



**PLU**  
Plan Local d'Urbanisme

**APPROBATION DU PLU**

Délibération du Conseil municipal du 15/11/2018

**MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR, MISES  
EN COMPATIBILITE :**

- Modification simplifiée n°1 : 13/06/2019
- Modification simplifiée n°2 : 04/06/2021
- Modification simplifiée n°3 :

**MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°3**

**NOTE DE PRESENTATION**



# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>2</b>
1.1.1. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION (ART. L.153-36 A L.153-48 DU CODE DE L'URBANISME) ....	2
1.1.2. TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA DEMARCHE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....	3
1.1.3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	3
<b>2. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT LE RISQUE MINIER .....</b>	<b>4</b>
2.1. DESCRIPTION DE L'ERREUR MATERIELLE RELATIVE AU RISQUE MINIER .....	4
2.2. MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
<b>3. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE SECTEUR « CHAMP DE LA CHASSE » .....</b>	<b>7</b>
3.1. LOCALISATION DE L'ERREUR MATERIELLE SUR LE SECTEUR DU « CHAMP DE LA CHASSE ».....	7
3.2. DESCRIPTION DE L'ERREUR MATERIELLE SUR LE SECTEUR DU « CHAMP DE LA CHASSE ».....	8
3.3. MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9
<b>4. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ANNEXES.....</b>	<b>11</b>
ANNEXE 1 : ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU .....	11

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Contexte de la modification

Pour rappel, la commune de Saint-Éloy-les-Mines est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 novembre 2018, qui a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée. La première, approuvée par délibération du 13 juin 2019, avait pour objet de rectifier une erreur matérielle de zonage sur le secteur du Vieux Bourg. La seconde, approuvée par délibération du 04 juin 2021, avait pour objet de rectifier une erreur matérielle de zonage concernant la zone dédiée à l'accueil des gens du voyage.

La mise en application du PLU a révélé deux anomalies majeures :

- **L'intégration fortuite d'un document de travail à l'annexe « Prescriptions pour prévenir le risque minier » du règlement écrit, à la place de la version finale** qui avait été élaborée en tenant compte notamment de la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels, circulaire de référence pour réglementer l'urbanisme en zone d'aléas miniers résiduels en l'absence de plan de prévention des risques miniers.
- **Une incohérence de zonage au lieu-dit « Champ de la chasse » suite à une erreur dans la superposition des aplats**, la pastille de zone UL qui devait initialement être attribuée à ce secteur d'équipements touristiques et de loisirs a disparu au profit de la zone NL dédiée au plan d'eau et à ses abords.

**Dans le but de rectifier ces erreurs matérielles, la commune de Saint-Éloy-les-Mines a engagé, par arrêté en date du 07 juin 2022, une procédure de modification simplifiée n°3 de son PLU.**

