthèse du diagnostic

D'une manière générale, l'espace public est traité sobrement.

Sur les hameaux, les voies disposent rarement de trottoirs mais plutôt d'accotements enherbés, leur conférant un caractère plutôt agréable, dans un esprit rural voire bucolique, en particulier lorsqu'il est accompagné d'éléments de patrimoine comme l'alignement de chênes le long de la rue de Remeron, ou des constructions privées de caractère.

Les espaces publics des zones économiques ne font pas l'objet d'un traitement ou d'une mise en valeur particulière dans leur majorité, ce qui nuit quelque peu à leur image.

Le bourg-centre présente des voies et espaces communs généralement soignés bien que très sobres. Certaines rues ou certains trottoirs étaient vieillissants mais la situation s'est significativement améliorée ces 5 dernières années avec la réalisation de nombreux travaux de réfection de voiries ou de parkings, et grâce au réaménagement paysager du parvis de la Mairie, de la création de la Médiathèque ; et enfin par l'installation de trois petits squares végétalisés avec aires de jeux (*vers la Mairie, vers la salle polyvalente et sur le Hameau de Trangy-Aubeterre*).

Au niveau des Faubourgs, le constat est disparate. A Guipasse, les voies et espaces publics sont soignés, avec des chaussées globalement en bon état, et des trottoirs présents partout, tout comme la rue des Chapellerie (quartier des Montots). Toutefois, au niveau de la Baratte (rue du Craquelin...), l'espace public est plus ténu, avec de petits trottoirs pas toujours circulables (encombrés d'équipements de type panneaux, candélabres...).

Les abords des principaux équipements publics bénéficient d'aménagements paysagers de qualité, notamment eu égard à la taille de la Commune. Toutefois, partout ailleurs, les aménagements paysagers

publics sont ténus. Cette faiblesse de la présence végétale sur l'espace public est malgré tout largement compensée par le caractère très végétal de la trame urbaine privée, le tissu urbain de Saint-Éloi étant assez lâche, composé de maisons avec jardins. De plus, il existe une grande perméabilité entre les constructions et les espaces agricoles ou naturels en lisière de constructions, ou en encoches urbaines. Le meilleur exemple est l'îlot de pâture au beau milieu du quartier de l'Orangerie. Enfin, l'Arche de la Biodiversité située au Bouchot, accolée au groupe scolaire, est un atout formidable pour l'intérêt paysager de Saint-Éloi et pourrait contribuer encore plus fortement à la mise en valeur du cœur social du Bouchot.

### Orientation n°7: Créer / conserver un maillage de nature en ville

Il s'agira de rechercher le maintien ou le renforcement du végétal au sein de la trame urbaine en :

- S'appuyant sur la présence de zones humides qui doivent être protégées dans leur majorité,
- Conservant un espace libre de respiration au niveau de l'îlot central de l'Orangerie, en cohérence avec le maintien d'une activité agricole d'élevage, tant que celle-ci perdure, sans toutefois empêcher le comblement d'un premier plan aux abords de la rue des Lilas.
- S'il est difficile d'intervenir sur les quartiers existants, l'objectif est que l'aménagement des futurs quartiers comprennent des aménagements paysagers visant à la qualité du cadre de vie, la prise en compte des enjeux de biodiversité et de gestion des eaux pluviales.

L'objectif est également de poursuivre la politique de sécurisation et d'embellissement en particulier du bourg-centre, en créant notamment les emplacements réservés si nécessaire et en identifiant éventuellement les éléments végétaux présentant un intérêt paysager remarquable.



## Protéger ou valoriser le patrimoine bâti

### Orientation n°8 : Protéger ou valoriser le patrimoine bâti

Identifier le cas échéant les principaux éléments privés qui contribuent à la richesse historique ou patrimoniale de la commune, et prévoir une certaine protection de ces derniers, sans tomber dans le travers d'un excès de contraintes pour les propriétaires.

Concernant le patrimoine bâti public, l'objectif sera celui d'une mise en valeur dans le cadre d'optimisations possibles, le Conseil Municipal considérant qu'il relève de la Commune de gérer son patrimoine en « bon père de famille ».

Le patrimoine archéologique mérite aussi d'être pris en compte. Le PLU participera principalement en tant qu'outil d'information de la population.

Il ne s'agit pas de mettre les éléments « sous cloche » en particulier lorsque la réaffectation ou la mise en valeur d'un site pourra nécessiter potentiellement certaines déconstructions.



## **THEME 4 : AGRICULTURE – MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES – RISQUES MAJEURS**

### **Agriculture**

#### **Synthèse du diagnostic**

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

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

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

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

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

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

La plupart des bâtiments d'exploitation sont situés en dehors de la partie urbanisée mais pas tous, et les

pôles équestres sont situés dans le tissu urbain de Trangy. De nombreuses installations accueillant les animaux sont susceptibles de poser des sensibilités de cohabitation habitat / agriculture de par leur insertion dans le tissu bâti ou à proximité immédiate.

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

Les enjeux principaux dans le cadre du PLU, sont :

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

#### **Orientation n°9 : Préserver les terres et l'accessibilité agricoles**

L'orientation agricole retenue dans le PADD est la protection de l'activité agricole qui se décline de la manière suivante :

- Protéger l'activité agricole par une protection des terres agricoles et des exploitations, tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains (habitat, économie...).
- Prendre en compte l'impact de l'urbanisation future sur les exploitations agricoles et sur les cheminements agricoles.



