

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
SIMPLIFIEE N°4**

NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	2
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	2
2. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE SECTEUR DE L'USINE ROCKWOOL.....	4
2.1. LOCALISATION DE L'ERREUR MATERIELLE	4
2.2. DESCRIPTION DE L'ERREUR MATERIELLE	5
2.3. MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
3. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU	10
4. ANNEXES.....	11
ANNEXE 1 : ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU	11

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 ».

La mise en application du PLU a révélé une anomalie 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).

Dans le but de rectifier cette erreur matérielle au sein du règlement graphique de son PLU, la commune de Saint-Éloy-les-Mines a engagé, par arrêté en date du 17 juin 2024, une procédure de modification simplifiée n°4 de son PLU.

1.2. Rappel du contexte réglementaire

■ Le champ d'application de la modification simplifiée

Le projet de modification d'un PLU peut être adopté selon **une procédure simplifiée** (article L.153-45 du CU) dans les cas suivants :

- Modifications autres que (article L.153-41 du CU) :
 - 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**
- Soutien au développement de la production d'énergies renouvelables, dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 du C.U.

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,

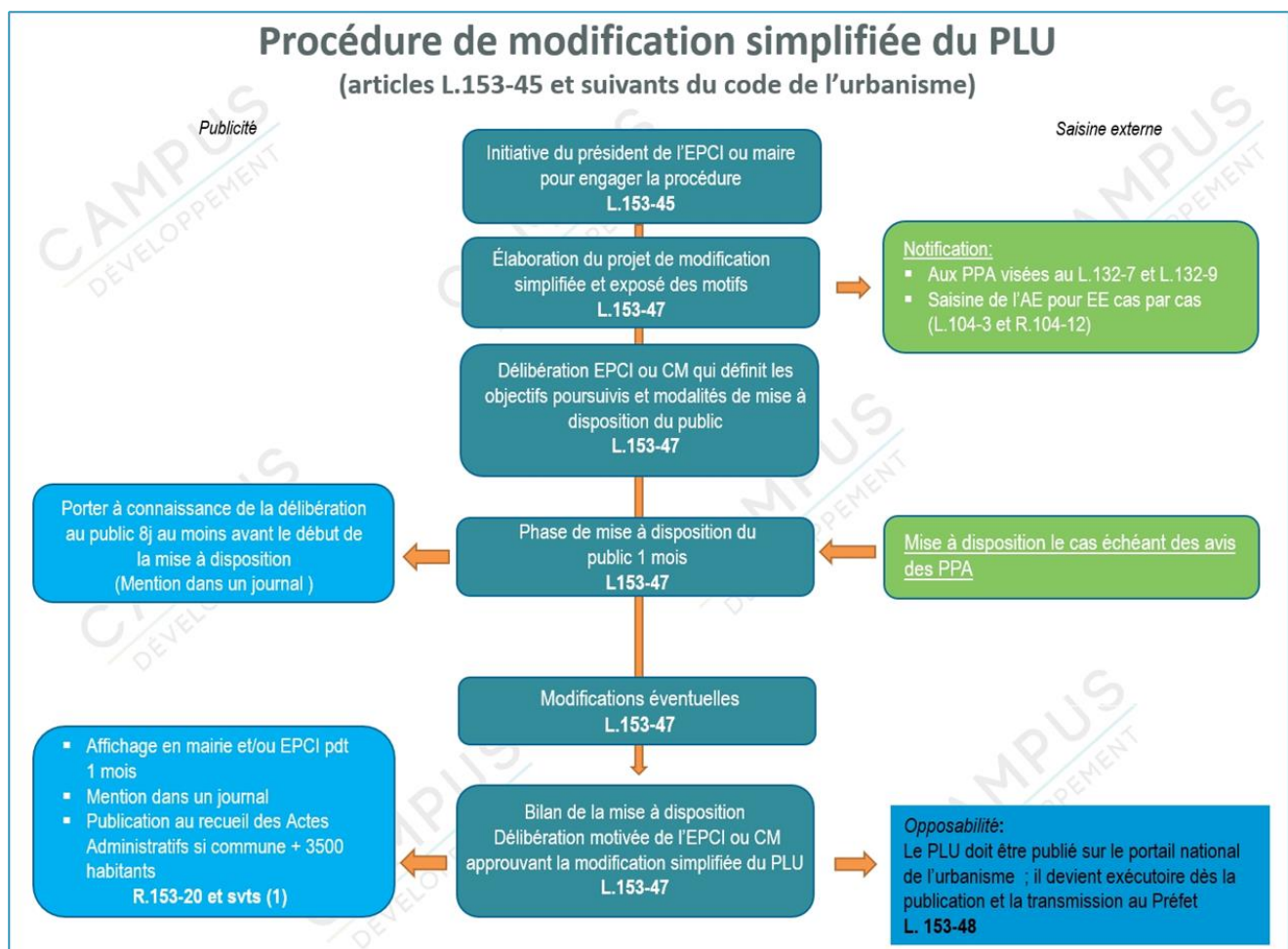
ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.