## 1.2. Contexte règlementaire

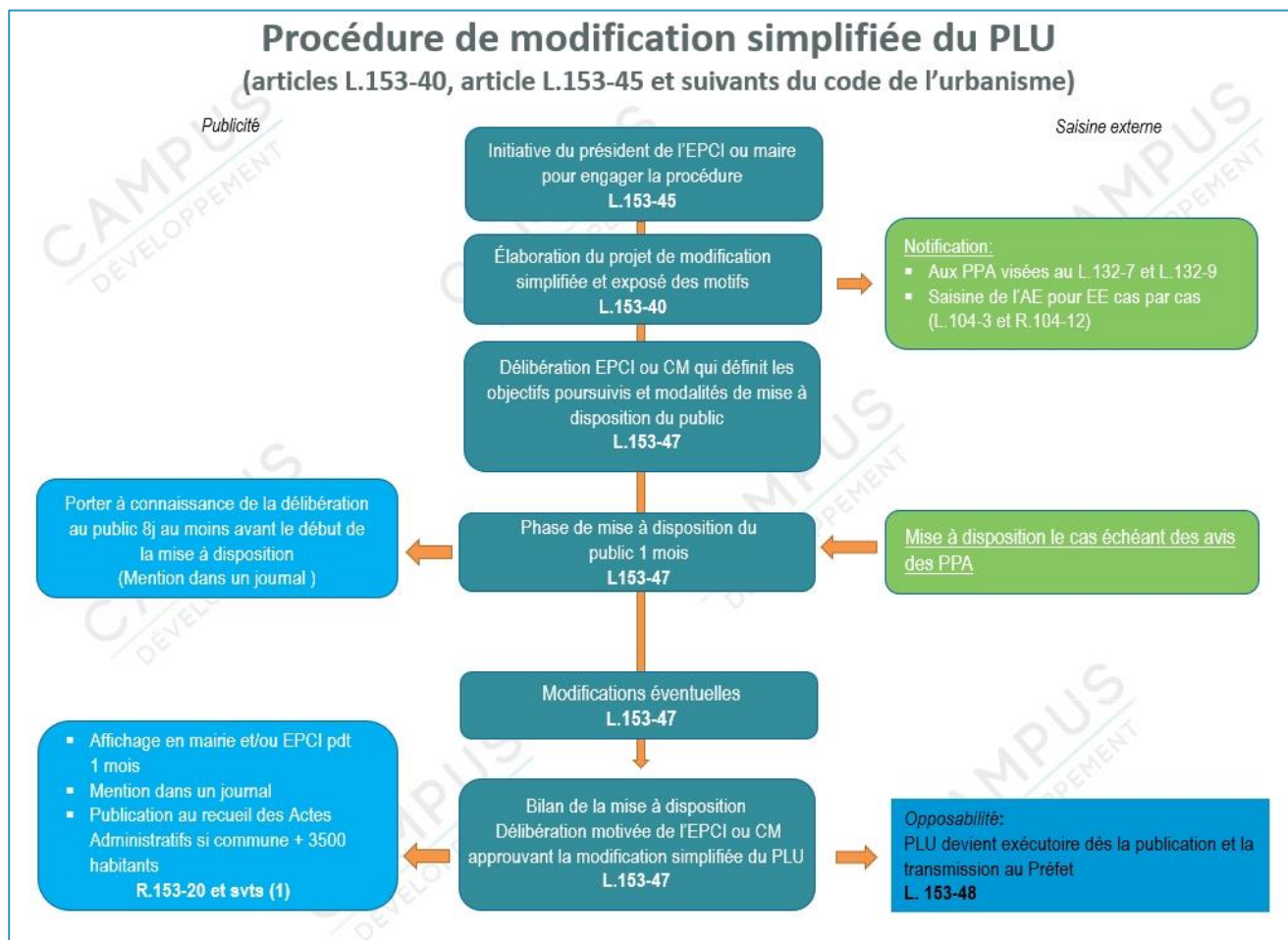
### 1.1.1. Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** (article L.153-45 du C.U.) dans les cas suivants :

- Modifications autres que (article L.153-41 du C.U.) :
  - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - Diminution des possibilités de construire
  - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du C.U. :
  - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
  - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
  - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
  - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- **Rectification d'une erreur matérielle**

Considérant que le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Éloy-les-Mines procède à la rectification d'erreurs matérielles, qui n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.

### 1.1.2. Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU



### 1.1.3. L'évaluation environnementale

En vertu de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme issu du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, **les procédures de modification ayant pour seul objet de rectifier une erreur matérielle ne sont pas soumises à une procédure d'évaluation environnementale.**

En effet, les incidences de la présente modification sur l'environnement sont jugées nulles étant donné qu'il s'agit de la rectification d'erreurs matérielles sur les règlements écrit et graphique.

## 2. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT LE RISQUE MINIER

### 2.1. Description de l'erreur matérielle relative au risque minier

Lors de la révision générale du PLU en vigueur de Saint-Éloy-les-Mines (approuvé le 15 novembre 2018), une erreur matérielle a été commise en ce qui concerne la traduction réglementaire du risque minier.

En effet, lors de la phase arrêt du projet et à l'occasion de la consultation des personnes publiques associées (PPA), les services de l'état ont attiré l'attention de l'équipe municipale sur la nécessité d'attribuer des règles d'urbanisme spécifiques sur l'emprise de la zone impactée par un aléa minier, au vu de l'étude Géodéris de 2010, afin notamment de diminuer les risques pour les personnes et d'assurer leur sécurité.

Pour aider la commune à définir des règles adaptées sur ce secteur, les services de la préfecture avaient transmis à titre d'exemple un document présentant de manière exhaustive les différentes limitations à construire pouvant être mise en œuvre dans pareil cas.