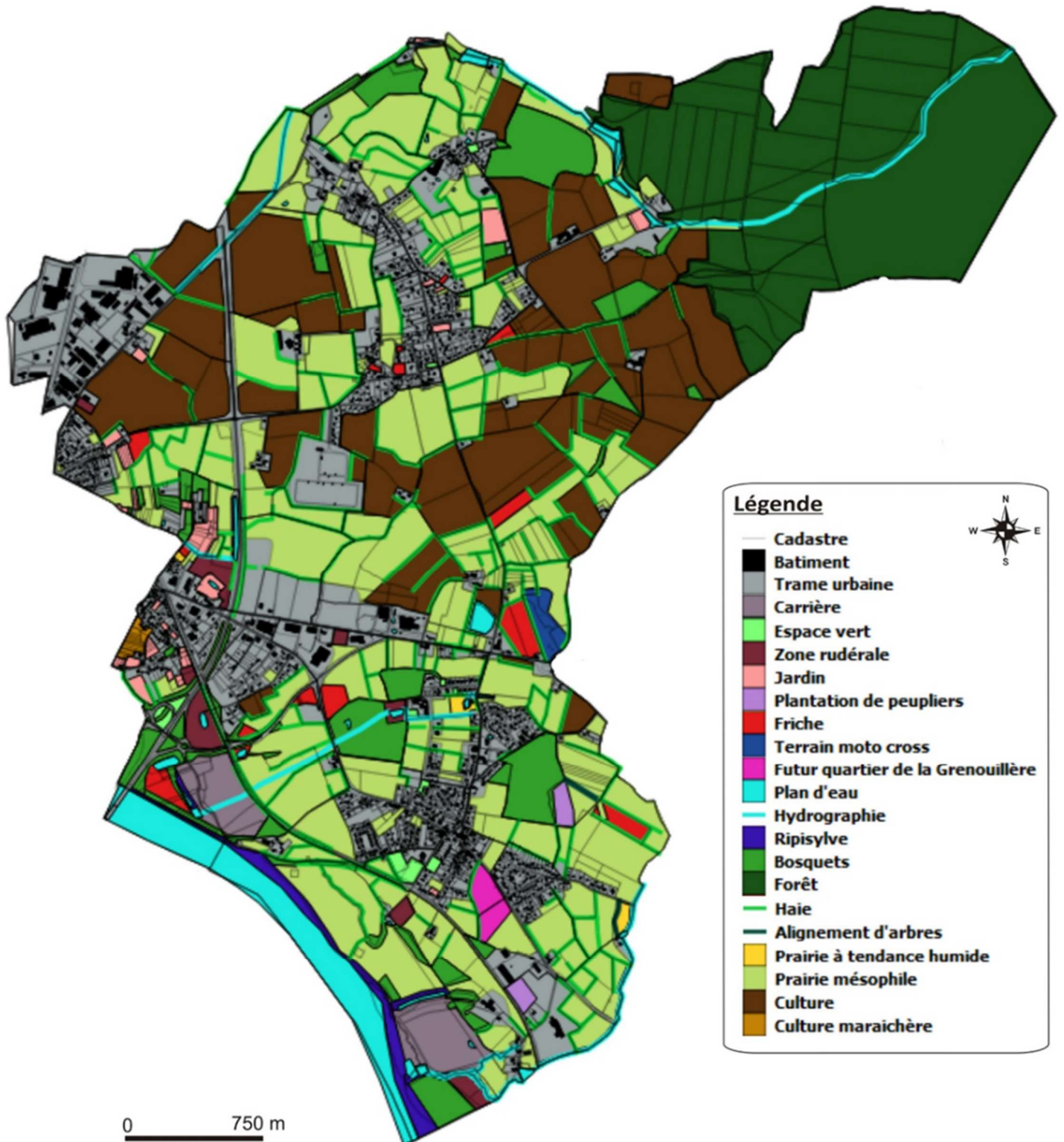
- Permettre le maintien de l'activité agricole sur les sites d'exploitation existants, sauf celui situé dans le bourg centre (secteur de l'Orangerie), du fait qu'il prend place désormais au milieu de la partie actuellement urbanisée. Pour ce dernier, les choix d'urbanisation nouvelle conserveront une distance réglementaire avec les bâtiments agricoles tant que l'activité agricole perdurera, puisque celle-ci est préexistante.
- Permettre le développement de l'activité agricole en dehors de la ville ou ses abords immédiats (éviter les nouvelles constructions agricoles dans la ville ou ses enclaves agricoles, encore à proximité immédiate de l'urbanisation).
- Limiter les possibilités d'évolution des bâtiments agricoles vers d'autres destinations lorsqu'ils se situent en écarts de la partie actuellement urbanisée, afin de ne pas provoquer ou précipiter de manière prématurée la fin de l'activité agricole. Toutefois, certaines évolutions pourront être admises en fonction de la configuration et de la situation factuelle de chaque site, (qualité des bâtiments, perspectives de poursuite, cessation, ou transmission de l'activité...), notamment car parfois, la possibilité de diversification peut être une condition au maintien d'une activité agricole.



Sciences Environnement

Occupation du sol

Figure 10





## Patrimoine naturel et paysager

### Synthèse du diagnostic

**Concernant les milieux naturels**, le territoire de Saint-Éloi présente des caractéristiques rurales et naturelles liées à la présence de plusieurs sites présentant des intérêts écologiques, identifiés par des dispositifs tels que les deux zones NATURA 2000 et les ZNIEFF, dont trois de type I et trois de type II, localisées pour le principal en dehors des espaces urbanisés du territoire communal, même si elles en sont très proches.

L'élément majeur de ce patrimoine naturel est la Loire et ses abords, mais « l'Arche de la Biodiversité » se distingue elle aussi par son caractère exceptionnel, tant concernant son intérêt écologique, que son classement en ENS du Département (Espace Naturel Sensible), et ses aménagements de grande qualité (sentiers, passerelles et panneaux pédagogique dont la gestion est confiée à l'Association MELA).

Outre les sites Natura 2000 et les ZNIEFF, il existe des corridors écologiques identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Nevers, au titre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), dont les principaux sont les prairies et les forêts formant notamment des milieux humides.

La qualité des milieux naturels de la Commune et leur sensibilité écologique et paysagère appellent une protection de la part du PLU.

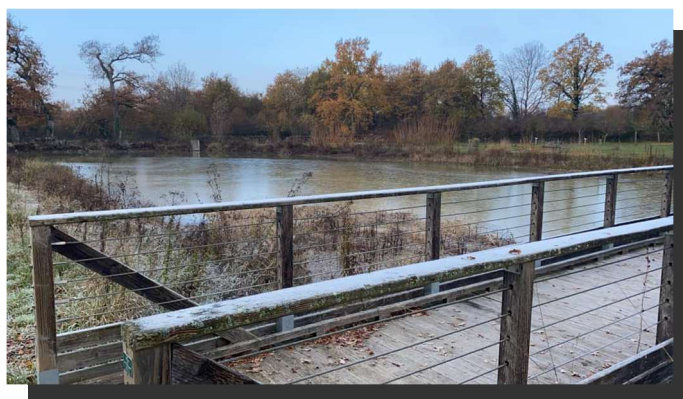
Deux puits de captages utilisés pour la consommation d'eau potable humaine prennent place sur le territoire communal à proximité de la Loire. Ils entraînent des périmètres de protection rapprochés et éloignés dans lesquels se trouve la station d'épuration ainsi que l'ancienne carrière et l'ancien Moulin du Harlot, mais sont exempts d'autres constructions.

