

**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 : 04/11/2022
- Modification simplifiée n°4 : .....
- Modification n°1 : .....

**MODIFICATION N°1**

**NOTE DE PRESENTATION**



# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION .....	2
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
1.3. PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	5
<b>2. MAJORATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'UNITE FONCIERE DE LA SOCIETE ROCKWOOL.....</b>	<b>7</b>
2.1. CONTEXTE .....	7
2.2. RECLASSEMENT DU SITE DE L'USINE ROCKWOOL DANS UN NOUVEAU SECTEUR Ui* .....	8
<b>3. RECLASSEMENT EN ZONE UB DE L'ANCIENNE GENDARMERIE.....</b>	<b>11</b>
3.1. CONTEXTE .....	11
3.2. MODIFICATION DU ZONAGE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE .....	12
<b>4. DIVERSES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT.....</b>	<b>14</b>
4.1. SIMPLIFICATION DES DISPOSITIONS ENCADRANT LES ANNEXES AUX HABITATIONS .....	14
4.2. REAJUSTEMENT DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES .....	17
4.3. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS ENCADRANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	20
<b>5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU .....</b>	<b>22</b>
<b>6. ANNEXES.....</b>	<b>23</b>
ANNEXE 1 : ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	23

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Contexte de la modification

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 trois procédures de modification simplifiée :

- Une première, approuvée par délibération du 13 juin 2019, avait pour objet de rectifier une erreur matérielle de zonage sur le secteur du Vieux Bourg ;
- Une 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 ;
- Une troisième, approuvée par délibération du 04 novembre 2022, avait pour objet de rectifier des erreurs matérielles relatives aux « Prescriptions pour prévenir le risque minier » et au zonage UL au lieu-dit « Champ de la chasse ».

Aujourd'hui, la commune veut procéder à une évolution de son PLU afin d'**apporter diverses modifications règlementaires** au sein des différentes zones du PLU, **dans une logique de simplification et/ou de réajustement des dispositions** encadrant notamment les annexes des habitations, les clôtures et l'aspect extérieur des constructions.

La municipalité envisage également de **majorer la hauteur maximale autorisée pour les constructions au sein de la zone Ui correspondant à l'emprise de la société ROCKWOOL**. Enfin, la commune souhaite **reclasser l'ancienne gendarmerie dans une zone cohérente avec sa nouvelle destination** (logements collectifs). Pour cela, **il est nécessaire de conduire une procédure de modification dite de « droit commun »** (cf. articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme).

**Par arrêté en date du 17 juin 2024, la commune de Saint-Éloy-les-Mines a engagé une procédure de modification de son PLU**, poursuivant les objectifs suivants :

- Créer au sein de la zone Ui, un secteur Ui\* englobant l'unité foncière de la société ROCKWOOL et majorant la hauteur maximale autorisée pour les constructions ;
- Reclasser l'ancienne gendarmerie, désormais transformée en logements collectifs, de la zone Ue (vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) vers la zone Ub (vocation résidentielle en extension du centre ancien) ;
- Simplifier les dispositions encadrant les annexes aux habitations dans les différentes zones du PLU ;
- Réajuster les règles relatives aux clôtures et à l'aspect extérieur des constructions, notamment dans les zones urbaines du PLU.

Parallèlement à la présente procédure de modification n°1, il est à noter que la commune de Saint-Éloy-les-Mines conduit une procédure de modification simplifiée n°4 pour corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique de son PLU, au niveau de l'usine ROCKWOOL. Une partie du site de l'usine ROCKWOOL a été classée par erreur en zone NL (zone naturelle comprenant les plans d'eau et leurs abords) alors qu'elle aurait dû être classée en zone Ui (zone à vocation d'accueil des activités industrielles).

## 1.2. Rappel du contexte réglementaire

### ■ Le champ d'application de la modification

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives,
- Créer des orientations d'aménagement de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté,

**... Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation ...**

Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions des articles L.153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

### ■ L'évaluation environnementale

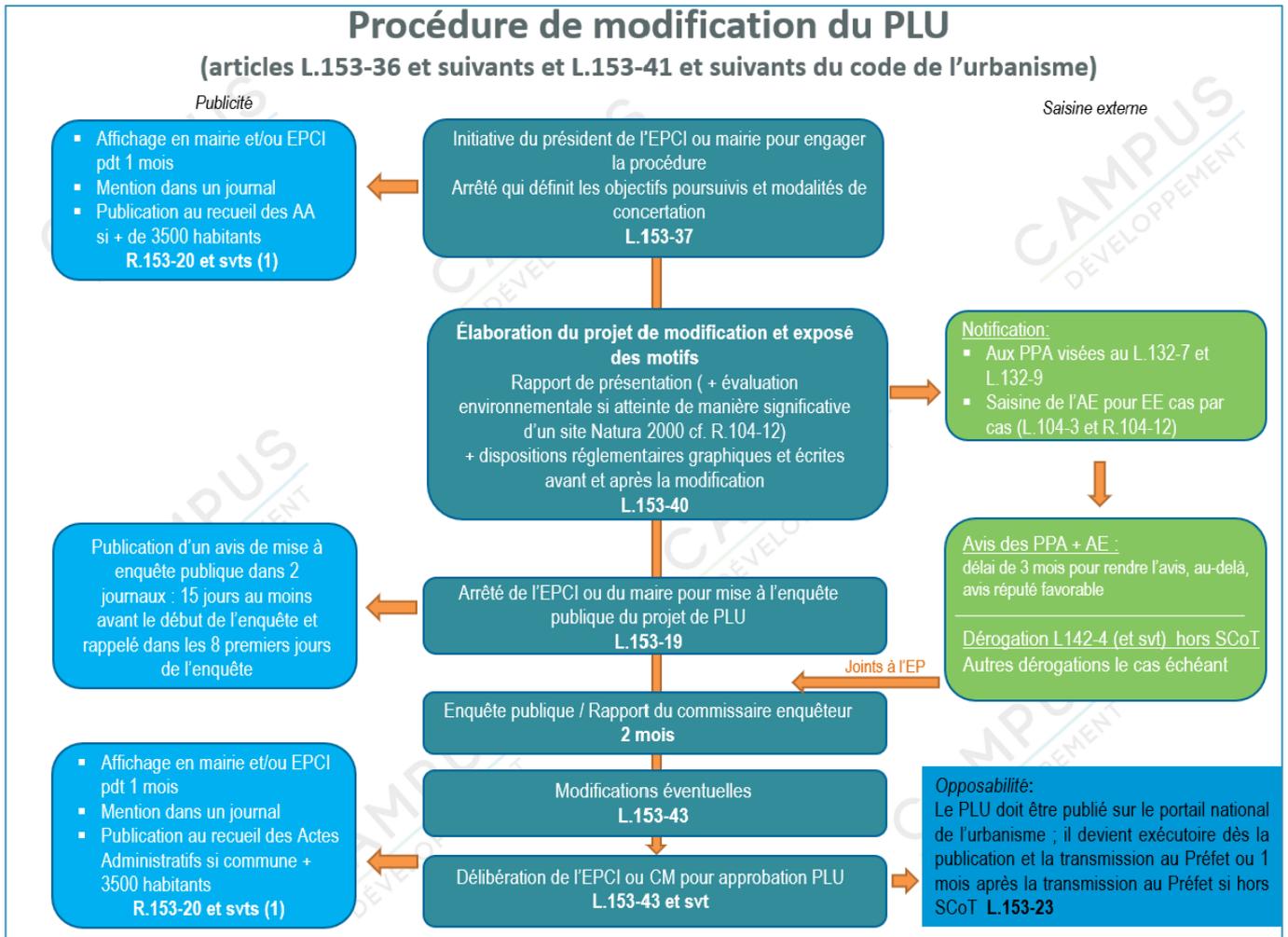
Les dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Considérant que les objets de la modification n°1 du PLU de Saint-Éloy-les-Mines ne sont pas soumis à évaluation environnementale systématique et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, **la commune de Saint-Éloy-les-Mines a saisi l'autorité environnementale via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale**, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme.