Lors d'une réunion de travail pour analyser les remarques émises par les PPA, il avait alors été décidé d'ajuster le document transmis en ôtant certaines limitations à construire, jugées inadaptées à un secteur aléa minier faible au sein duquel de nombreux équipements publics ont pu être implantés sans encombre au cours des dernières années (médiathèque, gendarmerie, accueil de jour pour personnes atteintes de maladie d'Alzheimer, crèche...). **Les dispositions applicables aux secteurs soumis à un risque minier ont de plus été retravaillées en s'appuyant sur la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels.** Cette circulaire sert de référence pour réglementer l'urbanisation en zone d'aléas miniers résiduels en l'absence de plan de prévention des risques miniers. **À la suite d'une erreur matérielle, c'est la version initiale du document, transmis purement à titre informatif par les services de la préfecture, qui a été intégrée dans la version finale du règlement du PLU et qui se retrouve désormais opposable.**

### 2.2. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

**La rectification de l'erreur matérielle relative au risque minier nécessite d'intégrer dans le règlement écrit du PLU, les dispositions réglementaires établies en réunion de travail sur la base du document transmis par la préfecture à l'occasion de la consultation des PPA et de la circulaire de 2012.**

Ainsi, l'annexe « Prescriptions pour prévenir le risque minier » (titre VIII) du règlement écrit est modifiée avec les dispositions réglementaires exactes, applicables aux secteurs soumis à un risque minier.

**Extrait du règlement écrit du PLU en vigueur (Titre VIII – Annexe : Prescriptions pour prévenir les risques miniers)**

Règles applicables aux constructions et installations comprises dans le secteur de « constructions acceptées sous réserve, en raison de l'existence d'un risque minier (R151-34 du C.U.) » figurant au règlement graphique :

- Sont interdits :
  - les hébergements,
  - les commerces et activités de service,
  - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - les salles d'art et de spectacles,
  - les équipements sportifs,
  - les autres équipements recevant du public.
  - les bureaux,
  - les centres de congrès et d'exposition.
- Sont également interdits :
  - les dépôts et de stockage de matières polluantes ou dangereuses,
  - les sous-sols,
  - les piscines enterrées ou semi-enterrées.
- Sont autorisés sous conditions :
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être un bâtiment utile à la gestion de crise.
- Dans les secteurs non urbanisés (zones N et A), il convient de préserver de toute urbanisation nouvelle.
- Dans les zones d'aléas liés au puits il convient de préserver de toute urbanisation nouvelle.
- Dans les secteurs urbanisés (Ub), les constructions ou installations non explicitement interdites sont autorisées sous réserve de l'impossibilité de réaliser le projet en dehors des aléas (attestation pétitionnaire) et sous réserve de la prise en compte du risque minier dans le projet (certification par un expert compétent). L'expert s'appuiera sur les recommandations constructives préconisées dans le guide réalisé par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), (Guide de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis, en visant une résistance minimale du projet à un niveau d'endommagement de type N3 (tableau ci-dessous).

On retient **cinq niveaux d'endommagement**, par ordre croissant de sinistralité (N1 à N5). Du niveau N1 à N3 les désordres prévisibles ne provoquent aucun effondrement. à partir du niveau N4, des effondrements sont possibles et menacent la sécurité des occupants.

Sécurité des occupants assurés car absence de risque de chutes d'éléments porteurs ou d'équipements	}	N1 Fissures d'aspect
		N2 Fissures légères dans les murs
		N3 Portes coincées et canalisations rompues
Sécurité des occupants menacés	}	N4 Poutres déchaussées et murs bombés
		N5 Planchers et murs désolidarisés et instables

Objectifs de performance

*Nota : Pour tous renseignements sur les aléas et les manifestations en surface du risque minier sur le territoire communale de Saint-Eloy-les-Mines, se reporter à l'annexe 5-3-1 - Aléa minier du PLU et/ou aux études Inéris (réf.RDS-13-136672-05326A3090) du 10/06/2013 et Géodéris (réf. S 2010/83DE – 10AUV2240) du 09/12/2010.*

**Extrait du règlement écrit du PLU modifié (Titre VIII – Annexe : Prescriptions pour prévenir les risques miniers)**

**Règles applicables aux constructions et installations comprises dans le secteur de « constructions acceptées sous réserve, en raison de l'existence d'un risque minier (R151-34 du C.U.) » figurant au règlement graphique :**

