

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 »***

**6.7. AVIS RECUEILLIS SUR LE DOSSIER ARRETE
PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

JANVIER 2007

COMMUNE DE SAINT-ELOI

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avis recueillis sur le projet arrêté par le conseil municipal le 04 Juillet 2006.

JANVIER 2007

Conseil Général	, 01 Août 2006
Chambre d'Agriculture	, 07 Septembre 2006
S.M. du S.C.O.T. BU.CO.PA.	, 26 Septembre 2006 (délibération)
Préfecture	, 20 Octobre 2006





Conseil général

Direction générale des affaires techniques

Bourg-en-Bresse, le

01 AOUT 2006

DGAT - GT / PB / JCS / LS / 894-2006
dossier suivi par : monsieur Jean-Claude Basset
Tél. 04 74 32 32 54

Madame Jacqueline SELIGNAN
Maire
Mairie
01800 SAINT-ELOI

Madame le maire,

par un courrier en date du 20 juillet dernier, vous avez bien voulu solliciter l'avis du Conseil général sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil général émet sur ce dossier, un avis favorable au regard de ses compétences.

Je note cependant que vous avez identifié par un zonage spécifique les secteurs d'assainissement autonome.

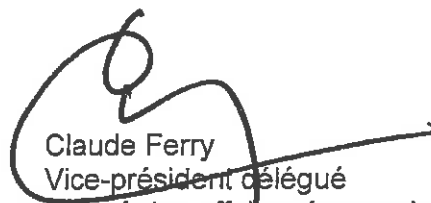
Un tel classement, qui conditionne des dispositions d'urbanisme à des options d'assainissement, peut conduire à des ambiguïtés, dans l'hypothèse de la création d'un réseau de collecte pour ces secteurs.

La rédaction courante de l'article 4 portant obligation de raccord au réseau de collecte quand il existe, et assainissement autonome réglementaire et efficace dans le cas contraire, doit suffire.

J'observe également à l'article U3 une interdiction d'accès sur le chemin rural de Mas Garnier. Cette restriction pourrait ne pas s'imposer aux parcelles 500 et 501.

D'autre part, la phrase de l'article AU1.6, qui stipule que *"l'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposée"* nécessite d'être clarifiée.

Je vous prie d'agréer, madame le maire, l'expression de ma considération distinguée. *amiable*


Claude Ferry
Vice-président délégué
chargé des affaires économiques, de
l'aménagement et de l'environnement



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Bourg-en-Bresse, le 7 septembre 2006

Madame le Maire

MAIRIE de

01800 SAINT ELOI

POLE

"PROJETS DE TERRITOIRES"

☎ 04.74.45.47.04

☎ 04.74.45.56.83

Nos réf. BC/LH.Territoires.01.010-2/avisPLU
LH_révis.Saint Eloi-3.doc

Objet : Projet Révision du PLU
Dossier suivi par : Bertrand CHENAL

Madame le Maire,

Nous avons bien reçu le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-ELOI, arrêté par le Conseil Municipal, et nous vous en remercions.

C'est avec plaisir que nous avons constaté que vous avez pris en compte les éléments de notre discussion du mois de mars 2006.

La seule remarque que j'ai à formuler sur votre projet concerne un point du règlement de la zone agricole.

Les silos destinés à l'alimentation du bétail doivent pouvoir être autorisés à proximité des bâtiments d'élevage. Nous demandons donc la suppression de l'alinéa imposant une règle de recul de 200 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser pour les silos (article A.2). Par ailleurs, nous ne souhaitons pas qu'il soit fixé une hauteur maximale pour ce type de construction (article A.10).

Nous espérons que vous comprendrez que ces observations contribueront à maintenir et à développer l'agriculture sur votre commune.