En effet, **cette modification porte principalement sur des évolutions des règles applicables aux zones urbaines existantes**, sans remettre en cause les prescriptions existantes relatives à la préservation des paysages, de la biodiversité ou des risques. Plus précisément, les modifications envisagées n'impactent aucune zone humide et/ou réservoir de biodiversité, elles ne portent pas non plus sur l'ouverture à l'urbanisation de zone ou la réduction de zones agricoles ou naturelles.

■ **Tableau synoptique de la démarche de modification du PLU**



## 1.3. Présentation de la commune

### ■ Contexte territorial

Saint-Éloy-les-Mines se trouve dans le Pays des Combrailles, zone rurale située à l'Ouest du Puy-de-Dôme et bordée, à l'Est par la chaîne des Puys. Il s'agit d'une région du Massif Central caractérisée par son relief de plateaux érodés, entrecoupée de petites vallées.

Saint-Éloy-les-Mines est située à 60 kilomètres de Clermont-Ferrand et 25 kilomètres de Montluçon. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2 211 ha : la ville est située dans le creux de la vallée de la Bouble et les 31 hameaux que comptent la commune s'organisent essentiellement le long des voies de communication et sur les plateaux qui dominent la vallée de la Bouble.



Vue de la ville de Saint-Éloy-les-Mines – © Mairie de Saint-Éloy-les-Mines

Territoire marqué par une longue histoire minière, Saint-Éloy-les-Mines bénéficie d'une position stratégique de pôle d'activités et de pôle commercial et de services essentiels à l'échelle d'un bassin de vie.

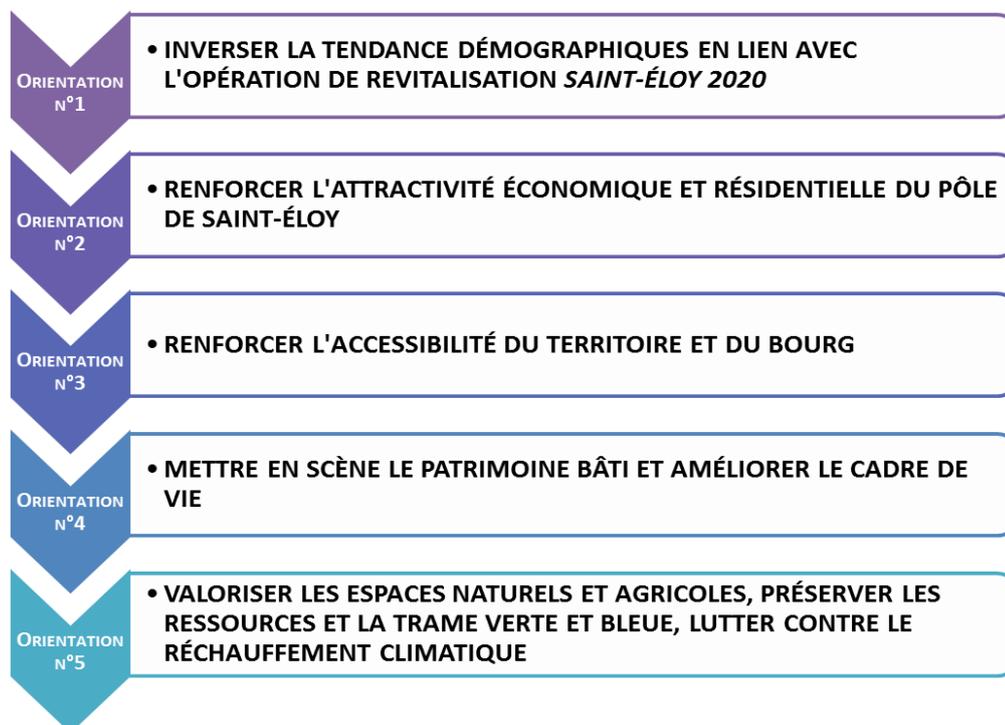
La commune peut s'appuyer sur un tissu commercial plutôt dense et une offre en matière de services assez complète, ce qui en fait l'une des communes les mieux équipées parmi celles situées entre Clermont-Ferrand et Montluçon.

La ville de Saint-Éloy-les-Mines est considérée comme une cité industrielle à part entière. La reconversion opérée depuis la fin de l'exploitation minière et des activités connexes a conduit à une diversification de l'activité économique communale et un renouvellement de son tissu industriel qui reste, de nos jours, le secteur clé du développement économique éloysien. Le principal employeur est le groupe ROCKWOOL, fabricant d'isolants en laine de roche, installé sur le territoire communal depuis 1980.

Malgré un profil économique dynamique, la commune a enregistré entre 2010 et 2021 une perte démographique de 4% (-171 habitants), portant sa population à 3 486 habitants en 2021 (INSEE).

## ■ Contexte urbanistique

La commune dispose d'un PLU qui a été approuvé le 11 juillet 2011. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se décline autour de cinq orientations stratégiques :



Le règlement du PLU de Saint-Éloy-les-Mines distingue trois catégories de zones apparaissant sur le document graphique, elles-mêmes découpées en secteurs répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités :

<b>• Les zones « U » dites « urbaines »</b>	
<b>Ud</b>	Zone de centre ancien
<b>Ub</b> (comprenant les secteurs Ub2-Ub*)	Zone pavillonnaire et d'extension du centre-ville
<b>Ue</b>	Zone d'équipements
<b>UL</b> (comprenant le secteur UL1)	Zone de loisirs
<b>Upv</b>	Zone de développement de production énergétique
<b>Ui</b>	Zone industrielle
<b>Ua</b>	Zone artisanale
<b>Uj</b> (comprenant le secteur Uj*)	Zone de jardins
<b>• Les zones « A » dites « agricoles »</b>	
<b>A</b>	Zone agricole
<b>A*</b>	Zone agricole inconstructible
<b>• Les zones « N » dites « naturelles et forestières »</b>	
<b>N</b>	Zone naturelle
<b>NL</b>	Zone naturelle à vocation de loisirs
<b>Ngv</b>	Terrains familiaux destinés aux gens du voyage

D'un point de vue réglementaire, il est à noter que Saint-Eloy-les-Mines :