Enfin, la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU a révélé la présence d'un certain nombre de zones humides qualifiées réglementairement, que les documents de portée supérieure tels que le

SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et le SCoT du Grand Nevers prévoient de protéger autant que possible.

Ces zones humides prennent place pour partie dans des zones classées constructibles au précédent PLU. Un des grands enjeux environnementaux du PLU révisé est donc de mieux protéger ces zones humides, sans pour autant remettre en cause trop fortement la cohérence urbaine du bourg et les investissements publics réalisés ces dernières décennies.

**Concernant le patrimoine paysager naturel**, les études paysagères ont permis de mettre en avant une globalement bonne insertion environnemen-



talité des parties bâties végétalisées anciennes, mais une moins bonne insertion pour les opérations plus récentes et les zones économiques.

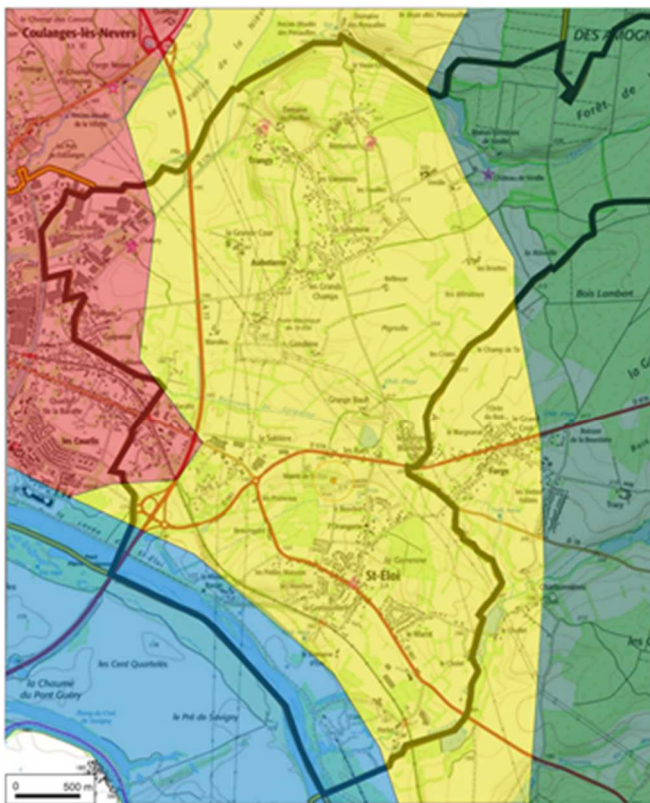
Il existe une certaine difficulté à conforter ou créer un sentiment d'urbanité du fait notamment de la fonction de transit des deux voies principales que sont les RD 981 et 978, et de l'éclatement du bourg centre entre la partie ancienne et le « cœur social » constitué du pôle mairie école et l'urbanisation pavillonnaire plus récente.

La forte diffusion de l'urbanisation et des installations de la filière matériaux notamment, à travers le territoire peut conduire à un sentiment de mitage.



Toutefois, la bonne végétalisation privative de l'urbanisation un peu ancienne, permet globalement une bonne insertion visuelle lointaine et à l'approche du bourg centre et des hameaux.

Le paysage bocager d'une partie du territoire, avec ses haies et ses prairies, présente un intérêt particulier, tout comme les bords de Loire, même s'il existe



D'après l'Atlas des paysages de la Nièvre



peu de percées visuelles vers ces derniers sur le territoire.

Les ripisylves des cours d'eau et les forêts contribuent aussi à la qualité de la mosaïque paysagère, notamment en formant des écrans visuels.

### Orientation n°10 : Contribuer à la préservation du patrimoine naturel de la Commune

Contribuer à la préservation du patrimoine naturel protégé et du patrimoine naturel (sauf exception justifiée), et en particulier :

- En préservant le réseau hydrographique et notamment :
  - La Loire et les 5 ruisseaux présents sur Saint Eloi (le Cholet, l'Eperon, la Venille, la Penaude et le Guipasse).
  - Les abords des cours d'eaux ainsi que leurs ripisylves,
  - Les plans d'eau et plus globalement les zones humides.
- En préservant les principaux réservoirs de biodiversité recensés dans les zones NATURA 2000 ainsi que les ZNIEFF de type 1.
- En prenant en compte les corridors et continuités écologiques principaux mis en avant dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Nevers à savoir principalement les prairies et les forêts formant notamment des milieux humides.

Si parmi ces éléments du patrimoine, certains devaient être affectés à la marge par l'urbanisation ou la satisfaction des besoins humains, en traduction des autres objectifs du présent PADD, il conviendra de rechercher à minimiser l'impact ou prévoir si possible un rétablissement ou une compensation.

- En améliorant la protection des eaux souterraines vis-à-vis de la pollution, ce qui passera par une réglementation adaptée sur l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), dans les nouvelles opérations. Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les récents investissements publics que la Commune et d'autres partenaires institutionnels réalisent actuellement sur l'amélioration de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur le bourg-centre en



particulier (*études récentes, programme des travaux sur réseaux définis et début effectif des travaux en 2021*).

**Orientation n°11: Protéger le patrimoine paysager naturel de la Commune (les grands paysages)**

Le PLU veillera à la préservation des grands paysages, ce qui passera par :

- Stopper l'étirement linéaire de l'urbanisation le long des voies, sauf s'il s'agit par exemple d'urbaniser une voie déjà bâtie d'un côté pour équilibrer la limite d'urbanisation.
- Favoriser une urbanisation « bien regroupée » de la ville et préserver le territoire du mitage par des constructions éparses, sans toutefois nuire au développement agricole.
- Encadrer le développement des écarts et des constructions existantes.
- Prévoir des dispositions spécifiques pour assurer une bonne intégration paysagère du futur développement du quartier de la Grenouillère le long de la façade sud de la Route de Bourgogne – RD 981 (étude entrée de ville par exemple).
- Prendre acte de la sédentarisation des gens du voyage dans le quartier de la Baratte en tenant compte de ses enjeux environnementaux notamment.
- Protégeant la zone agricole de maraîchage des Marolles.
- Protégeant les espaces boisés et les ripisylves des cours d'eau.