■ 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'une erreur matérielle sur le règlement graphique.

■ Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU

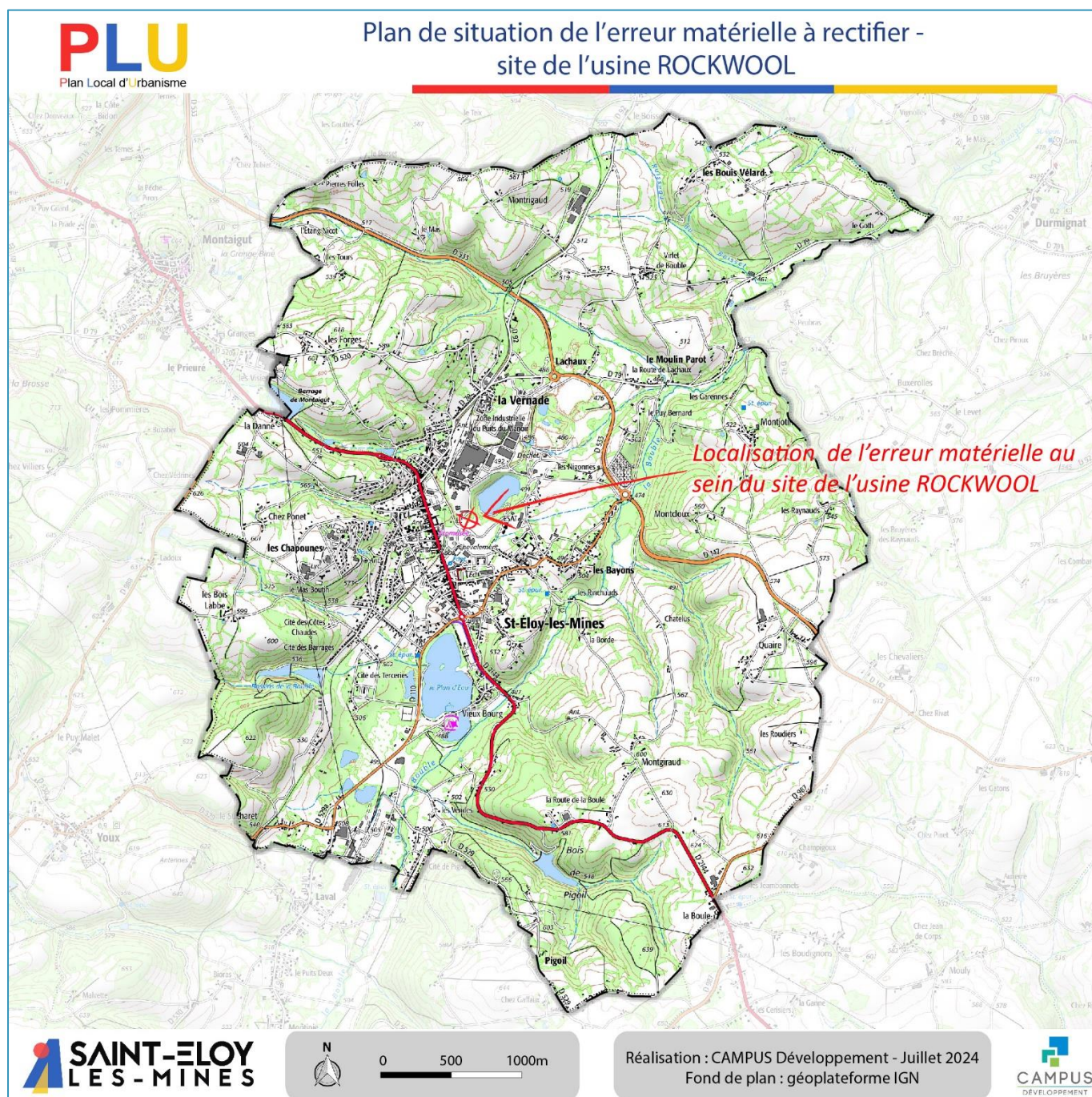


2. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE SECTEUR DE L'USINE ROCKWOOL