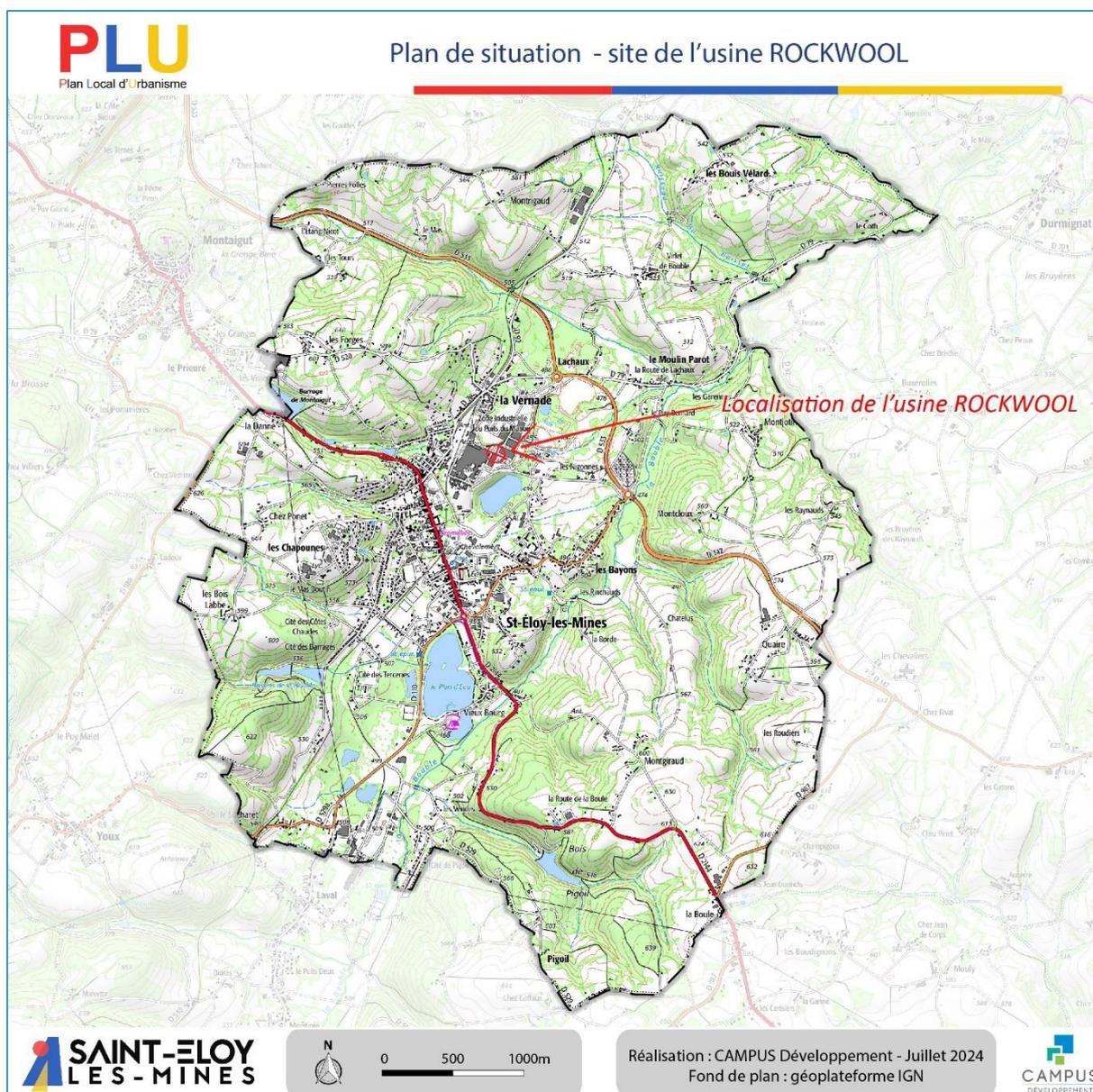
- Est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Combrailles, approuvé le 10 septembre 2010 ;
- Est soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques générés par la société ROCKWOOL (usine de Saint-Eloy-les-Mines), approuvé le 14 juin 2010.

## 2. MAJORATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'UNITE FONCIERE DE LA SOCIETE ROCKWOOL

### 2.1. Contexte

Saint-Eloy-les-Mines accueille sur son territoire, depuis les années 80, la société ROCKWOOL, leader mondial de l'isolation en laine de roche. Véritable locomotive industrielle, cette usine ROCKWOOL de 800 employés constitue un atout indéniable en termes d'attractivité économique et d'emploi, pour la ville et le bassin de vie éloyzien.

L'usine du groupe ROCKWOOL est située au sein de la zone « Les Chazelles et Puits du Manoir » dédiée à l'activité industrielle, à l'extrémité Nord-Est de la ville. Elle est séparée du reste de la ville par les emprises ferroviaires de la SNCF.



Ce site industriel est classé « Seveso seuil haut » et dispose donc d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 14 juin 2010.

## ■ Le projet de la société ROCKWOOL

Dans le cadre des projets de développement de l'usine de Saint-Eloy-les-Mines, la société **ROCKWOOL** a le projet d'inscrire son site dans une stratégie de décarbonation. Cet objectif ambitieux oriente la société vers l'électrification de ses process industriels et notamment du « procédé de fusion ». Les nouveaux équipements nécessaires à cette transition ainsi que la surface au sol disponible à proximité immédiate des bâtiments dits « fusions », obligent ROCKWOOL à envisager une certaine élévation des futures installations, portant certains équipements à une hauteur de 25 mètres du sol.



Usine ROCKWOOL de Saint-Eloy-les-Mines - © DR - usinenouvelle.com

La volonté de la municipalité de Saint-Eloy-les-Mines est de soutenir la stratégie de la société **ROCKWOOL** de développement d'équipements et de procédés moins émetteurs de CO<sub>2</sub>. Dans cette perspective, la commune souhaite autoriser une hauteur maximale de 25 mètres pour les constructions, **uniquement au sein l'unité foncière de la société ROCKWOOL** classée en zone Ui dans le PLU en vigueur.

## 2.2. Reclassement du site de l'usine ROCKWOOL dans un nouveau secteur Ui\*

Afin de permettre le projet de la société ROCKWOOL, la commune reclasse le site de l'usine **ROCKWOOL** dans un nouveau secteur **Ui\*** qui autorise les constructions d'une hauteur maximale de 25 mètres (contre 19 mètres au sein de la zone Ui).

La création de ce secteur **Ui\*** permet ainsi la réalisation du projet de décarbonation de ROCKWOOL, via la majoration des hauteurs autorisées, mais sans impacter les dispositions réglementaires en vigueur des autres zones Ui inscrites au PLU de Saint-Eloy-les-Mines.

L'impact visuel de cette modification devrait être modéré compte tenu de la volumétrie des bâtiments existants, de la hauteur des installations techniques déjà présentes (2 cheminées culminent à plus de 80 mètres) et de la localisation du site au sein d'une vaste zone industrielle à l'extrémité de la ville.

### ■ Traduction réglementaire du secteur Ui\* dans le règlement écrit

La création d'un secteur Ui\* majorant les hauteurs autorisées sur le site de l'usine ROCKWOOL entraîne deux modifications au sein du règlement écrit :

- Les règles relatives à la hauteur des constructions au sein de la zone Ui (Ui 2 - section 2) sont complétées avec les dispositions propres au secteur Ui\* ;
- Le préambule de la zone Ui, définissant synthétiquement la vocation de la zone, est mis à jour avec ce nouveau secteur Ui\*.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

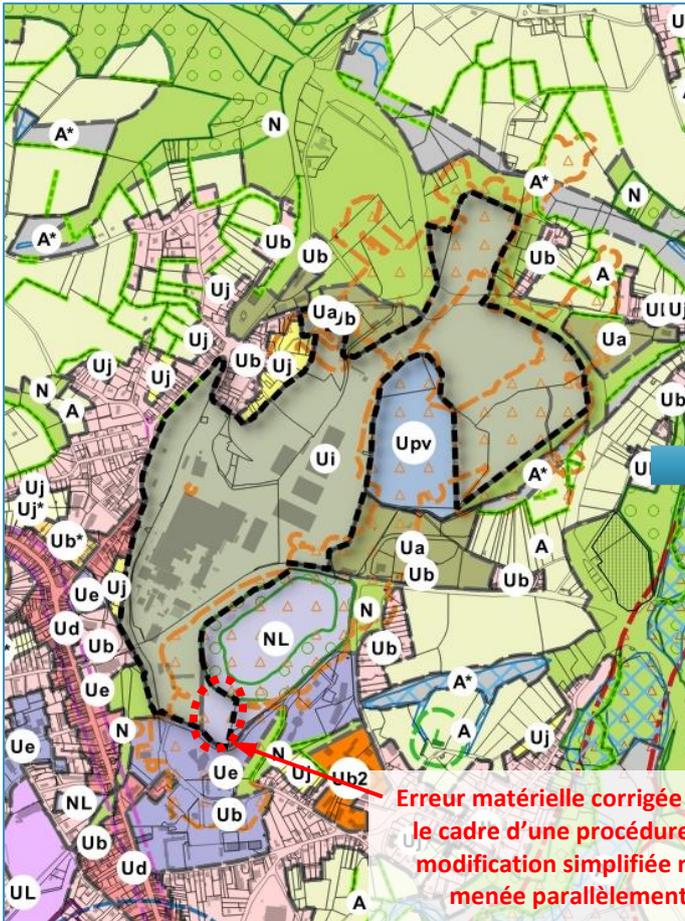
Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b><u>Dispositions applicables à la zone Ui</u></b></p> <p>Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil préférentiel des activités industrielles de la commune. Cet espace peut recevoir les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances et/ou pollutions importantes.</p> <p>[...]</p> <p><b><u>Ui 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p>[...]</p> <p><b>Section 2 : Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions, telle que définie dans les dispositions communes, est limitée à 19 mètres.</li> </ul>	<p><b><u>Dispositions applicables à la zone Ui</u></b></p> <p>Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil préférentiel des activités industrielles de la commune. Cet espace peut recevoir les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances et/ou pollutions importantes.</p> <p><i>La zone comprend un secteur Ui* correspondant aux activités nécessitant des règles particulières de hauteur.</i></p> <p>[...]</p> <p><b><u>Ui 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p>[...]</p> <p><b>Section 2 : Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions, telle que définie dans les dispositions communes, est limitée à 19 mètres.</li> <li>• <i>En secteur Ui*, la hauteur maximale des constructions, telle que définie dans les dispositions communes, est limitée à 25 mètres.</i></li> </ul>