## Risques naturels et technologiques

### Synthèse du diagnostic

La Commune est concernée par le risque d'inondation et de remontées de nappes, le bourg s'étant historiquement développé dans une relative proximité avec la Loire et certains ruisseaux.

Concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI) Loire Val de Nevers, dont la dernière révision a été approuvée le 17/01/2020, la Commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés ministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle. La Commune est également incluse dans le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) 2016-2021 bassin Loire-Bretagne.

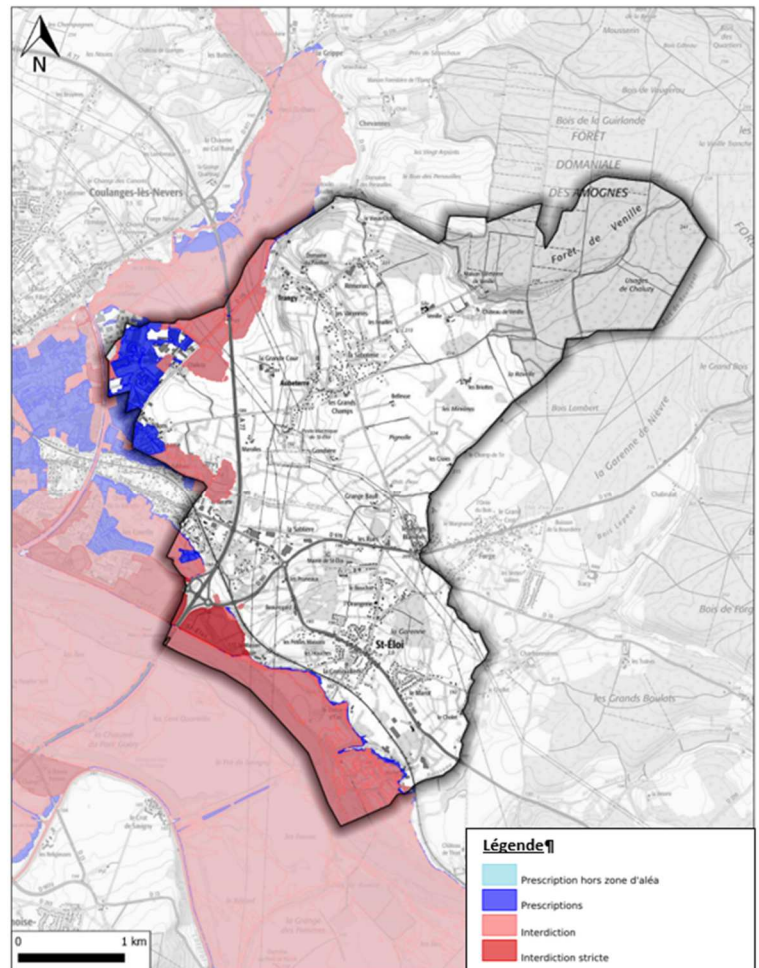
Saint-Éloi est également concernée par un risque moyen de retrait gonflement des argiles sur son flanc ouest, touchant notamment des quartiers bâtis.

En outre, la Commune est concernée par le risque minier qui se caractérise par l'instabilité des sols liée à d'anciennes exploitations de carrières souterraines, au niveau de la forêt de Venille au nord-est du territoire communal.

Enfin, une cavité souterraine naturelle est recensée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) sur le territoire communal, rue du Cholet : le gouffre de Saint-Éloi. Celle-ci se trouve en dehors de la partie bâtie.

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

accueille un grand nombre d'ICPE concentrées surtout sur les zones économiques (NEVERS/Saint-Éloi, Le HARLOT, LA SABLIERE...) mais également agricoles.





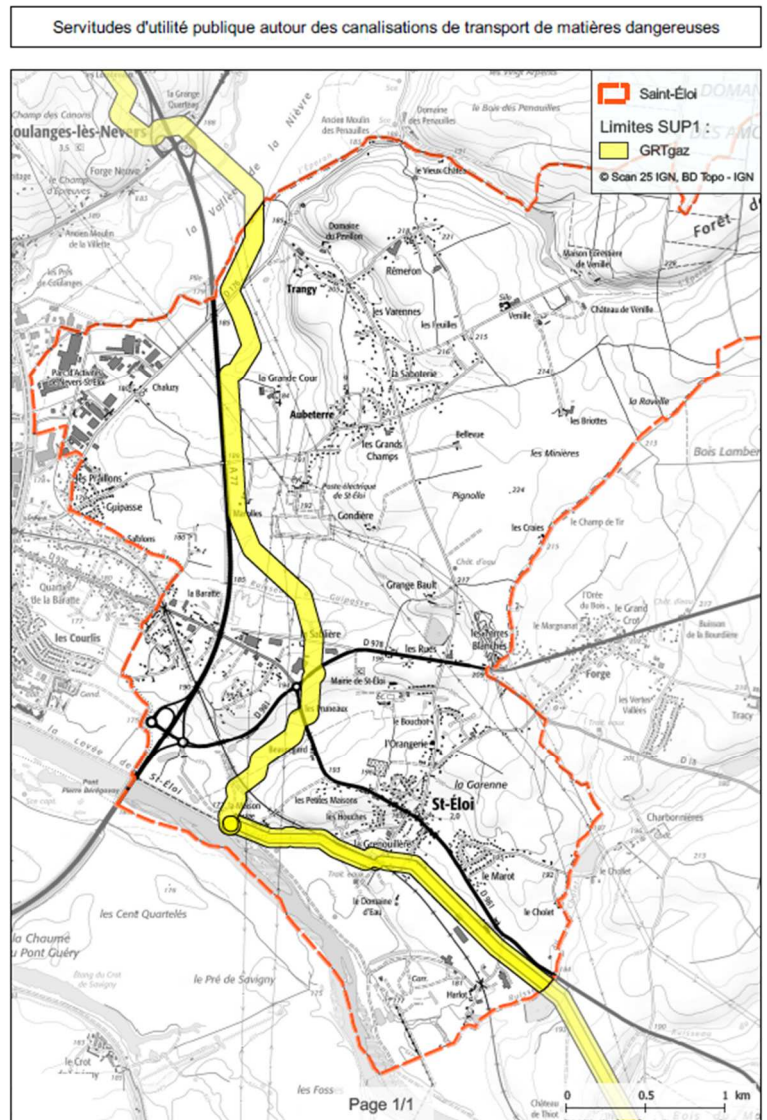
**Orientation n°12 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement**

Les risques naturels présents sur le territoire communal seront pris en compte dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement du PLU, dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent (et en particulier le PPRi Loire Val de Nevers), ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention.