2.1. Localisation de l'erreur matérielle

L'emprise concernée par une rectification suite à une erreur matérielle de délimitation du zonage est située au lieu-dit « Puits Saint-Joseph », au sein du site industriel de la société ROCKWOOL.

Plus précisément, c'est une partie de la parcelle cadastrée section AI n°209, qui est concernée par cette erreur, correspondant à l'extrémité Sud du site de l'usine ROCKWOOL. La superficie concernée est de 11 239 m².



2.2. Description de l'erreur matérielle

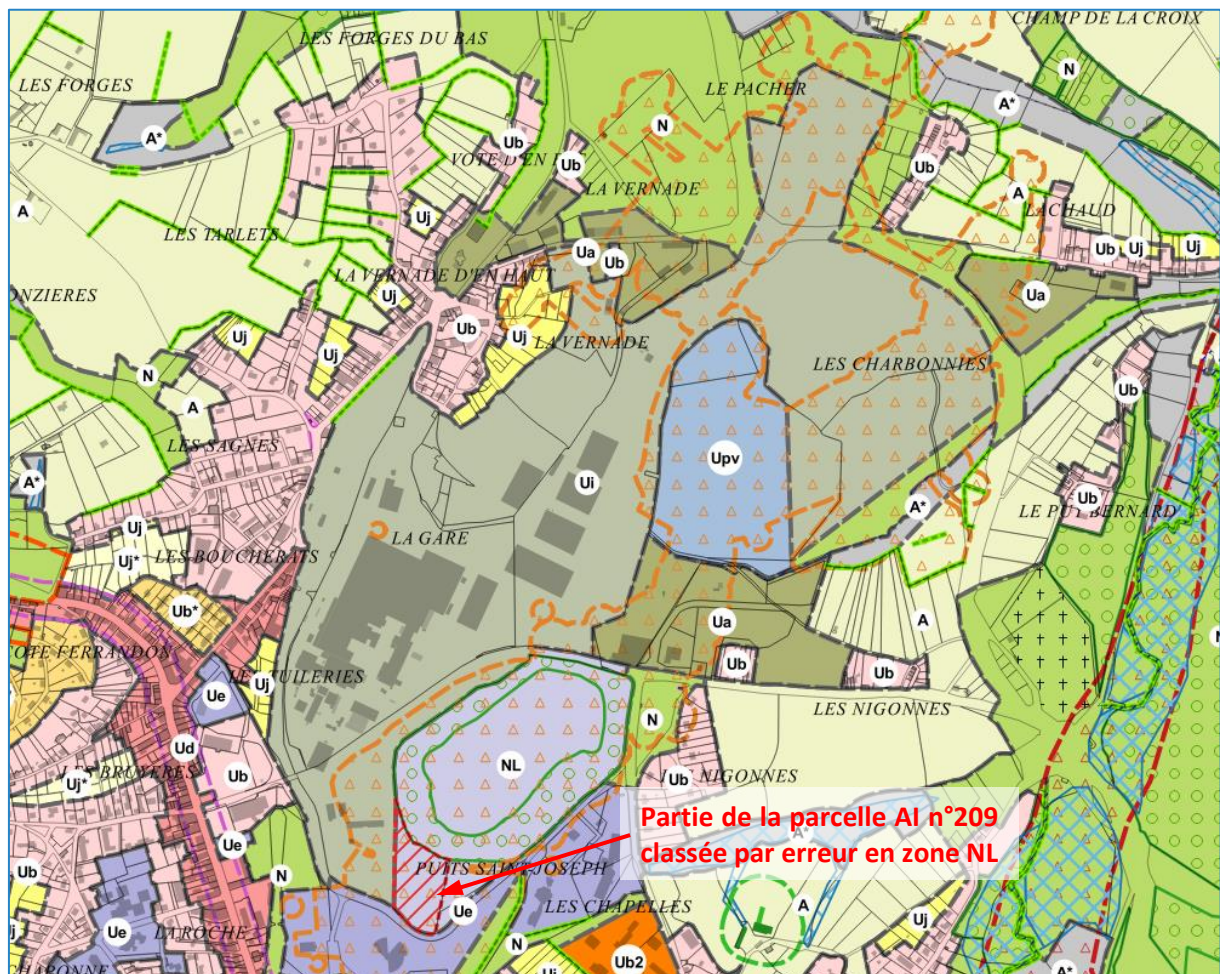
Dans le cadre de la révision générale du PLU en vigueur de Saint-Éloy-les-Mines (approuvé le 15 novembre 2018), une erreur matérielle a été commise lors de la délimitation du zonage. **Une partie de la parcelle AI n°209 a été classée par erreur en zone NL** (zone naturelle comprenant les plans d'eau et leurs abords) **alors que ladite parcelle aurait dû être classée entièrement en zone Ui** (zone à vocation d'accueil des activités industrielles), **dans la mesure où elle fait partie intégrante du site de l'usine ROCKWOOL.**