### ■ Traduction réglementaire du secteur Ui\* dans le règlement graphique

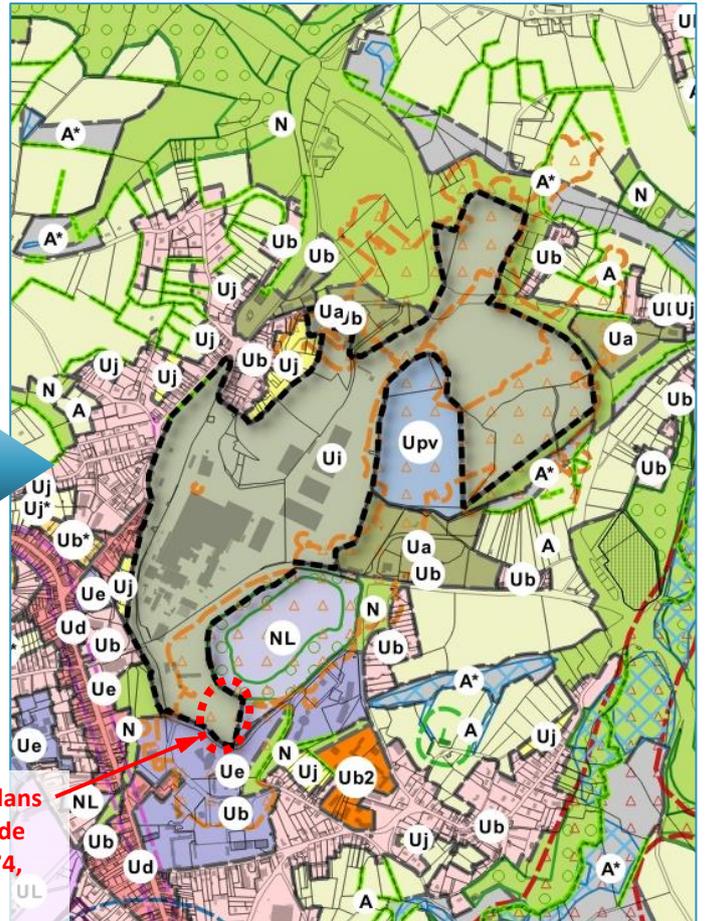
Le règlement graphique du PLU est modifié avec le reclassement de la zone Ui du site de l'usine ROCKWOOL vers le secteur Ui\*. Cette évolution modifie le règlement graphique du PLU de Saint-Éloy-les-Mines et plus précisément les pièces « 4-1-1 Règlement graphique (Nord) » et « 4-1-2 Règlement graphique (Sud) ».

On rappellera que parallèlement à la modification n°1, la commune de Saint-Éloy-les-Mines conduit une procédure de modification simplifiée n°4 pour corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique de son PLU au niveau de l'usine ROCKWOOL ; une partie du site de l'usine (parcelle AI n°209 pour partie) a été classée par erreur en zone NL (zone naturelle comprenant les plans d'eau et leurs abords) alors qu'elle aurait dû être classée en zone Ui (zone à vocation d'accueil des activités industrielles). **La présente procédure de modification n°1 prend en compte la correction d'erreur matérielle opérée par la modification simplifiée n°4 et reclasse donc en secteur Ui\* l'emprise rectifiée de la zone Ui de l'usine ROCKWOOL** (cf. extraits de zonage ci-après)

Extrait du PLU en vigueur :

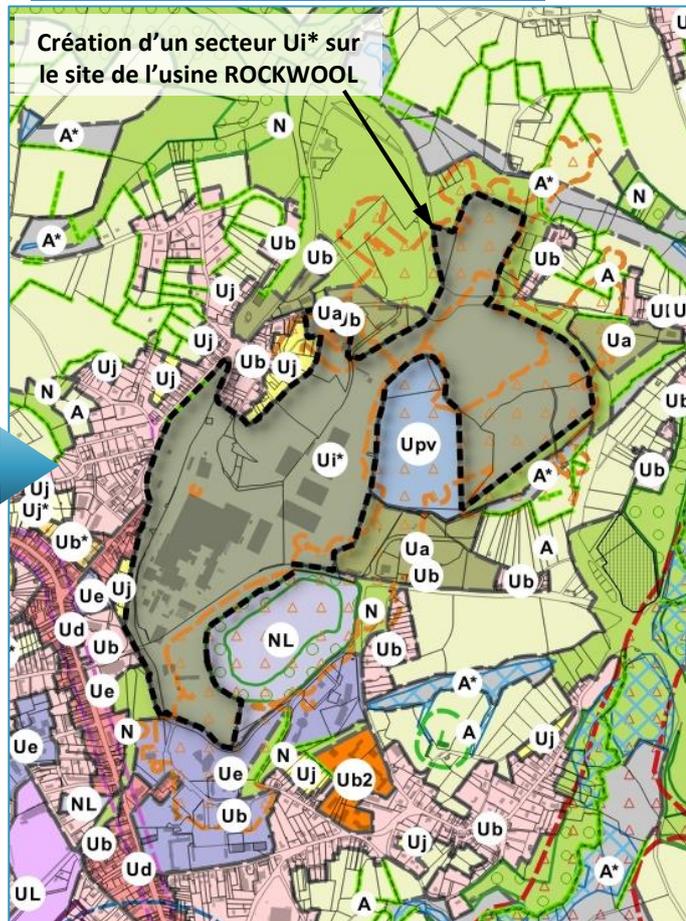


Extrait du PLU suite à la modification simplifiée n°4 :



Erreur matérielle corrigée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée n°4, menée parallèlement