Concernant la prévention des inondations, le PLU privilégiera, pour les quartiers nouveaux, les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales lorsque cela est possible, pour une meilleure prise en compte du cycle naturel de l'eau.

Les risques technologiques présents sur le territoire communal seront également pris en compte dans le développement spatial ainsi que par une information de la population et une association des gestionnaires des infrastructures à l'établissement du PLU.

Pour tous ces risques une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes sera recherchée autant que possible.





## THEME 5 : MOBILITE – ÉQUIPEMENTS – ÉCONOMIE, COMMERCES, TOURISME – COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET RESEAUX D'ENERGIE

### Équipements

#### Synthèse du diagnostic

Globalement le niveau d'équipements public est satisfaisant sur la Commune, avec un pôle mairie école, une récente médiathèque, une poste, des terrains de sport, un cabinet médical...

La plupart de ces équipements n'ont pas encore atteint le maximum de leurs capacités en dehors du cas particulier du réseau d'assainissement collectif.

L'alimentation en eau potable de la Commune est sécurisée et présente une bonne marge d'évolution.

Les équipements scolaires sont globalement bien optimisés et il convient qu'ils le restent, surtout après les investissements réalisés autour du pôle scolaire (la médiathèque, l'aire de jeux...).

Il existe également plusieurs commerces et services privés, dont de nouveaux services médicaux désormais proposés sur la Commune (un médecin et un cabinet d'infirmier et normalement bientôt un second médecin). Le principal site structurant pour les équipements et services est indéniablement le bourg-centre, car il concentre les équipements publics structurant (mairie, école, périscolaire, sport...), ainsi que la plupart des services privés grâce à la commercialité des RD 984 et RD 978.

L'accueil de jeunes ménages avec enfants permettrait de maintenir la fréquentation des équipements de l'enfance et de la petite enfance, et de maintenir le dynamisme existant de la commune.

Le réseau d'assainissement des eaux usées est un cas particulier, car il présente actuellement des faiblesses qui imposent des travaux pour en améliorer le fonctionnement et assurer une certaine croissance démographique, par le biais de travaux sur le réseau

visant prioritairement à réduire la présence d'eaux claires parasites et éventuellement aussi par des actions d'extension de la capacité de traitement de la station d'épuration. Des actions ont déjà été engagées en 2019/2020 et des premiers travaux sur la rue des Platanes et la route de Bourgogne sont programmés en 2021.

#### Orientation n°13 : Pérenniser voire développer les équipements publics

Le PLU devra également permettre la réalisation ou le renforcement d'équipements publics (par exemple une salle omnisports). Toutefois les projets connus à ce jour sont prévus au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et ne devraient pas entraîner de consommation foncière significative.

La pérennité des principaux équipements publics existants ou à venir tels que l'école, la médiathèque et les équipements sportifs, passera par le maintien d'un équilibre démographique et d'au moins une très légère croissance démographique.

#### Orientation n°14 : Organiser le développement pour limiter la construction supplémentaire de linéaires de réseaux

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



**Orientation n°15: Le développement des énergies renouvelables les moins impactantes d'un point de vue paysager.**

Le PLU doit également permettre le développement des équipements de production d'énergies renouvelables en particulier individuels tels que les panneaux solaires sur bâtiment mais aussi ne pas fermer la porte à la réalisation éventuelle de parcs solaires au sol, en particulier ceux intégrant une activité agricole. Les friches économiques sont aussi un potentiel important pour l'implantation de photovoltaïques au sol, eu égard aux vastes surfaces actuellement affectées à l'extraction, le conditionnement et le transport de sables mais aussi affectés au stockage ou au recyclage de déchets du BTP présents sur la Commune (le sujet est potentiel dans les 15 ans à venir).

Le développement de l'éolien n'est pas spécifiquement recherché par la Municipalité, d'autant plus que la très grande majorité du territoire de Saint-Éloi est en zone d'exclusion (non favorable à l'éolien), d'après le Schéma Régional Éolien (SRE) annexé au Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bourgogne. Bien que le SRE précité ait été annulé par la Cour d'Appel de Lyon par arrêt du 3 novembre 2016, cela donne une indication sur le caractère peu favorable à l'implantation d'éoliennes sur la commune.

Enfin, le PLU doit veiller à ne pas être une entrave réglementaire à d'éventuels projets de réseau de chaleur ou de création de chaufferies bois.



## Mobilités

### Synthèse du diagnostic

L'accessibilité des principaux points d'animation de la Commune est un sujet important pour les mobilités du quotidien. Il s'inscrit dans celui plus global des mobilités, avec celui des mobilités professionnelles, du stationnement des voies douces...

**Concernant les mobilités professionnelles**, elles sont majoritaires, car la grande majorité des actifs vivant à Saint-Éloi partent travailler dans une autre commune (85,8 % des actifs en 2017) et ce principalement en voiture, camion ou fourgonnette (91,2 % des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi au 01/01/2017).

Il existe pourtant une offre de transport collectif par bus à Saint-Éloi, desservie par la ligne n°64 reliant Imphy à Nevers (4 arrêts de bus et 6 passages par jour en moyenne dans chaque sens). De plus, le réseau de bus de ville TANE0 irrigue le quartier de la Zone Industrielle de Nevers-Saint Eloi avec un système d'arrêt à la demande sur les arrêts Saint-André et Eurosit de la rue Georges DUFAUT. Il existe enfin un réseau de transport scolaire performant.

**Concernant les mobilités douces**, le diagnostic urbain a mis en avant que globalement, le tissu urbain aurait besoin de bénéficier de davantage de possibilités de liaisons, en plusieurs endroits et en particulier de traversée de la route de Bourgogne et de liaisons entre le centre ancien et le Bouchot. Par contre il est difficile d'agir sur l'éclatement naturel de la Commune en pôles bâtis très éloignés les uns des autres, sauf à réaliser de très lourds investissements financiers, lesquels se conçoivent à des échelles institutionnelles autres que la seule commune.