Restant à votre disposition pour une prochaine consultation, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées. *A Cordialement*

Le Président

G. LIMANDAS

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DIRECTEUR
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
séance du 26 septembre 2006

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard
de la révision du PLU de Saint-Eloi

Sont présents 11 membres sur 18, convoqués le 12 septembre 2006,

Sont excusés :

Mesdames CASANOVA (commune de Châtillon-la-Palud) et SELIGNAN (C.C. de la Plaine de l'Ain), MM.
BANDERIER (C.C. du canton de Montluel), BOUCHON (C.C. de la vallée de l'Albarine) et PAUCOD (C.C. Bresse
Dombes, Sud Revermont).

Le Président fait part de la sollicitation de l'avis du syndicat mixte par la commune de SAINT-ELOI dans le cadre de la révision de son PLU.

Il indique que la révision du PLU est justifiée par la volonté de la municipalité :

- d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation (le bilan du POS de 1994 faisant apparaître une forte rétention foncière, et le non respect de l'objectif d'un rééquilibrage en faveur du bourg),
- de maintenir un taux de croissance modéré (afin d'éviter un vieillissement de la population),
- de permettre la déclinaison locale des principes des lois SRU et UH et des préconisations du SCOT BUCOPA.

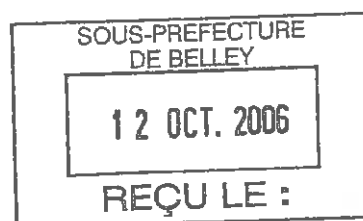
Les références au SCOT

- La lecture détaillée du projet a permis de relever que les préconisations du SCOT avaient été prises en compte :
 - Le rapport de présentation rappelle les orientations du SCOT qui s'imposent à la commune (vocation du secteur, formes urbaines produites, rythme de croissance).
 - Les prescriptions du SCOT sont prises en compte dans la synthèse des enjeux du diagnostic (une partie du rapport de présentation fait le bilan de la prise en compte des orientations du SCOT).
 - Le parti d'aménagement du centre bourg décline préconisations du SCOT (étoffement du bourg et mixité produits).

La déclinaison des préconisations du SCOT

- Il a été relevé que le projet de PLU apporte une réponse aux préconisations du SCOT
 - Une urbanisation concentrée autour des trois pôles bâtis existant...
 - ...qui induit un respect des zones à vocation agricoles et naturelles.
 - Une croissance démographique envisagée proche de la limite maximum de la croissance autorisée (avec rétention foncière de 20 %).
 - La diversification de l'habitat déclinée dans des orientations d'aménagement devant induire la production de maisons individuelles, de logements groupés et de logements locatifs aidés.
 - L'affichage d'un objectif de produire 7 logements locatifs aidés soit 16,6 % des logements créés et 3,4 % du parc de logements.
- Le Président informe que les services du syndicat ont indiqué regretter que les orientations d'aménagement ne consacrent pas un point à l'inscription paysagère des nouvelles constructions et que ne soit pas énoncés quelques principes d'urbanisme.

Le Bureau,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des membres présents,



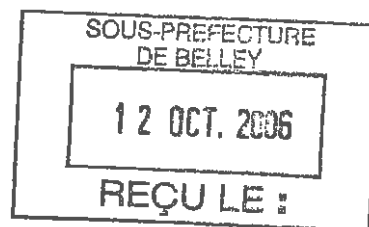
- 7
- **REND UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Eloi,
 - **INDIQUE** que la mise en œuvre du PLU doit donner lieu à un suivi précis
 - . car l'hypothèse d'un coefficient de rétention foncière de 0,2 pris comme référence peut être remis en cause ;
 - . pour s'assurer de la réalisation de programmes locatifs sociaux ;
 - . pour veiller à la qualité de la forme urbaine produite sur les zones AU1 et AU2.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme.