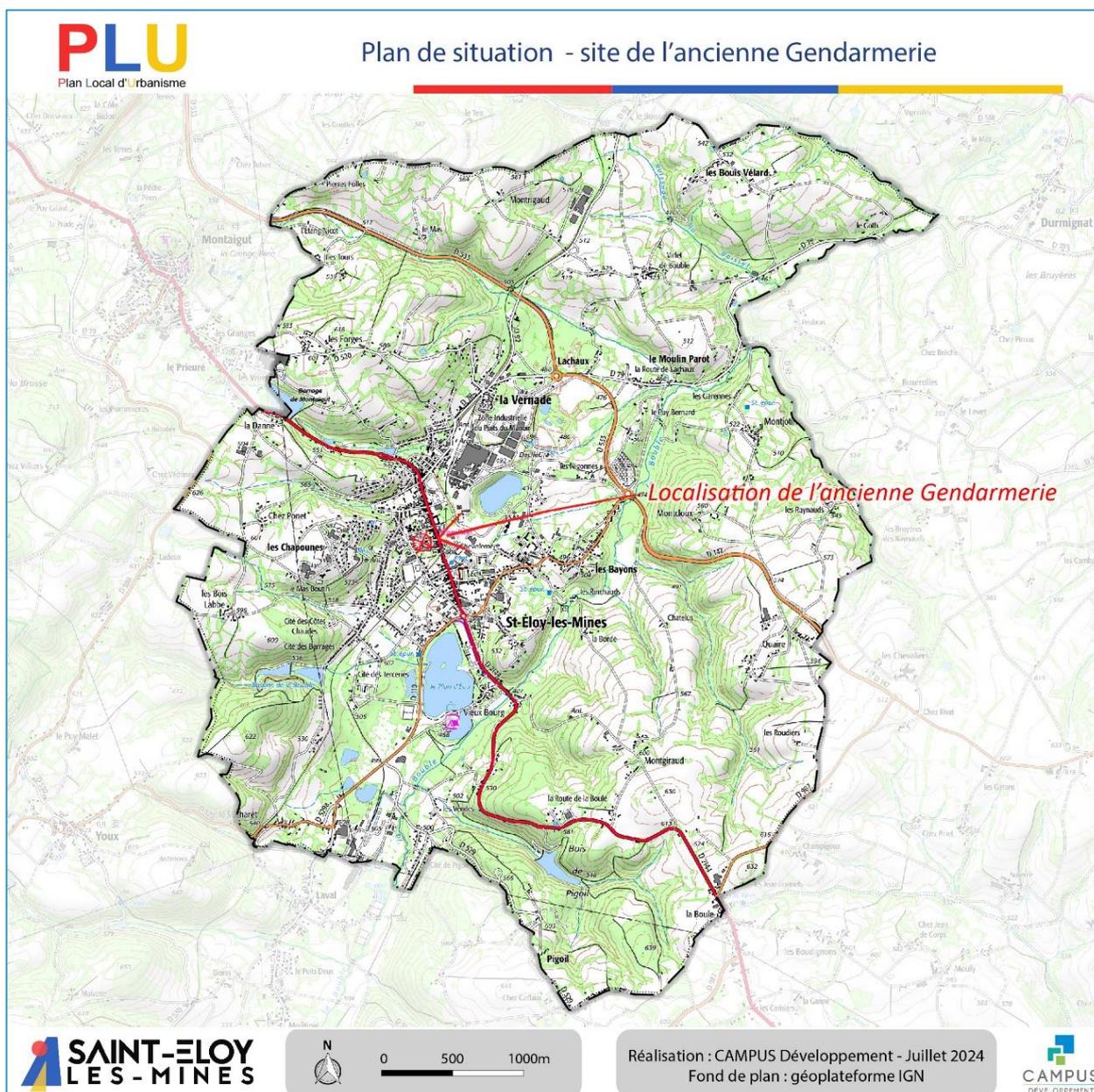
Extrait du PLU suite à la modification n°1 :



## 3. RECLASSEMENT EN ZONE UB DE L'ANCIENNE GENDARMERIE

### 3.1. Contexte

L'ancienne Gendarmerie de Saint-Eloy-les-Mines (anciens bureaux et logements de la caserne) est localisée dans le quartier de la Source, secteur à dominante de logements collectifs et d'équipements publics situé derrière le front bâti de la rue Jean Jaurès, artère principale de la ville de St-Eloy-les-Mines.



Cette ancienne Gendarmerie est contiguë à un immeuble collectif ; elle fait face à l'école maternelle La Source et à l'église Ste-Jeanne-d'Arc. **Depuis sa désaffectation, elle a été entièrement transformée en logements collectifs.**



Vue sur l'ancienne Gendarmerie (à gauche), l'église Ste-Jeanne-d' Arc et l'école maternelle La Source (à droite) - © Google

### 3.2. Modification du zonage de l'ancienne Gendarmerie

L'un des objectifs de la modification du PLU consiste à **mettre en cohérence le zonage de l'ancienne Gendarmerie avec sa destination actuelle.**

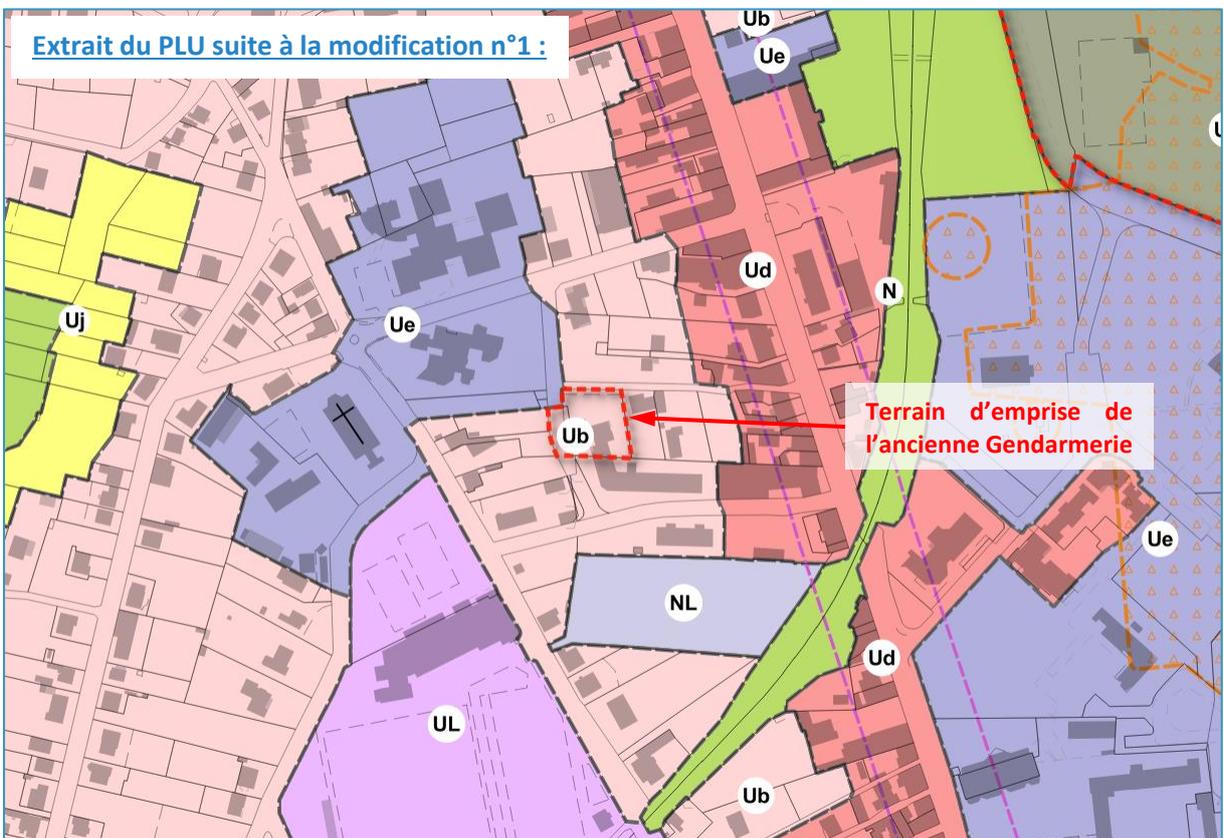
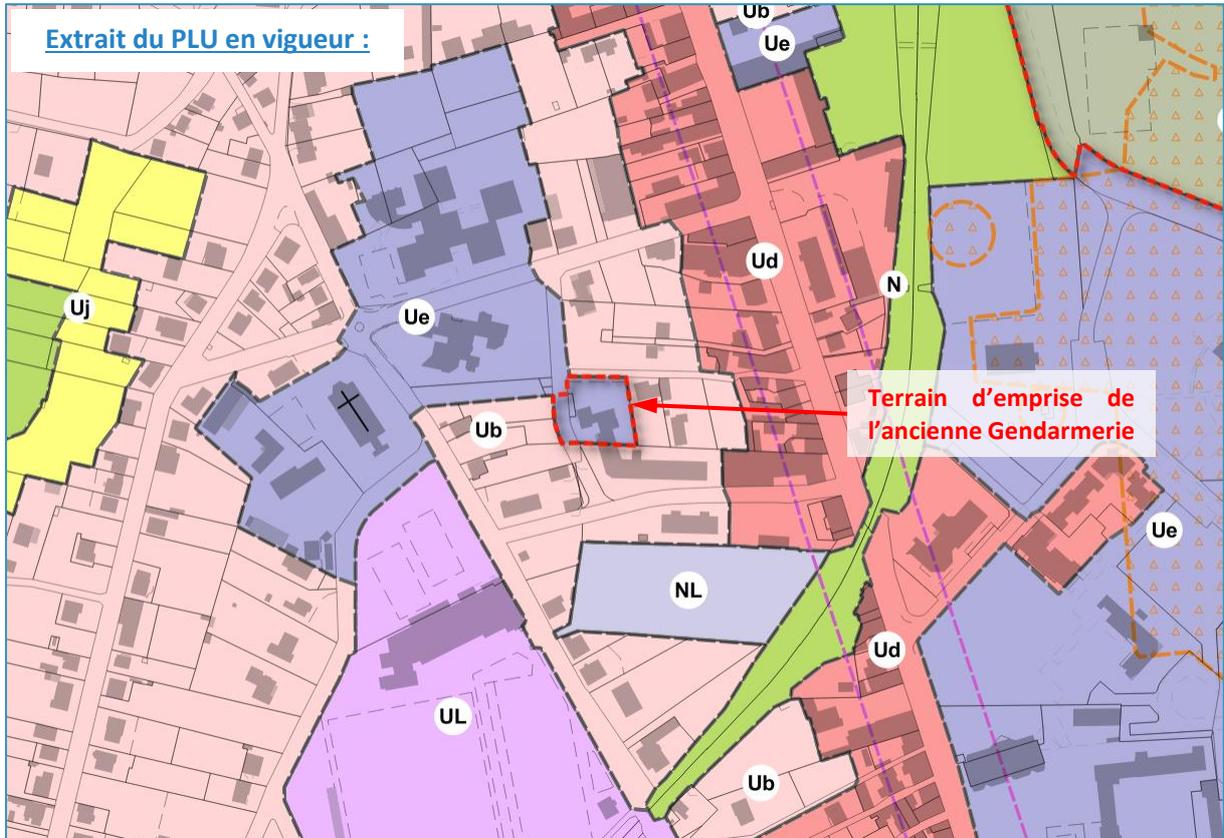
En effet, ce bâtiment est classé en zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif (Ue) au PLU, alors qu'il a une vocation d'« habitation » depuis sa transformation en logements collectifs.

