

**AR Prefecture**

063-256301375-20241016-DBS20241003-DE  
Reçu le 22/10/2024  
Publié le 22/10/2024

**Syndicat Mixte pour l'Aménagement  
et le Développement des Combrailles**

2, Place Raymond Gauvin  
63390 St Gervais d'Auvergne

N° DBS20241003

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-quatre, le 16 octobre à 18h00, le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni à Saint-Gervais-d'Auvergne, sous la présidence de Monsieur Boris SOUCHAL.

**Date de convocation :** 08/10/2024.

**PRESENTS :** MM. SOUCHAL – VENEULT – CAZEAU - GIDEL –BONNET – DUMAS - ROUGHEOL – GUILLOT - SABY - PERRIN -Mmes LELONG – GIRAUD - BONY.

**Nombre de membres :** en exercice : 14

Présents : 13

Votants : 13

**Objet : Modification n°1 du PLU de SAINT-ÉLOY-LES-MINES**

La commune de Saint-Éloy-les-Mines à prescrit par arrêté du maire le 17 juin 2024 la **modification n°1 de son PLU pour permettre de :**

- Créer au sein de la zone Uj, **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.

En tant que Personne Publique Associée et structure porteuse du SCOT, le SMADC a reçu le projet de modification le 9 août, et doit donc émettre un avis sur ce projet **avant le 9 novembre 2024**, et cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

**Au regard du SCoT :**

- La **création du secteur Ui\* est motivée**, il n'y a pas de réserve à émettre.
- Le reclassement de **l'ancienne gendarmerie en zone Ub** était nécessaire, il n'y a pas de réserve à émettre.
- Certaines modifications sur **les dispositions encadrant les annexes amènent des interrogations**

## AR Prefecture

063-256301375-20241016-DBS20241003-DE  
Reçu le 22/10/2024  
Publié le 22/10/2024

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme - Note de présentation  
Commune de Saint-Éloy-les-Mines

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>N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></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>N 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</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></ul>	<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></ul>

Page 15

L'augmentation de surface des annexes en zone N va à l'encontre de l'esprit du SCoT concernant la préservation des espaces naturels. Il ne s'agit pas ici d'émettre de réserve mais d'attirer tout de même l'attention de la commune vis-à-vis des conséquences potentielles de cette modification.

### ■ 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.

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 3 mètres.</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 5 mètres.</li></ul> <p>[...]</p>

Page 16 et 17

**AR Prefecture**

063-256301375-20241016-DBS20241003-DE  
Reçu le 22/10/2024  
Publié le 22/10/2024

La zone ~~Ub~~ correspondant aux zones pavillonnaire et d'extension du centre bourg, la justification via les typologies traditionnelles semble incohérente. Là encore, il ne s'agit pas ici d'émettre de réserve mais d'attirer l'attention de la commune sur la pertinence d'une telle modification sans justification.

- Le réajustement des règles relatives aux clôtures et à l'aspect extérieur, il n'y a pas de réserve à émettre.

Où cet exposé, après en avoir délibéré, le bureau syndical, à l'unanimité,

**DECIDE :**

- d'émettre un avis favorable,
- d'attirer l'attention de la commune sur la consommation d'espace naturel sous couvert d'harmonisation des règles,
- d'attirer l'attention de la commune sur la justification de certaines de ses modifications

**AUTORISE :** le Président à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré les jours mois an que dessus, au registre sont les signatures.

Pour copie conforme  
Certifiée exécutoire

Le Président,  
**Boris SOUCHAL**



**AR Prefecture**

063-256301375-20241016-DBS20241003-DE  
Reçu le 22/10/2024  
Publié le 22/10/2024