- Interdiction des ERP de catégorie 1 à 4, et catégorie 5 accueillant des personnes mineures, vulnérables ou difficiles à évacuer,
- Interdiction des bâtiments utiles à la gestion de crise,
- Interdiction de dépôt et de stockage de matières polluantes ou dangereuses,
- Interdiction des sous-sols,
- Interdiction des piscines enterrées ou semi-enterrées,
- Dans les secteurs non urbanisés (zones N et A), il convient de préserver de toute urbanisation nouvelle,
- Dans les zones d'aléas liés au puits, il convient de préserver de toute urbanisation nouvelle,
- Dans les secteurs urbanisés (Ub), il convient que le pétitionnaire atteste de ne pas pouvoir réaliser son projet en dehors des aléas et qu'un expert compétent certifie la prise en compte du risque minier dans l'élaboration du projet.

L'expert pourra s'appuyer sur les recommandations constructives préconisées dans le guide réalisé par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), (Guide de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis). La construction envisagée devra résister à un niveau d'endommagement N3 (tableau ci-dessous)

On retient <b>cinq niveaux d'endommagement</b> , par ordre croissant de sinistralité (N1 à N5). Du niveau N1 à N3, les désordres prévisibles ne provoquent aucun effondrement. A partir du niveau N4, des effondrements sont possible et menacent la sécurité des occupants.		
Sécurité des occupants assurés car absence de risque de chutes d'éléments porteurs ou d'équipements	{	N1 Fissures d'aspect
		N2 Fissures légères dans le mur
		N3 Portes coincées et canalisation rompues
Sécurité des occupants menacés	{	N4 Poutres déchaussées et murs bombés
		N5 Planchers et murs désolidarisés et instables

**Objectifs de performance**

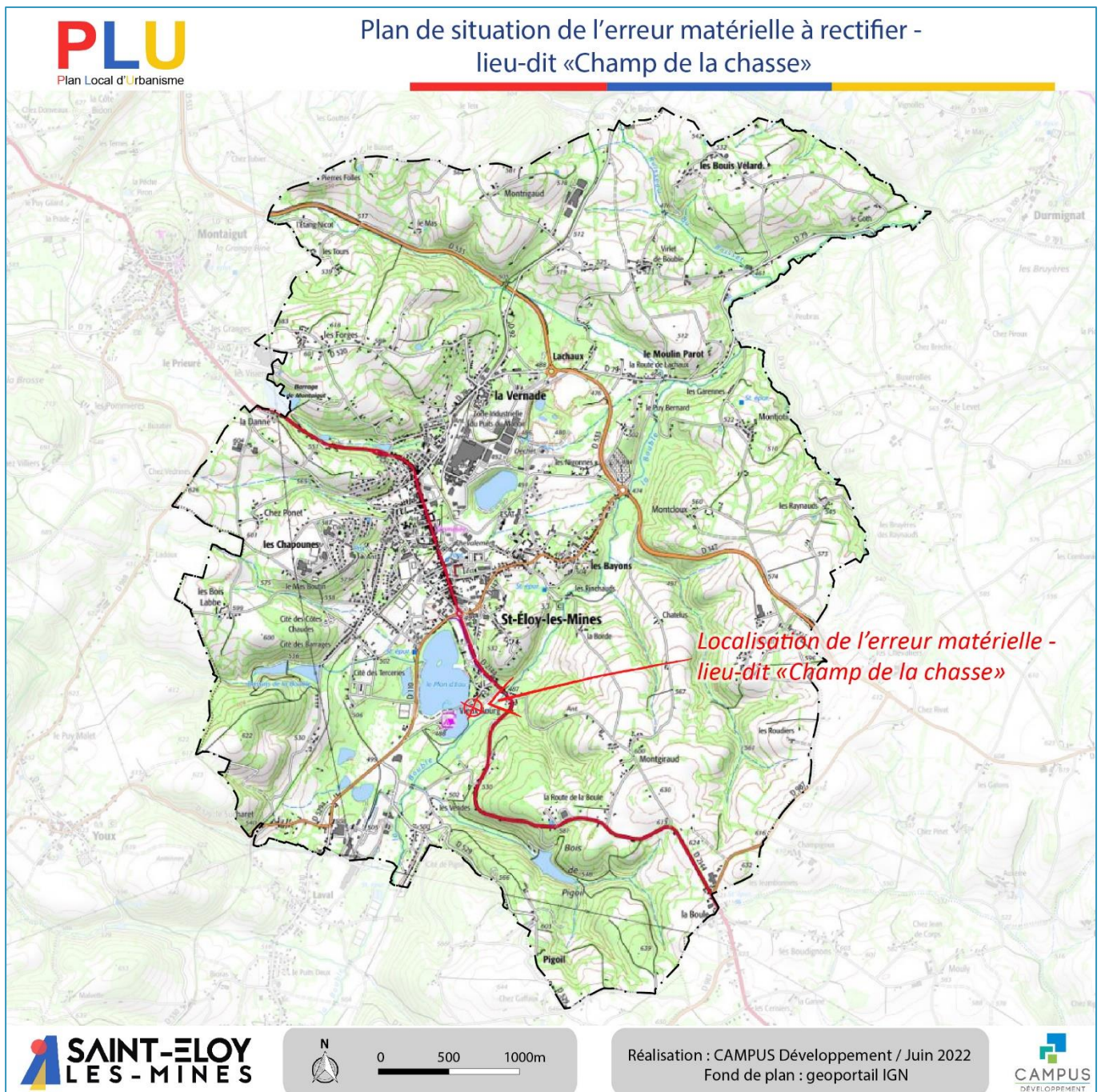
*Nota : Pour tous renseignements sur les aléas et les manifestations en surface du risque minier sur le territoire communal de Saint-Eloy-les-Mines, se reporter à l'annexe 5-3-1 - Aléa minier du PLU et/ou aux études Inéris (réf.RDS-13-136672-05326A3090) du 10/06/2013 et Géodéris (réf. S 2010/83DE – 10AUV2240) du 09/12/2010.*