Clermont Exempté du rôle du Président
à compter du 12/10/2006

Le Président,
SYNDICAT MIXTE
DU SCHEMA DIRECTEUR
BUGEY-CÔTIÈRE - PLAINE DE L'AIN

le Président,
SYNDICAT MIXTE
DU SCHEMA DIRECTEUR
BUGEY-CÔTIÈRE - PLAINE DE L'AIN



PREFECTURE DE L'AIN

Bourg en Bresse, le 20 OCT 2006

Le Préfet,
à

Madame le Maire
01800 – ST ELOI

direction
départementale
de l'Équipement
Ain



service
Aménagement
Urbanisme

unité
Territoriale
Sud-ouest

objet : Avis des services de l'Etat sur le projet de révision du PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2006 - dossier reçu le 20 juillet 2006 -
affaire suivie par : Philippe Laroche – SAU/UTSO/2006 - 200
tél. 04 74 50 67 10 - fax 04 74 45 63 60
unite-territoriale-sud-ouest.dde-ain@equipement.gouv.fr

Vous m'avez transmis le projet de PLU arrêté de votre commune, afin de recueillir l'avis des services de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

L'examen des pièces du dossier me conduit à émettre un avis favorable à votre projet. En effet, ce dernier satisfait globalement les enjeux affichés par le code de l'urbanisme, de mixité sociale, d'économie d'espace et de préservation de l'environnement. Cependant, afin de renforcer la fiabilité juridiques de votre document de PLU, je vous demande de prendre en compte les observations qui suivent.

En matière de **diversification de l'habitat**, les COS réglementés en zones U et AU1 (0,20) sont notoirement trop faibles pour favoriser une gestion économe de l'espace. En effet, même s'il convient de rappeler la situation particulière de St Eloi concernant les zones de vigilance générées par les canalisations de gaz et d'hydrocarbures, un COS de 0,20 est insuffisant sur le bourg, dont la vocation est d'accueillir la croissance urbaine. En effet pour satisfaire à l'objectif de diversification de l'habitat, 0,25 serait le minimum pour la réalisation de logements individuels groupés tandis que pour du petit collectif, 0,45 serait plus adapté. De plus, le rapport de présentation du PLU annonce un projet de 20 constructions en zone AU1 pour une superficie de 2,71 ha, ce qui correspond à une surface de plus de 1 000 m² par lot (VRD exclus). Cette superficie moyenne par logement dans la seule zone d'urbanisation future immédiatement constructible ne manifeste pas une volonté d'optimiser le foncier.

Par rapport à l'objectif de mixité sociale, la part de logements collectifs sur St Eloi n'est actuellement que de 4,5% du parc de logements. Les logements sociaux, envisagés au nombre de 7, représentent environ 15% des logements à construire d'ici à 2020. Compte tenu du retard à rattraper en la matière, cet objectif devrait être augmenté puisque, en rapport à la population estimée à l'horizon 2020, c'est d'une vingtaine de logements sociaux dont devrait disposer la commune à cette échéance pour satisfaire l'objectif de 10% de logements sociaux affiché par le SCOT BUCOPA,

Accueil du public
8h30 à 11h30 et 13h30 à 16h30

23 RUE BOURGMAYER
BP 410
01012 BOURG EN BRESSE
CEDEX

téléphone :
04 74 45 62 37
télécopie :
04 74 45 24 48
mél: service-
amenagement-
urbanisme.dde-ain
@equipement.gouv.fr

Le règlement du PLU fait apparaître à l'article Ua-5 une exigence de **superficie minimale** de 1000 m² en secteur d'assainissement autonome. Conformément au préavis des services de la DDE dont vous avez été destinataire en début d'année, une superficie minimum ne peut répondre qu'aux seuls enjeux d'assainissement autonome, dispositifs qui sont réalisés avec des surfaces bien inférieures à 1000 m². Or, cette surface minimum n'est assortie d'aucune justification technique. Elle aurait dû découler du document de zonage d'assainissement, or celui-ci ne précise aucune valeur. En conséquence cette superficie devra être largement réduite, voire supprimée.