**Concernant le stationnement**, comme il vient d'être indiqué, les ménages motorisés restent très largement majoritaires à Saint-Éloi.

Il apparaît que la commune présente un certain déficit de stationnements privés par rapport à la motorisation des ménages (829 emplacements pour 906 voitures en 2017).

La Commune dispose à ce jour d'environ plus de 430 places de stationnement collectives sur la zone urbanisée. L'ensemble de ces aires de stationnement fait aujourd'hui l'objet d'une mutualisation pour tous les habitants et usagers du village. Notons la présence d'une borne pour la recharge des véhicules électriques devant la Mairie.

Concernant les flux de transit, ils sont très importants à Saint-Éloi qui est traversée par deux principales routes départementales (RD 978 et RD 981), au point où elles convergent vers NEVERS, couplée au diffuseur autoroutier n°36 de l'A77. Et bien sûr, les trafics de poids lourds sont importants sur ces axes. La RD 978 traverse plutôt des zones économiques mais la RD 981, dite aussi route de Bourgogne, traverse quasiment par le milieu le bourg de Saint-Éloi, créant des problèmes de coupure urbaine, de sécurité, et des nuisances.

Enfin, un mot également sur la mobilité forestière. L'activité forestière est réduite à Saint-Éloi avec notamment une seule entreprise d'exploitation forestière dénombrée et un couvert forestier limité, constitué pour l'essentiel de la forêt de Venille au nord-ouest de la Commune. Les enjeux de mobilité forestière sont donc assez limités sur la commune.

*NB : La mobilité agricole est traitée dans le thème relatif à l'activité agricole.*

### Orientation n°16 : Organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle et développer les modes de déplacement alternatifs

Le PLU, en tant qu'outil d'organisation du développement, contribuera à limiter la dépendance à la voiture individuelle et à développer les modes de déplacement alternatifs, et en conséquence participe à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.



Il s'agit en premier lieu de soutenir le tissu des équipements et services à la personne dans le bourg-centre, le diversifier et le développer, sachant que le bourg-centre est aussi la zone la plus accessible aux séniors, moins mobiles que les autres catégories pour s'achalander et se soigner.

La traduction de cet objectif passe également par le choix de permettre l'urbanisation future résidentielle et de petits commerces sur le bourg-centre et en particulier dans ses espaces interstitiels (mais pas seulement), ce qui contribuera à contenir l'urbanisation nouvelle à proximité des pôles structurants de services et d'équipements, et in fine contribuera à réduire les distances et temps de trajets des mobilités du quotidien.

### **Orientation n°17 : Des liaisons inter-quartiers et des espaces publics de qualité pour l'urbanisation future**

**En premier lieu, dans les nouvelles opérations d'urbanisme**, le PLU initiera et favorisera les schémas de circulation cohérents tant pour la praticité au quotidien, la sécurité, le lien social, les déplacements à pied et en vélo, que pour le fonctionnement aisé des services publics (courriers, enlèvements des ordures ménagères...).

La création de liaisons avec les équipements et les services, et notamment le maillage véhicule et piétonnier existant, sera donc recherchée et ce, même lorsque le maillage environnant est encore en voie privée (le PLU pouvant alors user d'outils juridiques pour favoriser ces maillages).

Ces réflexions devront être cohérentes et techniquement favorables au développement maîtrisé et rationnel de la Commune. L'objectif étant que l'urbanisation nouvelle rentabilise ou s'accompagne de la réalisation des équipements et viabilités adaptés et suffisamment dimensionnés. L'ensemble de ces critères devront logiquement contribuer à ce que la nouvelle urbanisation ait le moins d'incidences financières possibles sur la Commune.

**En second lieu, au sein de l'existant** lorsque cela est raisonnablement possible, par le biais d'outils juridiques du PLU, ainsi que par le biais d'interventions directes des collectivités publiques sur les espaces publics, il s'agira de créer ou recréer des traversées notamment piétonnes et cyclables afin de permettre de véritables continuités urbaines, et en particulier entre le Bouchot (nouveau cœur social) et le centre ancien.



## Économie, commerces et tourisme

### Synthèse du diagnostic

Saint-Éloi est un pôle d'emploi important, offrant 730 emplois sur son territoire en 2017.

Sa situation accolée à NEVERS, avec laquelle elle partage la zone industrielle de Nevers St-Éloi, n'y est pas étrangère. Saint-Éloi est d'ailleurs identifiée comme appartenant au « Pôle Centre » du SCoT du Grand Nevers. Elle est aussi la plus grande commune (en population) de la Communauté de Communes Loire Et Allier.

Sa très bonne desserte par des infrastructures de transport majeures (ferroviaires, autoroutières, ainsi que la traversée par les deux principales routes départementales de la Nièvre) contribue également à cette attractivité économique.

Outre la zone industrielle précitée, Saint-Éloi accueille trois autres zones économiques dites de la Sablière, d'Harlot et de la Baratte, sans oublier les activités liées au traitement, transport et stockage des matériaux qui s'exercent et se développent sur son territoire, dont une plateforme ferroviaire. Des activités de toutes sortes sont présentes, certaines ayant un rayonnement dépassant largement la commune (traitement de déchets, secours...).

L'économie présente n'est pas en reste : un tissu commercial étoffé se trouve dans le bourg et ses environs.

Concernant la population active résidant à Saint-Éloi, le diagnostic a mis en avant que, malgré une légère baisse de la population active, la proportion d'actifs au sein de cette dernière a augmenté.

Le pourcentage de chômeurs est resté globalement stable, avec une légère baisse entre 2012 et 2017. Il est nettement plus bas que la moyenne nationale ou celle de l'Aire Urbaine de Nevers.

La catégorie socio-professionnelle majoritaire des habitants de Saint-Éloi est celle des professions intermédiaires, puis viennent les employés et en troisième lieu ouvriers.

La majorité des emplois présents à Saint-Éloi sont occupés par des personnes venant de l'extérieur, tandis qu'à l'inverse, 85 % des actifs résidant à Saint-Éloi travaillent dans une autre commune (en premier lieu pour la majorité à Nevers, à Varennes-Vauzelles, Imphy).