En effet, dans le rapport de présentation de la révision générale du PLU de 2018, la partie justificative du projet indique explicitement que « *Les zones Ui accueillent les activités industrielles, qui peuvent présenter un risque environnemental. Cette zone accueille notamment les activités de Rockwool* » (cf. partie 5.2.1. Exposé des choix opérés pour l'établissement du règlement graphique, du rapport de présentation de 2018).

Concernant la zone NL, ce même rapport de présentation précise que « *La zone N intègre également un secteur NL dédié aux plans d'eau* ».

Ces éléments de justification du parti pris pour délimiter les zones Ui et NL, lors de la révision générale du PLU de Saint-Eloy-les-Mines, expriment clairement le souhait de la commune d'inscrire le site de l'usine ROCKWOOL en zone Ui dédiée aux activités industrielles de la commune.

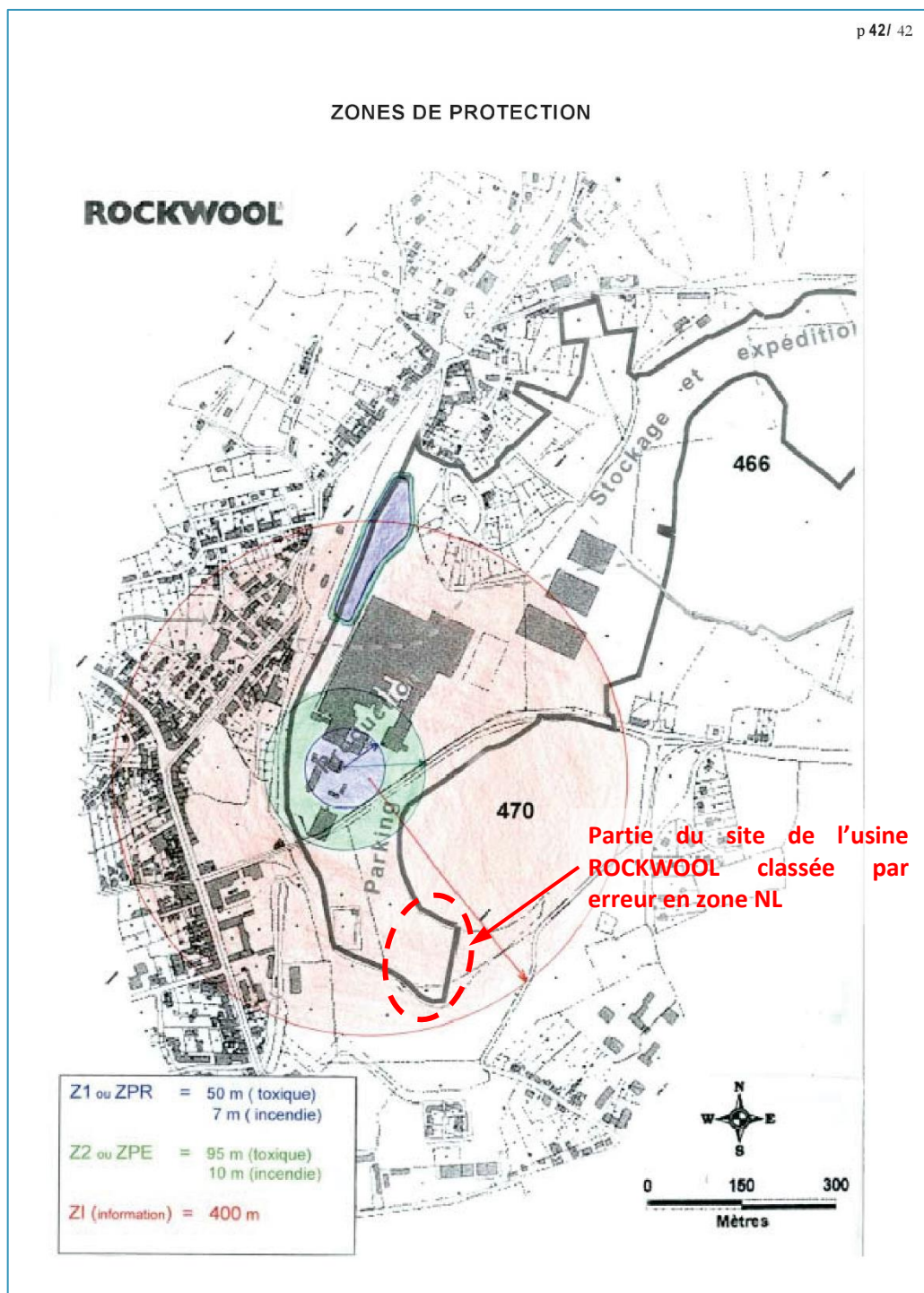
Or, l'extrémité Sud du site de l'usine ROCKWOLL, correspondant à une partie de la parcelle AI n°209, est classée en zone NL et non Ui.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, focus sur la zone Ui du site de l'usine ROCKWOOL