Il est donc prévu de faire évoluer les parcelles AN n°293 et 345, correspondant au terrain d'assiette de l'ancienne gendarmerie, de la zone Ue (zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif) vers la zone Ub contigüe (secteurs urbains essentiellement résidentiels en extension du centre ancien et des hameaux)



Vue sur le bâtiment réhabilité de l'ancienne Gendarmerie - © CAMPUS

Cette modification de zonage n'impacte pas le règlement écrit du PLU, mais uniquement le règlement graphique, plus précisément les pièces « 4-1-1 Règlement graphique (Nord) » et « 4-1-2 Règlement graphique (Sud) ».



## 4. DIVERSES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Depuis l'approbation du PLU de Saint-Éloy-les-Mines en 2018, il est apparu, notamment au travers de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, que certaines dispositions du règlement écrit sont trop contraignantes, parfois ambiguës (sujettes à interprétation) ou inadaptées au contexte architectural de la commune.

Ainsi, **certaines dispositions réglementaires des différentes zones du PLU sont précisées ou simplifiées** en fonction des difficultés rencontrées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, dans une logique de simplification et/ou de clarification des dispositions applicables.

### 4.1. Simplification des dispositions encadrant les annexes aux habitations

#### ■ Emprise au sol des annexes aux habitations

Les dispositions relatives aux annexes à l'habitation comprises dans les zones Ud, Ub, A et N, s'avèrent trop restrictives que ce soit en termes de surface autorisée ou du nombre d'annexes autorisées.

Le projet de modification prévoit de **simplifier** et d'**harmoniser** ces dispositions en **limitant la surface de plancher des annexes à 50m<sup>2</sup>**.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b><u>Ud 1 &amp; Ub1- Règles concernant l'affectation du sol et la destination des constructions</u></b></p> <p><b>Section 2 : Usages, affectations des sols, activités ou constructions soumises à des conditions particulières</b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les bâtiments annexes aux constructions à destination de logement sont admis dans la limite d'<b>une seule annexe par unité foncière et si elle n'excède pas</b> une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>A 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 3 : Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol des annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole est limitée à <b>un total de 25 m<sup>2</sup> par unité foncière</b>.</li> </ul>	<p><b><u>Ud 1 &amp; Ub1- Règles concernant l'affectation du sol et la destination des constructions</u></b></p> <p><b>Section 2 : Usages, affectations des sols, activités ou constructions soumises à des conditions particulières</b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les bâtiments annexes aux constructions à destination de logement sont admis dans la limite d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>A 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 3 : Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol des annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole est limitée à <b>50 m<sup>2</sup></b>.</li> </ul>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la zone A*, l'emprise au sol des constructions est limitée à un totale de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 3 : Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le secteur N, l'emprise au sol des annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole est limitée à un total de 25 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> <li>Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à un totale de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la zone A*, l'emprise au sol des constructions est limitée à un totale de 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 3 : Emprise au sol des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le secteur N, l'emprise au sol des annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole est limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à un totale de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> <p>[...]</p>

#### ■ **Implantation des annexes en zones A et N**

Au sein des zones A et N, la règle d'implantation des annexes (bâtiments agricoles exclus) par rapport aux autres constructions est réajustée pour garantir leur implantation à une distance « proche » de la construction principale.

En l'état, les dispositions en vigueur limitent l'implantation des annexes à 20 mètres des constructions, sans distinguer s'il s'agit ou non du bâtiment principal.

Dans le cas d'une habitation existante en zone A ou N, la volonté de la commune est de limiter l'éloignement des annexes (abri jardin par exemple) par rapport au bâtiment principal (le logement) et non par rapport aux autres constructions secondaires.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b><u>A 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 1 : Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole devront être implantées à moins de 20 mètres de celles-ci.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b><u>A 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 1 : Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole devront être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal auquel elles se rattachent.</li> </ul> <p>[...]</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b><u>N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 1 : Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Excepté en secteur Ngv, les annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation forestière devront être implantées à moins de 20 mètres de celles-ci.</li> </ul>	<p><b><u>N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 1 : Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Excepté en secteur Ngv, les annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation forestière devront être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal auquel elles se rattachent.</li> </ul>

#### ■ Hauteur des annexes en zones Ud et Ub

**Les hauteurs maximales des annexes fixées dans le règlement des zones Ud et Ub sont difficilement applicables en l'état d'un point de vue technique.** En effet, les règlements des zones Ud et Ub imposent respectivement une hauteur maximale de 2,6m et de 3m pour les annexes. Pour rappel, la hauteur est définie au sein du PLU de Saint-Eloy-les-Mines comme la différence d'altitude entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut de la construction (faîtage) ou de l'acrotère des toitures terrasses.