## 3. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE SECTEUR « CHAMP DE LA CHASSE »

### 3.1. Localisation de l'erreur matérielle sur le secteur du « Champ de la chasse »

L'emprise concernée par une rectification de la délimitation du zonage suite à une erreur matérielle est située au lieu-dit « Champ de la chasse ». Plus précisément, c'est la parcelle cadastrée section ZR n°303 (en partie), qui est concernée par cette erreur. La superficie concernée est de 5 669m<sup>2</sup>.



## 3.2. Description de l'erreur matérielle sur le secteur du « Champ de la chasse »

Lors de la révision générale du PLU en vigueur de Saint-Éloy-les-Mines (approuvé le 15 novembre 2018), une erreur matérielle a été commise. Suite à une erreur de superposition des aplats, la zone UL qui a été attribuée au secteur du « Champ de la chasse » a disparu au profit de la zone NL dédiée au plan d'eau et à ses abords.

Le secteur du « Champ de la chasse » est composé d'un local, d'un espace de stationnement et d'un espace enherbé accueillant des manifestations et des événements associatifs.

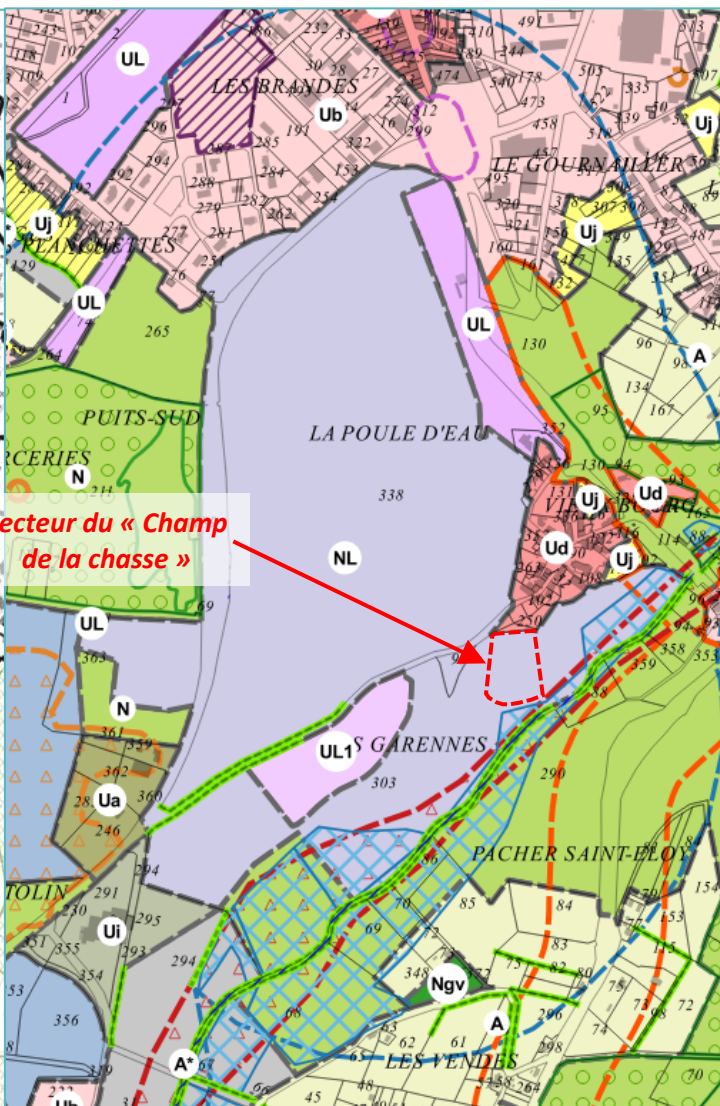
Au sein de l'ancien PLU de Saint-Eloy-les-Mines approuvé en décembre 2005, le secteur du « Champ de la chasse » était classé au sein d'une vaste zone UL comprenant le plan d'eau de la Poule d'eau, la base de loisirs, le camping municipal et le site du « Champ de la chasse ».

Lors de la révision du PLU en 2018, le souhait a été de conserver en zone UL (zone dédiée aux activités de loisirs) les installations et constructions existantes à vocation touristique et de loisirs, telle que le camping, la base de loisirs et le secteur du « Champ de la chasse ». Les parties les plus « naturelles » du plan d'eau et de ses abords ont-elles été classées en zone NL (zone naturelle à vocation de loisirs) au sein de laquelle ne sont autorisés que des aménagements légers contrairement à la zone UL.

Extrait du plan de zonage de l'ancien PLU (approuvé en 2005) :



Extrait du plan de zonage en vigueur :



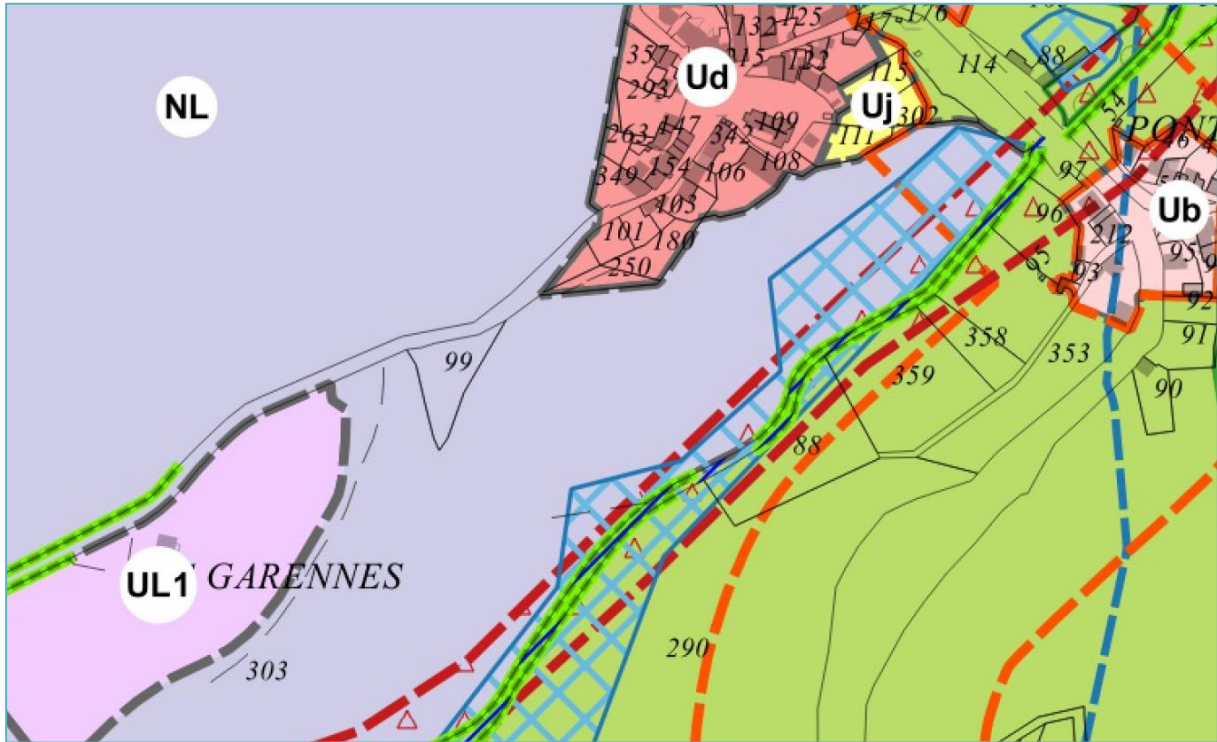
Secteur du « Champ de la chasse »