Différents documents administratifs, parfois antérieurs à la révision générale du PLU de Saint-Eloy-les-Mines de 2018, attestent de l'appartenance du secteur objet de la présente modification simplifiée à l'emprise de l'usine ROCKWOLL, notamment :

- L'arrêté préfectoral n°05/02862 en date du 2 août 2005 autorisant ROCKWOOL France SAS à poursuivre l'exploitation de sa fabrique de laine de roche à Saint-Eloy-les-Mines (63). Cette autorisation délivrée dans le cadre de la réglementation des ICPE, précise dans son article 1.2.2 que l'usine ROCKWOOL comprend notamment les parcelles cadastrales AI n°187, 198, 200 et 202 (parcelles désormais regroupées et cadastrées sous la référence AI n°209) ;

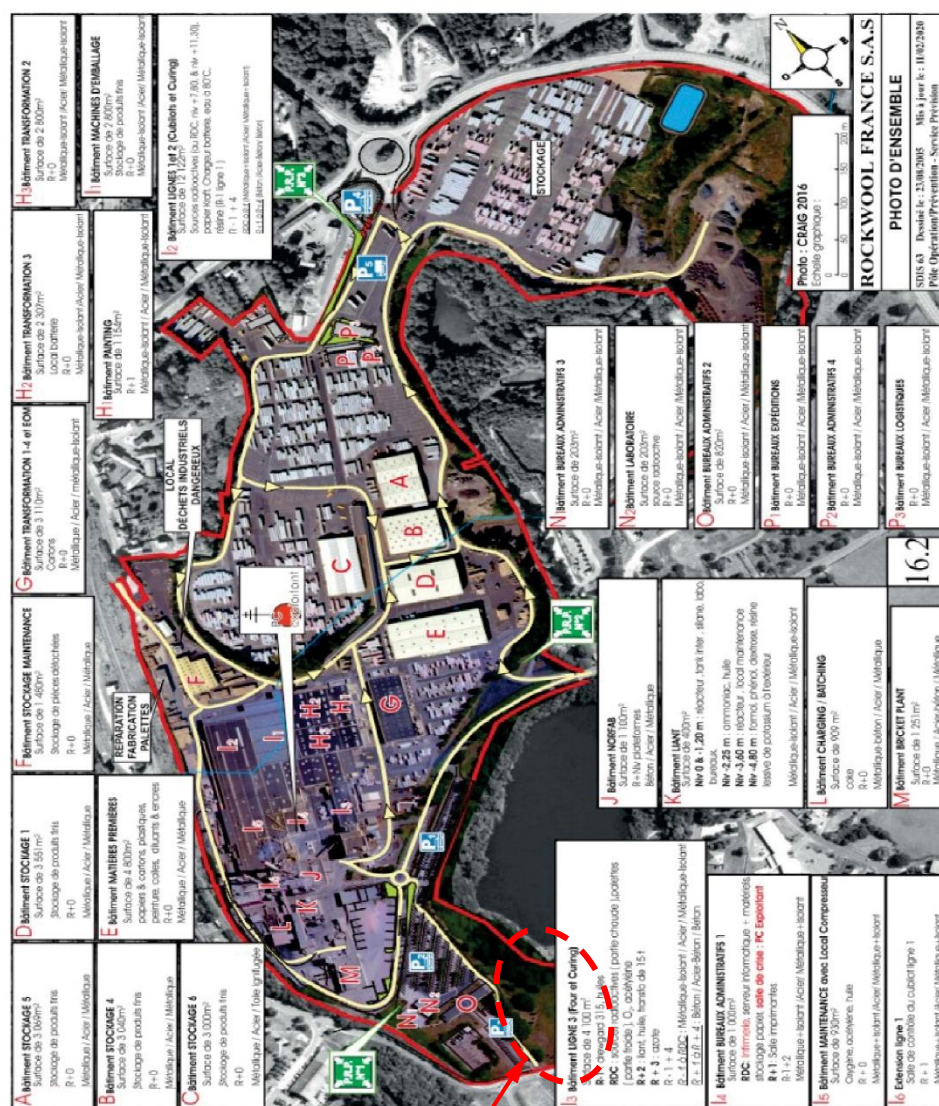


Plan de situation de l'établissement ROCKWOOL, extrait de l'arrêté préfectoral n°05/02862 du 2 août 2005 autorisant l'exploitation de cette ICPE

- Le Plan Particulier d'Intervention du site ROCKWOOL de Saint-Eloy-les-Mines, établi par le Préfet en 2005 et mis à jour en 2020. Les plans représentant l'emprise de l'usine dans ce document englobent bien la parcelle AI n°209 à l'extrémité Sud du site (cf. extrait cartographique ci-après).

VUE D'ENSEMBLE DU SITE ROCKWOOL

Fiche 3



13

Plan d'ensemble du site ROCKWOOL, extrait du Plan Particulier d'Intervention du site ROCKWOOL de Saint-Eloy-les-Mines, établi par le Préfet en 2005 et mis à jour en 2020

Par ailleurs, on constate également sur site que la parcelle AI n°209 est bien comprise dans l'emprise de l'usine ROCKWOOL. En effet, elle est clôturée (depuis 2011 au moins) de la même manière que l'ensemble du site industriel, ce qui témoigne de son appartenance à l'usine ROCKWOOL.



Vues, à différentes époques, sur l'actuelle entrée du personnel de l'usine ROCKWOOL ; à droite la partie de la parcelle AI n°209 objet de la procédure est clôturée comme le reste du site de l'usine - © Google Street View