Concernant l'**assainissement**, le rapport de présentation et les annexes sanitaires font le bilan de la capacité résiduelle de l'actuel système d'assainissement des eaux usées (60 équivalent-habitants soit 20 logements). Or le document de PLU affiche des ambitions de croissance d'environ 50 logements supplémentaires à l'horizon 2020. Il est donc nécessaire de démontrer que les travaux programmés d'extension de la lagune communale rendent réaliste cette croissance de population. Ces éléments sont d'autant plus indispensables que les travaux devront intervenir pendant la durée de vie du PLU.

Enfin, concernant la **préservation de l'environnement**, il s'avère que le projet ne rend effectivement pas nécessaire, au vu de la position du site Natura 2000 répertorié sur la commune, la production d'une évaluation environnementale. Pour autant, le code de l'urbanisme exige que le rapport de présentation justifie l'absence d'incidence sur le site Natura 2000.

J'appelle enfin votre attention sur les observations détaillées dans la fiche annexe ci-jointe, dont la prise en compte relève de la mise au point du dossier.

Je vous demande de bien vouloir joindre cet avis avec son annexe au dossier d'enquête publique et de mettre au point le dossier à partir de l'ensemble des observations fournies, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.

Le Préfet,

✓ Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Pierre-Henri VRAY

P. J. : annexe à l'avis

COMMUNE DE SAINT- ELOI
Arrêt du projet de révision du P.L.U.

Synthèse des avis des services de l'Etat associés
FICHE ANNEXE

→ **Rapport de présentation et plan de servitudes et d'information**

Concernant les risques technologiques, les derniers éléments disponibles à la D.R.I.R.E. en matière de distances de risques à prendre en compte, diffèrent selon les cas, de ceux inscrits au rapport de présentation. Les voici en rappel :

gazoduc Etrez-Tersanne Ø800 mm
effets létaux 295 m
effets irréversibles 545 m

gazoduc Meximieux-Ambutrix Ø150 mm
effets létaux 20 m
effets irréversibles 55 m

éthylène ETEL Ø220 mm
effets létaux 400 m
effets irréversibles 730 m

Vous envisagez en outre de consulter les exploitants des canalisations avant l'autorisation de construire. Afin de permettre aux aménageurs d'anticiper d'éventuelles difficultés dans le cadre de leur projet de construction, ces exploitants devront être consultés le plus en amont possible, conformément aux recommandations de la D.R.I.R.E. De plus, au vu de la configuration particulière de la commune dont le secteur de développement futur se situe dans la zone à risques la plus importante, je vous invite à prendre dès à présent, l'attache des exploitants afin d'obtenir leur avis sur le plan lui-même et entendre leurs éventuelles propositions concernant les protections de canalisations qui pourraient être mises en oeuvre.

→ Règlement

En matière de risques, l'interdiction des établissements recevant du public n'est pas traduite de manière concrète dans le règlement. Il convient de compléter ce document en mentionnant l'interdiction de la construction ou de l'extension des E.R.P. relevant des catégories 1 à 4 ainsi que des établissements de plein air de la 5ème catégorie.

Article U-1

Les hameaux possèdent un mode d'assainissement individuel. Etant donnée la mauvaise aptitude des sols dans ce domaine, il convient de faire en sorte que ces hameaux conservent leur statut d'habitat résidentiel en excluant les hôtels, restaurants et activités dont la production d'eaux usées est bien supérieure.

Article A-2, paragraphe 2

Le libellé suivant : "**nouvelle unité d'élevage** ou d'engraissement ...", ne paraît pas suffisamment contraignant. En effet, pour le cas qui concernerait l'extension d'une unité existante, de nouveaux bâtiments agricoles pourraient s'installer entre un siège existant et une zone prévue pour l'urbanisation, la rendant de fait en partie inconstructible.

Article N-2

Cet article autorise la création de logements dans plusieurs cas, en zone Ne. Il est recommandé d'assortir cette possibilité à la condition qu'un siège d'exploitation en activité ne se trouve pas à moins de 100 mètres de cette zone.