Dans le cas d'un garage notamment, ces faibles hauteurs associées aux dimensions de la porte imposent quasi systématique le recours à un toit terrasse, et ne permettent pas le recours à une toiture à pans qui constitue pourtant la typologie de toiture traditionnelle du territoire.

Il convient de noter que les règles actuelles de hauteur des annexes en zones Ud et Ub ne répondent nullement à une quelconque spécificité architecturale du bâti présent dans ces zones.

**L'objectif est ici de majorer la hauteur des annexes à 5 mètres en zones Ud et Ub.**

*(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en bleu dans les tableaux ci-dessous).*

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b><u>Ud 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 2 : Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions, telle que définie dans les dispositions communes, est limitée à 12 mètres.</li> <li>• La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2,6 mètres.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b><u>Ud 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 2 : Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions, telle que définie dans les dispositions communes, est limitée à 12 mètres.</li> <li>• La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 5 mètres.</li> </ul> <p>[...]</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b>Ub 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Section 2 : Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions, telle que définie dans les dispositions communes, est limitée : <ul style="list-style-type: none"> <li>à 9 mètres en zone Ub,</li> <li>à 18 mètres en Ub2,</li> <li>à la hauteur des bâtiments existants sur l'unité foncière considérée en zone Ub*.</li> </ul> </li> <li>La hauteur maximale des annexes est limitée à <b>3 mètres</b>.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>Ub 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Section 2 : Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions, telle que définie dans les dispositions communes, est limitée : <ul style="list-style-type: none"> <li>à 9 mètres en zone Ub,</li> <li>à 18 mètres en Ub2,</li> <li>à la hauteur des bâtiments existants sur l'unité foncière considérée en zone Ub*.</li> </ul> </li> <li>La hauteur maximale des annexes est limitée à <b>5 mètres</b>.</li> </ul> <p>[...]</p>

## 4.2. Réajustement des règles relatives aux clôtures

### ■ Murs bahuts en limite séparative

Les dispositions réglementant les caractéristiques des clôtures en limites séparatives dans les zones Ud et Ub du PLU sont modifiées pour permettre d'établir des grilles ou des barreaudages sur un mur bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum. Actuellement, l'édification d'un mur bahut n'est possible que sur les clôtures sur rue.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b>Ud 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures <b>sur rue</b> devront contribuer à la qualité architecturale de la construction et à l'animation de la rue. La clôture devra compléter esthétiquement la façade principale de la maison lorsque celle-ci est implantée partiellement en retrait de la voie. Elles seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté ou non d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage. L'ensemble ne pourra dépasser une hauteur de 1,60 mètre.</li> </ul>	<p><b>Ud 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures <b>sur rue</b> devront contribuer à la qualité architecturale de la construction et à l'animation de la rue. La clôture devra compléter esthétiquement la façade principale de la maison lorsque celle-ci est implantée partiellement en retrait de la voie. Elles seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmonté ou non d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage. L'ensemble ne pourra dépasser une hauteur de 1,60 mètre.</li> </ul>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures <b>en limites séparatives</b> pourront davantage mettre en valeur le jardin ou les parties extérieures de la construction. Elles seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage <b>ne dépassant pas</b> une hauteur de 1,70 mètre.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>Ub 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La clôture <b>sur rue</b> pourra être composée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,2 mètre surmonté d'un dispositif de type grillage, grille ou barreaudage et. L'ensemble du dispositif ne devra pas excéder 1,60 mètre de hauteur.</li> <li>Les clôtures <b>en limites séparatives</b> seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage <b>ne dépassant pas</b> une hauteur de 1,80 mètre.</li> <li>Lorsqu'une construction à destination de logements est érigée en limite séparative il pourra être autorisé l'édification d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 mètre maximum, sur une longueur maximale de 4 mètres à compter de l'aplomb de la construction afin de préserver l'intimité d'une terrasse. Au-delà, la règle précédente s'applique.</li> </ul> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures <b>en limites séparatives</b> pourront davantage mettre en valeur le jardin ou les parties extérieures de la construction. Elles seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage, <b>établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne pourra dépasser</b> une hauteur de 1,70 mètre.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>Ub 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La clôture <b>sur rue</b> pourra être composée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,2 mètre surmonté d'un dispositif de type grillage, grille ou barreaudage et. L'ensemble du dispositif ne devra pas excéder 1,60 mètre de hauteur.</li> <li>Les clôtures <b>en limites séparatives</b> seront composées d'un dispositif de types grillage, grille ou barreaudage, <b>établi ou non sur un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur. L'ensemble ne pourra dépasser</b> une hauteur de 1,80 mètre.</li> <li>Lorsqu'une construction à destination de logements est érigée en limite séparative il pourra être autorisé l'édification d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 mètre maximum, sur une longueur maximale de 4 mètres à compter de l'aplomb de la construction afin de préserver l'intimité d'une terrasse. Au-delà, la règle précédente s'applique.</li> </ul> <p>[...]</p>

### ■ Couleurs des grillages

Les dispositions réglementant les couleurs des grillages sur les clôtures de zones Uj, Ua, Ui, Upv, A et N sont modifiées pour améliorer la cohérence du règlement avec les caractéristiques des clôtures existantes.

Ainsi la couleur verte est désormais autorisée sur les dispositifs de type grillage, en plus de la couleur grise d'ores et déjà inscrite au règlement des zones précitées.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

<b>Rédaction du PLU en vigueur</b>	<b>Rédaction du PLU modifié</b>
<p><b><u>Uj 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures seront composées d'un dispositif de types grillage de couleur grise, ne dépassant pas une hauteur de 1,50 mètre.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>Ua 2, Ui 2, Upv 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures des unités foncières pourront être composées d'un dispositif de types grillage de couleur grise, ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres. Les soubassements sont interdits mais un solin de 15 cm de haut maximum est admis.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>A 2, N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures des unités foncières pourront être composées d'un dispositif de types grillage de couleur grise, ne dépassant pas une hauteur de 1,6 mètre. Les solins sont interdits.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b><u>Uj 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures seront composées d'un dispositif de types grillage de couleur grise <b>ou verte</b>, ne dépassant pas une hauteur de 1,50 mètre.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>Ua 2, Ui 2, Upv 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures des unités foncières pourront être composées d'un dispositif de types grillage de couleur grise <b>ou verte</b>, ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres. Les soubassements sont interdits mais un solin de 15 cm de haut maximum est admis.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b><u>A 2, N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions</b></p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures des unités foncières pourront être composées d'un dispositif de types grillage de couleur grise <b>ou verte</b>, ne dépassant pas une hauteur de 1,6 mètre. Les solins sont interdits.</li> </ul> <p>[...]</p>

## 4.3. Modifications des dispositions encadrant l'aspect extérieur des constructions

### ■ Prescrire les enduits traditionnels sur les façades de la zone Ud

Les dispositions encadrant l'aspect extérieur des façades des constructions au sein de la zone Ud sont affinées afin de garantir des réhabilitations respectueuses des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti existant de cette zone. Pour rappel, la zone Ud correspond au centre ancien de Saint-Éloy-les-Mines.