### 3.3. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

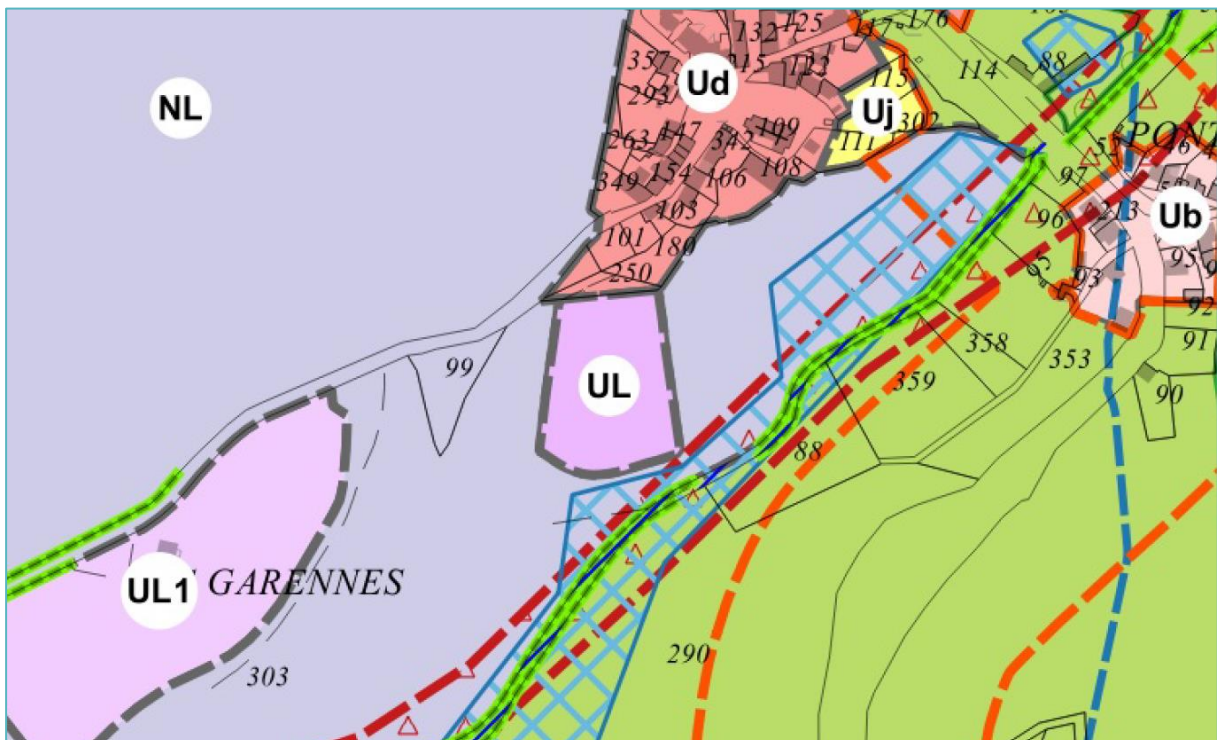
La correction de l'erreur sur le secteur du « Champ de la chasse » consiste à **rétablir le classement en zone UL de la parcelle cadastrée section ZR n°303 (pour partie)**, actuellement classée en zone NL dans le PLU en vigueur.

Cette évolution modifie donc le règlement graphique du PLU de Saint-Éloy-les-Mines et plus précisément la pièce « 4-1-2 - Règlement graphique (Sud) » dans le dossier de PLU.