Article 4 des zones Ua, A et N – eaux usées -

Dans ces zones, l'assainissement individuel n'est pas une tolérance mais la règle. De fait, il paraît inutile d'évoquer ce mode d'assainissement comme celui à retenir à défaut d'un réseau public qui n'existe pas.

Article N-1

Cet article doit faire état des occupation et utilisations du sol (interdites) non mentionnées à l'article N-2 (pas N-1).

→ Plan de zonage

En terme de politique sanitaire, l'exploitation repérée n°1 au plan de zonage est classée A1, comme étant susceptibles d'être transformée en logements lorsqu'il n'y aura plus ni siège d'exploitation, ni activité agricole. Pour autant, sauf dérogation accordée par la chambre d'agriculture, une distance de 100 mètres est aujourd'hui à respecter entre ce siège d'exploitation et toute habitation. L'extrême nord de la zone AU2 est concernée, tout comme la parcelle vierge n°71 de la zone Ua la plus au nord. Plutôt que de modifier le zonage de ces parcelles, ce qui aurait pour effet de les rendre totalement inconstructibles, il convient de matérialiser graphiquement sur le plan de zonage, la règle de réciprocité dérogatoire (Art R111.3 du code rural).

De plus, le siège d'exploitation n°11 est inclus dans la pastille Ne au nord de la commune, lieu-dit "La Faramande". Il convient de le classer A ou A1

Ensuite, la circulaire du 17 février 1997 stipule qu'à moins de mettre en place des mesures compensatoires pour limiter les nuisances sonores et olfactives, il est nécessaire de prévoir une distance d'au moins 100 mètres entre les ouvrages d'assainissement et les habitations. Or, 3

parcelles vierges de la zone classée U à l'est du bourg, sont touchées par le périmètre de protection vis à vis de la lagune communale. Il convient, afin d'éviter de rendre ces parcelles totalement fermées à l'urbanisation, de matérialiser sur le plan de zonage ce périmètre de protection afin d'établir clairement leur limite constructible.

→ Annexes sanitaires

Concernant l'assainissement, la zone Ua du nord du bourg doit se situer à l'extérieur du périmètre identifiant l'assainissement collectif. Une incohérence existe entre le plan de zonage et le schéma d'assainissement sur ce point.

Le plan des réseaux au 1/2500ème est peu lisible. Une échelle plus adaptée pourrait lui être trouvée.

→ Orientations d'aménagement

Concernant l'aménagement des zones AU 1 et 2, on peut remarquer au schéma d'organisation des orientations d'aménagement, une voirie interne pouvant desservir à la fois par l'est et par l'ouest, plusieurs parcelles à construire. Ne pourrait-on pas décaler cette desserte interne en limite de zone A2 en conservant le même principe de bouclage. Cette solution présenterait l'avantage de proposer plus de possibilités de distribution pour la zone A2 en réduisant les coûts des VRD.

→ Remarques annexes

La délibération du 1er septembre 1995 instaurant le droit de préemption urbain sera caduque dès que le PLU actuellement en projet aura été approuvé. Elle n'a donc pas à figurer dans le dossier. Une nouvelle délibération allant dans ce sens pourra en revanche être prise par le conseil municipal.

Par ailleurs, il convient de noter qu'au vu de l'urbanisation actuelle à l'extrême sud de la commune de St Eloi (Mas Pressieu) et l'extrême nord de la commune de Perrouges, la construction de la parcelle n°184 serait synonyme d'urbanisation continue entre les deux territoires. Elle représente en effet la dernière coupure, d'une cinquantaine de mètres, marquant encore la limite communale.

Enfin, un effort supplémentaire en terme de logements sociaux contribuerait au rééquilibrage du ratio propriétaires / locataires (89% / 8%). La part de locatifs s'avère en effet indispensable au renouvellement des populations et donc au bon fonctionnement des services publics comme l'école. De plus, on peut regretter de ne pas voir apparaître dans le PLU arrêté, plus de précisions concernant la forme urbaine d'ores et déjà envisagée en zone AU1.