Les trois premiers secteurs pourvoyeurs d'emplois pour les éloigeois sont :

1. Commerce, transport et services divers
2. Industrie
3. Administration publique, enseignement, santé, action sociale.

Par contre, au niveau des emplois présents sur Saint-Éloi c'est un peu différent : le premier pourvoyeur d'emplois reste le « commerce, transport et services divers », mais Industrie et construction sont 2<sup>es</sup> exæquo. L'Industrie offre malgré tout le plus grand nombre d'emplois salariés sur la commune (46,3 % au 31/12/15). Et c'est aussi dans l'industrie que se compte le plus grand nombre de créations d'établissements en 2019. Il peut être relevé ces cinq dernières années l'accueil de quelques établissements significatifs pour la Commune :

- BBF et ses 120 emplois sur la zone d'Harlot,
- Garage Arsen et son commerce automobile,
- l'Enseigne internationale Würth,
- Installation d'un deuxième cabinet vétérinaire,
- Transformation de l'enseigne Leclerc,
- Agrandissement Eqiom granulas (3 trains de sable / semaine vers le Grand Paris).



### Orientation n°18 : Maintenir et développer le tissu économique de la Commune, source d'attractivité

L'ambition du Conseil Municipal de Saint-Éloi est le développement et l'accompagnement de l'emploi, des services et équipements à la personne et du milieu associatif. Les orientations détaillées sont donc les suivantes :

- Pérenniser les activités existantes et permettre leur développement et évolution.
- Permettre et promouvoir le développement économique par le développement des zones d'activités actuelles sur lesquelles il existe des projets, dans le respect du SCoT du Grand Nevers.
- Veiller à développer les activités de service et plus généralement, ce qui relève de l'activité présentielle, pour sécuriser le taux d'emploi sur la commune (qu'elle soit moins soumise aux aléas des fortes fluctuations de l'emploi industriel). La création de petites cellules commerciales dans la future zone de la Grenouillère est envisagée à ce titre.
- Permettre le développement de l'activité agricole, en dehors du bourg-centre.
- Permettre le développement de l'activité touristique, en veillant notamment à ce que le règlement du PLU révisé ne soit pas un obstacle à l'écotourisme, l'hébergement à la ferme, les gîtes ou autres activités touristiques particulièrement dans les hameaux et les écarts de construction.

Au niveau du foncier économique, ces orientations se déclinent de la façon suivante :

S'agissant tout d'abord de la **zone industrielle de Nevers/Saint-Éloi** la priorité sera de faciliter la réaffectation de certains locaux libres au sein de la ZI actuelle (NIVERNOY, FACOM...) et de conserver une possible extension sur des terrains agricoles mais bien moins importante que celle prévue du PLU de 2007 (zone AUE de 31 ha au PLU de 2007).

Ainsi la consommation foncière maximale pour l'extension de cette zone au PLU révisé, devra rester en deçà de 19 hectares, à affiner en fonction des contributions des partenaires institutionnels ainsi que des enjeux environnementaux en particulier. L'extension devra se contenir à l'Ouest du Chemin du Champ des Nèfles.

Cette extension n'est pas envisagée à court terme, mais est considérée plutôt comme une réserve foncière pour l'avenir, à déclencher lorsque les différents partenaires institutionnels compétents en matière économique en déclencheront le besoin. Cela s'inscrit en cohérence avec l'ambition du SCoT du Grand Nevers qui qualifie cette zone de stratégique à l'échelle du SCoT.

A cela s'ajoute la volonté de :

- Pérenniser toutes les zones d'activités existantes de Saint-Éloi, au sein desquelles il reste des espaces libres présentant un bon potentiel économique et en particulier la zone industrielle du Harlot, laquelle pourrait également nécessiter de légères retouches / extensions de la zone constructible à la marge, pour permettre des projets de développement d'entreprises en place, ce qui peut représenter en tout environ **4 à 5 hectares** de consommation foncière.
- Proposer une offre de foncier spécifique pour le développement commercial à long terme sur la zone dite du Bouchot, à hauteur **d'environ 4,5 hectares**, car il s'agit d'un site identifié comme « secteur d'implantation périphérique potentiel » par le SCoT du Grand Nevers, en raison de sa bonne desserte vis-à-vis des territoires de l'Est Nivernais. Le développement opérationnel de ce site n'est toutefois prévu qu'à long terme.
- Pérenniser la filière matériaux déjà implantée sur la commune avec diverses activités et installations telles que l'usine EQUIOM Granulats du Harlot, la plateforme ferroviaire de transport de matériaux de l'échangeur autoroutier



