



**Modification de droit commun n°1 et modification
allégée n°4 du plan local d'urbanisme de la
commune de Saint-Eloy-les-Mines**

**Motif de
consultation de la
commission**

- Consultation au titre du L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes en zone A ou N
- Consultation au titre du L. 153-45 du code de l'urbanisme et de l'article 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : modification de droit commun et modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

1. Informations générales concernant la commune

**Dispositions
d'urbanisme**

La commune de Saint-Eloy-les-Mines est dotée d'un PLU approuvé le 15 novembre 2018.

Intercommunalité

La commune est membre de la communauté de communes du pays de St-Eloy.

Périmètre de SCoT

La commune de Saint-Eloy-les-Mines est couverte par le schéma de cohérence territorial (SCoT) du pays des Combrailles, approuvé le 10 septembre 2010.

**Schéma régional
d'aménagement, de
développement
durable et d'égalité
des territoires
(SRADDET)**

Le SRADDET a été approuvé par le Conseil régional en décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020.

Loi Montagne

La commune est soumise aux dispositions de la loi Montagne.

**Démographie
(source INSEE 2021
au 05/09/2024)**

2010	2015	2021	Sur la période 2010-2021, la commune a perdu 171 habitants, soit - 4 %.
3 657 hab	3 723 hab	3 486 hab	

Superficie

22,11 km² soit 2 211 ha.

Contexte

Le PLU de Saint-Eloy-les-Mines fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 pour simplifier les dispositions concernant les annexes en zone agricole et naturelle. À titre informatif, cette modification vise également à créer un secteur Ui* pour majorer la hauteur maximale des constructions de la société Rockwool, à reclasser l'ancienne gendarmerie réhabilitée en logements sociaux de la zone Ue (vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) à la zone Ub (vocation résidentielle en extension du centre ancien), et à réajuster les règles relatives aux clôtures et à l'aspect extérieur des constructions dans les zones urbaines. Ces derniers points ne font pas l'objet de la présente saisine de la CDPENAF.

Le PLU fait également l'objet d'une modification simplifiée n°4 dans l'objectif de corriger une erreur matérielle concernant le zonage du site ROCKWOOL. Dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 15 novembre 2018, une partie de la parcelle A1209 appartenant à l'usine 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 entièrement en zone Ui (zone à vocation d'accueil des activités industrielles) selon la commune.

2. Annexes des habitations en zones agricoles ou naturelles (Article L 151.12 du code de l'urbanisme)

La simplification des dispositions concernant les annexes en zones agricole et naturelle fait l'objet de la modification de droit commun n°1 du PLU.

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, publiée au JO du 7 août 2015, a modifié l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme en prévoyant que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Evolution des annexes en zones A et N

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><u>A 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p>Section 3 : Emprise au sol des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol des annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole est limitée à un total de 25 m² par unité foncière. • Dans la zone A*, l'emprise au sol des constructions est limitée à un totale de 50 m² par unité foncière. <p>{...}</p>	<p><u>A 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p>Section 3 : Emprise au sol des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emprise au sol des annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole est limitée à 50 m². • Dans la zone A*, l'emprise au sol des constructions est limitée à un totale de 50 m². <p>{...}</p>
<p><u>N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p>Section 3 : Emprise au sol des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 m² par unité foncière. • Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à un totale de 100 m² par unité foncière. <p>{...}</p>	<p><u>N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <p>Section 3 : Emprise au sol des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur N, l'emprise au sol des annexes des constructions d'une autre destination que l'exploitation agricole est limitée à 50 m². • Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions est limitée à un totale de 100 m² par unité foncière. <p>{...}</p>

Observations : L'emprise totale des annexes proposée mériterait d'être réduite à 40 m² maximum. Afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il conviendrait de limiter le nombre d'annexes à deux maximum par unité foncière (dont une piscine par habitation), en réglementant la distance d'implantation à moins de 25 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante. La hauteur ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant, ou 4 m maximum à l'égout ou l'acrotère.

3. Erreur matérielle justifiant le recours à la procédure de modification simplifiée du PLU (Article L. 153-45 du code de l'urbanisme)

La correction de l'erreur matérielle concernant le zonage du site ROCKWOOL fait l'objet d'une modification simplifiée n°4.

Evolution du zonage de la parcelle AI209	
Règlement graphique en vigueur pour la parcelle AI209	Règlement graphique modifié pour la parcelle AI209
<p>Extrait du plan de zonage avant la modification n°4</p> 	<p>Extrait du plan de zonage après la modification n°4</p> 
<p>• Dans le secteur ML, ne sont autorisées que :</p> <ul style="list-style-type: none">- les aménagements et constructions (mobiliers urbains notamment) utiles à la valorisation des abords des plans d'eau.- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des centrales solaires au sol), d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement.	<h3>Dispositions applicables à la zone Ui</h3> <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>Observations : La partie de la parcelle AI209 ne présente pas d'enjeux de biodiversité, n'est pas dans une zone boisée, et n'est pas dans une zone humide d'après le portail cartographique.</p> 	
<p>De plus, l'arrêté préfectoral n°05/02862 du 2 août 2005 qui autorise la société Rockwool à poursuivre l'exploitation de sa fabrique de laine mentionne la parcelle AI209 comme faisant partie du site d'exploitation.</p>	

L'arrêté préfectoral n°05/02862 en date du 2 aout 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) ;

Enfin, le PADD mentionne page 8 l'objectif de promouvoir une diversité des sites d'activités spécialisés et complémentaires, en citant la société Rockwool et la volonté d'attirer des entreprises nouvelles liées à son activité, en particulier sur les ZAE de Nigennes (et des Charbonnies). Ces éléments entrent en contradiction avec un zonage N dans ce secteur et l'intention de la collectivité, ce qui justifie le changement de la destination des sols de NL à Ui sur cette partie de la parcelle AI209.

6. Avis de la commission

- Concernant la modification de droit commun et plus précisément l'évolution du règlement écrit pour les annexes en zones agricole et naturelle, en accord avec les pratiques observées dans le département du Puy-de-Dôme au sein des documents d'urbanisme examinées préalablement par la CDPENAF, la commission propose que :

- l'emprise totale des annexes proposée mériterait d'être réduite à 40 m² maximum ;
- le nombre d'annexes devrait être limité à deux maximum par unité foncière, dont une piscine par habitation ;
- la distance d'implantation des annexes devrait être réglementée à moins de 25 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante ;
- La hauteur des annexes ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant, ou 4 m maximum à l'égout ou l'acrotère.

La commission émet un **avis favorable sous réserve** de prendre en considération les éléments exposés ci-dessus.

- Concernant la modification simplifiée pour une erreur matérielle, considérant que :

- l'arrêté préfectoral n°05/02862 du 2 août 2005 qui autorise la société Rockwool à poursuivre l'exploitation de sa fabrique de laine mentionne la parcelle A1209 comme faisant partie intégrante du site d'exploitation ;
- la partie de la parcelle A1209 du site de la société Rockwool ne présente pas d'enjeux de biodiversité, ne se situe pas dans une zone boisée, et n'est pas impactée par une zone humide ;
- le PADD mentionne l'objectif de promouvoir une diversité des sites d'activités spécialisés et complémentaires, en citant la société Rockwool et la volonté d'attirer des entreprises nouvelles liées à son activité, en particulier sur les ZAE de Nigennes (et des Charbonnies).

La commission émet un **avis favorable** pour le changement de destination des sols de NI à Ui sur la parcelle A1209 dans le cadre de la modification simplifiée n°4.

Fait à Clermont-Ferrand le 19 septembre 2024,

La présidente,