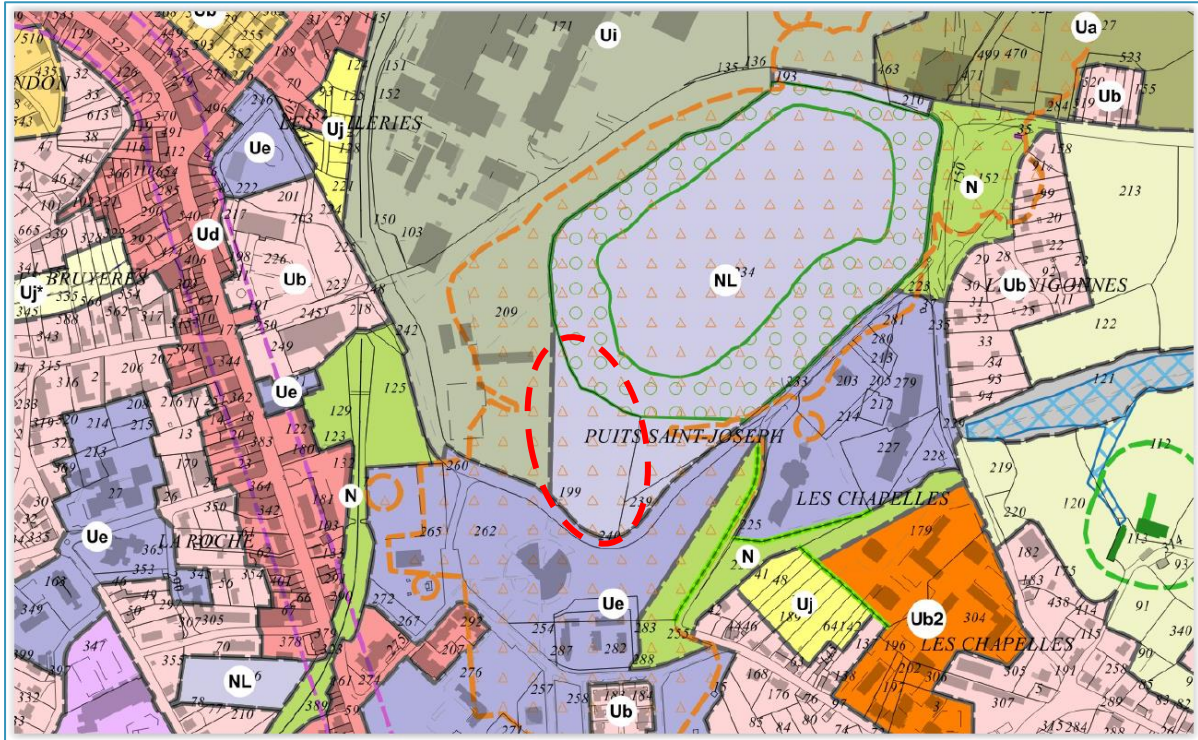
Vues, à différentes époques, sur l'extrémité Sud du site de l'usine ROCKWOOL ; le secteur objet de la modification simplifiée est clôturé comme le reste du site de l'usine - © Google Street View

2.3. Modification apportée au Plan Local d'Urbanisme