*Extrait du plan de zonage avant la modification n°3*



*Extrait du plan de zonage après la modification n°3*



## 4. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La modification simplifiée n°3 entraîne un changement de répartition des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Éloy-les-Mines. Aussi, le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces des zones et sous-secteurs du PLU suite à la modification simplifiée n°3.

- Tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU (en ha):

Zonages du PLU	Surfaces du PLU en vigueur	Surfaces du PLU à l'issue de la modification simplifiée n°3	Différence
<b>Ua - Zone d'activités économiques artisanales et commerciales</b>	17,06	17,06	
<b>Ub - Extensions urbaines du centre ancien et hameaux</b>	136,26	136,26	
<b>Ub* - Tissu urbain spécifique des cités minières</b>	8,12	8,12	
<b>Ub2 - Extensions urbaines d'habitat collectif aux caractéristiques spécifiques</b>	3,19	3,19	
<b>Ud - Centre ancien de Saint-Eloy-les-Mines</b>	16,22	16,22	
<b>Ue - Zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif</b>	28,81	28,81	
<b>Ui - zone d'activités industrielles</b>	68,02	68,02	
<b>Uj - zone de jardins associés à des habitations</b>	13,05	13,05	
<b>Uj* - zone de jardins inconstructibles associés à des habitations</b>	2,54	2,54	
<b>UL - zone urbaine dédiée aux activités de loisirs et aux espaces sportifs et récréatifs</b>	10,46	11,03	+0,57
<b>UL1 - zone urbaine correspondant au camping</b>	1,79	1,79	
<b>Upv - zone urbaine destinée à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire</b>	29,02	29,02	
<b>Total zones urbaines</b>	<b>334,55</b>	<b>335,11</b>	<b>+0,57</b>
<b>N - Espaces naturels ou semi-naturels à protéger</b>	537,13	537,13	
<b>NL - Zones naturelles comprenant les plans d'eau et leurs abords</b>	46,10	45,53	-0,57
<b>Ngv - Zone dédiée à l'accueil des gens du voyage</b>	0,35	0,35	
<b>Total zones naturelles et forestières</b>	<b>583,58</b>	<b>583,01</b>	<b>-0,57</b>
<b>A - Zone dédiée aux activités agricoles</b>	1114,46	1114,46	
<b>A* - Zone inconstructible dédiée aux activités agricoles</b>	170,60	170,60	
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1285,07</b>	<b>1285,07</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>2203,19</b>	<b>2203,19</b>	

## 5. ANNEXES

### Annexe 1 : Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU



#### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Commune de Saint-Eloy-les-Mines

##### Arrêté Municipal

##### Portant prescription de la Modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines

**Anthony PALERMO, Maire de Saint-Eloy-les-Mines**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 à 48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Eloy-les-Mines approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2018,

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 13 juin 2019,

Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 04 juin 2021,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU afin de rectifier deux erreurs matérielles commises lors de la révision générale de 2018 :

- Modification de l'annexe "Prescriptions pour prévenir le risque minier" du règlement écrit : suite à l'intégration fortuite d'un document de travail lors de sa rédaction, celle-ci édicte des règles plus strictes que celles de la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels, circulaire de référence pour réglementer l'urbanisme en zone d'aléas miniers résiduels en l'absence de plan de prévention des risques miniers.
- Modification du règlement graphique au lieudit « Champ de la chasse » : suite à une erreur dans la superposition des aplats, la pastille de zone UL qui devait initialement être attribuée à ce secteur d'équipements touristiques et de loisirs a disparu au profit de la zone NL dédiée au plan d'eau et à ses berges.



Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme.

## **ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** - Une procédure de modification simplifiée du PLU de Saint-Eloy-les-Mines est engagée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme ;

**Article 2** - Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU sera notifié à Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme avant sa mise à disposition du public ;

**Article 3** - Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées ;

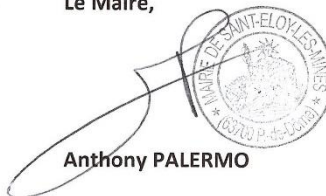
**Article 4** - Les modalités de mise à disposition du public seront définies précisément par une délibération ultérieure du Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

**Article 5** - À l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal ;

**Article 6** - Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Saint-Eloy-les-Mines,  
Le 07 juin 2022

Le Maire,

  
Anthony PALERMO