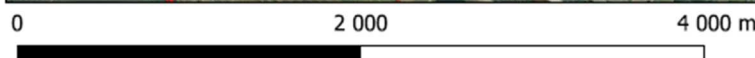
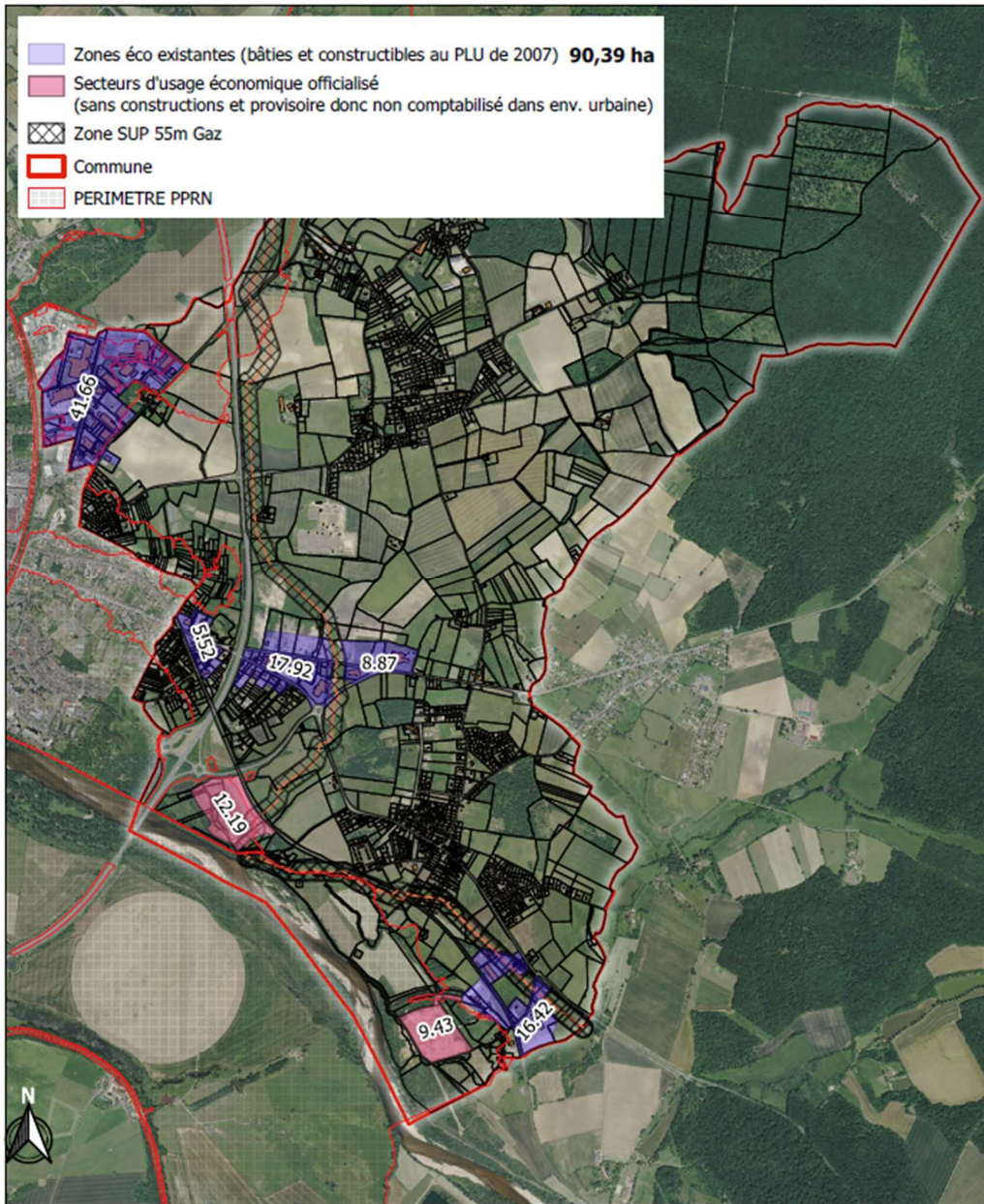
ainsi que les espaces de stockage et de recyclage de déchets inertes du BTP vers la zone de la Sablière. Ces derniers pourront être étendus vers le nord à hauteur de **22 hectares environ**, dont une grande partie ne nécessite pas d'accueillir de constructions.

L'objectif recherché est, dans un contexte économique et sanitaire difficile, de permettre non seulement le maintien mais aussi la création d'emplois, mieux achalander l'Est nivernais en offre commerciale, et enfin accompagner la poursuite des activités de stockage et recyclage de matériaux du BTP, car cela relève d'un intérêt supra communal (il n'existe que très peu de sites de ce type sur le nivernais).



Saint Eloi

## ZONES ECONOMIQUES ACTUELLES SUR LA COMMUNE DE SAINT ELOI Indice C



Fond de plan BD ORTHO\_2 2020 IGN (Tous droits réservés)





## Communications numériques et réseaux d'énergie.

### Synthèse du diagnostic numérique

En matière de couverture de réseaux de téléphones mobiles, l'ARCEP<sup>1</sup> indique :

- Une très bonne couverture par les opérateurs ORANGE et FREE sur la quasi-totalité de la Commune sauf vers la Grenouillère et l'Harlot.
- Une très bonne couverture BOUYGUES sur une grande partie du territoire communal mais limitée justement sur la partie centrale du bourg et le sud du hameau de Trangy
- Une très bonne couverture SFR sur la quasi-totalité du territoire communal à l'exception de la Grenouillère.

Saint-Éloi est couvert par un triangle formé entre ces 3 émetteurs les plus proches situés à l'Ouest du quartier de la Baratte de Nevers, Imphy et Saint-Jean-Aux-Amognes.

Concernant l'accès à internet, à fin 2020 ; la majorité de la zone urbaine de Saint-Éloi est couverte par l'ADSL assurant un débit internet situé entre 6 et 25 méga bits par seconde.

Toutefois, la carte interactive du réseau haut débit de la Nièvre recense une dorsale fibre optique passant sur une partie du territoire communal<sup>2</sup>. La Zone industrielle Nevers-Saint-Éloi est pour l'instant la seule desservie sur la commune par ce haut débit. Le reste de la Commune n'est pas couvert par le réseau de fibre optique d'après le site « cartefibre.arcep.fr » mis à jour en septembre 2020.

L'objectif de Nièvre Numérique, le syndicat mixte qui gère le déploiement sur le territoire dont fait partie Saint-Éloi, est de rendre chaque foyer Nivernais raccordable à la fibre optique d'ici 2022.

Selon la municipalité la desserte de la fibre à la maison est prévue pour 2021.

Concernant les réseaux d'énergie, le diagnostic a mis en avant la prégnance des infrastructures d'énergie sur Saint-Éloi, en raison en particulier d'un important centre technique électrique d'AUBETERRE vers lequel convergent plusieurs lignes électriques Très Haute Tension, ainsi que du passage de plusieurs canalisations de transport de gaz.

Il n'existe pas de réseau de chaleur sur la Commune. L'ADEME recense toutefois une chaufferie bois sur Saint-Éloi en juillet 2019 (il ne s'agit pas d'une chaufferie publique).

La Commune n'est pas intégrée dans un PCAET (Plan Climat Energie Territorial), mais est concernée par les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de manière progressive du SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie de Bourgogne) du 25 juin 2012.

### Orientation n°19 : Encourager le développement des communications numériques et des réseaux sur le territoire

Permettre le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie, dont les éventuels réseaux de chaleur, porté par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine.

Le PLU intégrera également un réflexe numérique dans la politique d'aménagement et les travaux,

<sup>1</sup>Autorité de Régulation des Communications Électroniques et des Postes

<sup>2</sup>[http://www.nievrenumerique.com/squelettes/popup\\_carte.html](http://www.nievrenumerique.com/squelettes/popup_carte.html)



afin de préparer au mieux l'arrivée de la fibre jusqu'aux foyers.



Saint Eloi

PLU de SAINT ELOI  
Spatialisation des objectifs du PADD sur le territoire communal

Seuls certains objectifs du PADD peuvent trouver une illustration graphique opportune. La présente illustration n'a qu'une portée d'exemple et non force juridique. Se référer aux objectifs littéraux du PADD



VERSION 4 : Mai 2021