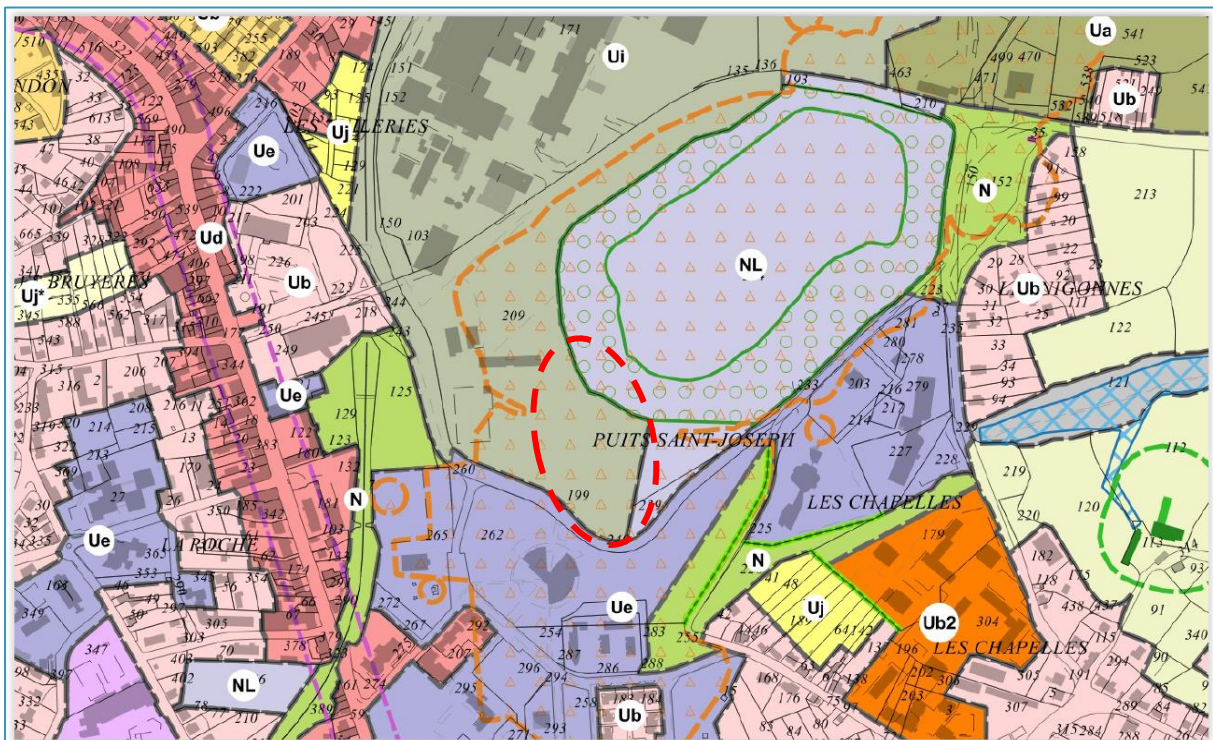
La correction de l'erreur sur l'extrémité Sud du site de l'usine ROCKWOOL consiste à **reclasser en zone U1 la parcelle cadastrée section AI n°209 (pour partie)**, actuellement classée en zone NL dans le PLU en vigueur.