Il est ainsi précisé dans le règlement de la zone Ud que **le traitement des façades doit rappeler l'aspect et la teinte des enduits traditionnels locaux**, qu'il s'agisse de murs maçonnés ou d'un bardage bois et/ou en matériaux composites.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b>Ud 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Section 3 : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Façades :</b> [...]</p> <p><u>Traitement des façades, murs et menuiseries :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les encadrements de baies pourront être traités, sur une largeur de 15 à 20 cm, soit par une couche d'enduit superficiel contrastant par sa teinte ou par une légère surépaisseur d'environ 1 cm.</li> <li>Les volets seront battants, pleins (sans écharpe) ou persiennés à lames horizontales disposées sur toute la hauteur ou seulement sur le tiers haut.</li> <li>L'installation de volets roulants est admise seulement si le coffre n'est pas en saillie par rapport au plan de la façade mais inclus dans le linteau maçonné ou installé sous celui-ci.</li> <li>Les garde-corps seront réalisés en barreaudage vertical d'aspect métallique ou en ferronnerie ouvragée en plan vertical.</li> </ul>	<p><b>Ud 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Section 3 : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Façades :</b> [...]</p> <p><u>Traitement des façades, murs et menuiseries :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le traitement des façades rappellera l'aspect et la teinte des enduits traditionnels locaux.</li> <li>Les encadrements de baies pourront être traités, sur une largeur de 15 à 20 cm, soit par une couche d'enduit superficiel contrastant par sa teinte ou par une légère surépaisseur d'environ 1 cm.</li> <li>Les volets seront battants, pleins (sans écharpe) ou persiennés à lames horizontales disposées sur toute la hauteur ou seulement sur le tiers haut.</li> <li>L'installation de volets roulants est admise seulement si le coffre n'est pas en saillie par rapport au plan de la façade mais inclus dans le linteau maçonné ou installé sous celui-ci.</li> <li>Les garde-corps seront réalisés en barreaudage vertical d'aspect métallique ou en ferronnerie ouvragée en plan vertical.</li> </ul>

■ **Renvoi au nuancier référence pour les façades des zones Ui et Ua**

En matière de teinte des façades, les dispositions générales du règlement du PLU préconise le choix d'une couleur présente dans le nuancier annexé au règlement.

Cette préconisation renvoyant au nuancier de références chromatiques est applicable à toutes les zones du PLU, hormis les zones à vocation économique Ua et Ui. Pour ces deux zones, le choix de teintes du nuancier référence est imposé et non recommandé.

**Cette spécificité est supprimée au sein des zones Ua et Ui, afin de préconiser (et non de prescrire) l'utilisation des teintes du nuancier référence.**

*(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°1 apparaissent en bleu dans les tableaux ci-dessous).*

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b><u>Ua 2 et Ui 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 4 : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Façades :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les bâtiments pourront recevoir des bardages de bois naturel ou de matériaux de teinte sombre d'aspect mat, dont la couleur sera choisie dans le nuancier de références chromatiques figurant en annexe du présent règlement et dans la limite de trois couleurs différentes. La troisième couleur pourra être choisie hors nuancier pour distinguer un volume de la construction à condition que la superficie couverte n'excède pas 30% de la superficie total des façades de la construction.</li> <li>Chaque façade pourra être fractionnée en deux ou trois volumes différenciés par des couleurs et/ou des aspects différents, mais le soulignement des rives de façades par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit. Pour les façades d'une longueur supérieure à 50 mètres, elles devront être fragmentées par des dispositions architecturales différentes telles que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, etc.</li> </ul>	<p><b><u>Ua 2 et Ui 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></b></p> <p><b>Section 4 : Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Façades :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les bâtiments pourront recevoir des bardages de bois naturel ou de matériaux de teinte sombre d'aspect mat, et dans la limite de trois couleurs différentes. Le nuancier de références chromatiques figurant en annexe du règlement présente les couleurs à privilégier. La troisième couleur pourra être choisie librement (couleur propre à l'entreprise ou à la charte graphique d'une enseigne) pour distinguer un volume de la construction.</li> <li>Chaque façade pourra être fractionnée en deux ou trois volumes différenciés par des couleurs et/ou des aspects différents, mais le soulignement des rives de façades par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit. Pour les façades d'une longueur supérieure à 50 mètres, elles devront être fragmentées par des dispositions architecturales différentes telles que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, etc.</li> </ul>

## 5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La modification n°1 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 n°1.

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

Zonages du PLU	Surfaces du PLU à l'issue de la modification simplifiée n°4	Surfaces du PLU à l'issue de la modification n°1	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	136,40	<b>+ 0,14</b>
<b>Ub* - Tissu urbain spécifique des cités minières</b>	8,13	8,13	
<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	28,67	<b>- 0,14</b>
<b>Ui - zone d'activités industrielles</b>	69,14	13,96	<b>- 55,18</b>
<b>Ui* - secteur de la zone Ui comprenant des règles particulières de hauteur</b>	/	55,18	<b>+ 55,18</b>
<b>Uj - zone de jardins associés à des habitations</b>	13,04	13,04	
<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>	11,03	11,03	
<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>336,23</b>	<b>336,23</b>	<b>0</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>	44,41	44,41	
<b>Ngv - Zone dédiée à l'accueil des gens du voyage</b>	0,35	0,35	
<b>Total zones naturelles et forestières</b>	<b>581,89</b>	<b>581,89</b>	<b>0</b>
<b>A - Zone dédiée aux activités agricoles</b>	1114,46	1114,46	
<b>A* - Zone inconstructible dédiée aux activités agricoles</b>	170,61	170,61	
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1285,07</b>	<b>1285,07</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2203,19</b>	<b>2203,19</b>	<b>0</b>

## 6. ANNEXES

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



Envoyé en préfecture le 20/06/2024  
Reçu en préfecture le 20/06/2024  
Publié le   
ID : 063-216303388-20240617-20240617\_1-AR

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

#### Arrêté Municipal

#### Portant prescription de la Modification n°1 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines

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

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Eloy-les-Mines approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 novembre 2018 ;

**Vu** la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 13 juin 2019 ;

**Vu** la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 04 juin 2021 ;

**Vu** la modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 04 novembre 2022 ;

**Considérant** que la modification envisagée du PLU de Saint-Eloy-les-Mines a pour objet de :

- Majorer la hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations au sein de la zone U<sub>i</sub> correspondant à l'emprise de la société ROCKWOOL ;
- Reclasser l'ancienne gendarmerie dans une zone cohérente avec sa nouvelle destination (logements collectifs) ;
- Apporter diverses modifications réglementaires au sein des différentes zones du PLU, dans une logique de simplification et/ou de réajustement des dispositions encadrant notamment les annexes des habitations, les clôtures et l'aspect extérieur des constructions.

**Considérant** que les modifications envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Envoyé en préfecture le 20/06/2024  
Reçu en préfecture le 20/06/2024  
Publié le   
ID : 063-216303388-20240617-20240617\_1-AR

- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Considérant** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision, définie à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** qu'en vertu de l'article L153-41 du code de l'urbanisme les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU dite de « droit commun » avec enquête publique ;

**Considérant** qu'en application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

La procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines est prescrite.

### ARTICLE 2 :

Les objectifs de la modification n°1 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines sont les suivants :

- Créer au sein de la zone Ui, un secteur Ui\* englobant l'unité foncière de la société ROCKWOOL et majorant la hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations ;
- Reclassez l'ancienne gendarmerie, désormais transformée en logements collectifs, de la zone Ue (vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) vers la zone Ub (vocation résidentielle en extension du centre ancien) ;
- Simplifier les dispositions encadrant les annexes aux habitations dans les différentes zones du PLU ;
- Réajuster les règles relatives aux clôtures et à l'aspect extérieur des constructions, notamment dans les zones urbaines du PLU.

### ARTICLE 3 :

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique.

### ARTICLE 4 :

Le projet de modification du PLU fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, selon des modalités précisées ultérieurement par arrêté municipal.

### ARTICLE 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 20/06/2024  
Reçu en préfecture le 20/06/2024  
Publié le   
ID : 063-216303388-20240617-20240617\_1-AR

**ARTICLE 6 :**

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme.

Il sera affiché en mairie pendant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs.

Une copie du présent arrêté sera adressée au représentant de l'État dans le Département.

Fait à Saint-Eloy-les-Mines,  
Le 17 juin 2024

Le Maire,



Anthony PALERMO