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

Extrait du plan de zonage avant la modification n°4



Extrait du plan de zonage après la modification n°4



3. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La modification simplifiée n°4 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°4.

- 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°4	Différence
Ua - Zone d'activités économiques artisanales et commerciales	17,06	17,06	
Ub - Extensions urbaines du centre ancien et hameaux	136,26	136,26	
Ub* - Tissu urbain spécifique des cités minières	8,13	8,13	
Ub2 - Extensions urbaines d'habitat collectif aux caractéristiques spécifiques	3,19	3,19	
Ud - Centre ancien de Saint-Eloy-les-Mines	16,22	16,22	
Ue - Zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif	28,81	28,81	
Ui - zone d'activités industrielles	68,02	69,14	+1,12
Uj - zone de jardins associés à des habitations	13,04	13,04	
Uj* - zone de jardins inconstructibles associés à des habitations	2,54	2,54	
UL - zone urbaine dédiée aux activités de loisirs et aux espaces sportifs et récréatifs	11,03	11,03	
UL1 - zone urbaine correspondant au camping	1,79	1,79	
Upv - zone urbaine destinée à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire	29,02	29,02	
Total zones urbaines	335,11	336,23	+1,12
N - Espaces naturels ou semi-naturels à protéger	537,13	537,13	
NL - Zones naturelles comprenant les plans d'eau et leurs abords	45,53	44,41	- 1,12
Ngv - Zone dédiée à l'accueil des gens du voyage	0,35	0,35	
Total zones naturelles et forestières	583,01	581,89	-1,12
A - Zone dédiée aux activités agricoles	1114,46	1114,46	
A* - Zone inconstructible dédiée aux activités agricoles	170,61	170,61	
Total zones agricoles	1285,07	1285,07	
TOTAL	2203,19	2203,19	

4. ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU



Envoyé en préfecture le 20/06/2024
Reçu en préfecture le 20/06/2024
Publié le
ID : 063-216303388-20240617-20240617_2-AR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commune de Saint-Eloy-les-Mines

Arrêté Municipal

**Portant prescription de la Modification simplifiée n°4
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 qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU afin de rectifier une erreur matérielle sur le règlement graphique ; lors de la délimitation du zonage, une partie de la parcelle AI 209 a été classée par erreur en zone NL (zone naturelle comprenant les plans d'eau et leurs abords) alors que ladite parcelle aurait dû être entièrement classée en zone UI (zone à vocation d'accueil des activités industrielles) dans la mesure où elle fait partie intégrante du site de l'usine ROCKWOOL ;

Considérant que les modifications envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU, définie aux articles L.153-45 et suivants ;

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 :
Il est engagé la modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines.



Envoyé en préfecture le 20/06/2024
Reçu en préfecture le 20/06/2024
Publié le
ID : 063-216303388-20240617-20240617_2-AR

ARTICLE 2 :

Cette modification simplifiée porte sur la correction d'une erreur matérielle afin d'inscrire l'intégralité de la parcelle AI 209 en zone Ui (zone à vocation d'accueil des activités industrielles).

ARTICLE 3 :

Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant sa mise à disposition du public.

ARTICLE 4 :

Le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pour une durée d'un mois, selon des modalités précisées par une délibération ultérieure du Conseil municipal, dans le respect des dispositions de l'article L.143-47 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 :

A l'issue de cette mise à disposition, 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 :

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.

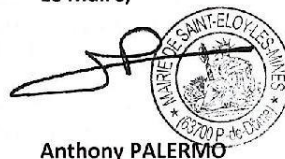
Il sera affiché en mairie pendant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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