



# 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 : .....

## *ANNEXE : RUBRIQUE 6 DU FORMULAIRE*

### *D'EXAMEN AU CAS PAR CAS*

*(ARTICLES R.104-33 A R.104.37 DU CU)*

# AUTO-ÉVALUATION

## DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-ELOY-LES-MINES



**CAMPUS Développement**  
Centre d'affaire MAB, entrée n°4  
27, route du Cendre  
63800 COURNON-D'AUVERGNE  
Tel: 04 44 05 27 08  
Mail : urbanisme@campus63.fr







## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b><u>PREAMBULE .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>2.</b>	<b><u>CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>3.</b>	<b><u>EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>3.1.</b>	<b>MAJORATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'UNITE FONCIERE DE LA SOCIETE ROCKWOOL .....</b>	<b>3</b>
<b>3.2.</b>	<b>RECLASSEMENT EN ZONE UB DE L'ANCIENNE GENDARMERIE.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3.</b>	<b>DIVERSES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b><u>CONCLUSION .....</u></b>	<b><u>9</u></b>



## 1. Préambule

La présente note détaillée constitue l'**annexe « auto-évaluation »** exigée à la rubrique 6 du formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

Cette demande d'examen au cas par cas concerne la procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines.

## 2. Contexte de la modification n°1 du PLU

La commune de Saint-Eloy-les-Mines est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 novembre 2018. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de trois procédures de modification simplifiée.

Par arrêté en date du 17 juin 2024, la commune de Saint-Eloy-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.**

Chacun de ces points de modification du PLU est détaillé dans la **note de présentation de la procédure de modification n°1 du PLU** ci-jointe.

**Les principaux points de la modification du PLU de Saint-Eloy-les-Mines sont auto-évalués ici.** Il s'agit de la **création d'un secteur Ui\*** englobant l'unité foncière de la société ROCKWOOL et majorant la hauteur maximale autorisée pour les constructions, ainsi que **reclassement de l'ancienne gendarmerie** en cohérence avec sa destination actuelle.

**Les autres objets de la modification, traitant de réajustements mineurs des dispositions du règlement écrit, sont regroupés dans une même partie au sein de la présente auto-évaluation, car ils ne présentent en tout état de cause pas d'incidences notables sur l'environnement, ni négatives, ni positives.**



## 3. Evaluation des incidences sur l'environnement

### 3.1. Majoration de la hauteur des constructions sur l'unité foncière 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.

**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 CO2.**

Dans cette perspective, **la commune modifie son PLU pour créer, au sein de la zone Ui à vocation industrielle de l'usine ROCKWOOL, un secteur Ui\* qui autorise les constructions d'une hauteur maximale de 25 mètres** (contre 19 mètres au sein de la zone Ui).

Ce nouveau secteur Ui\* permet de majorer la hauteur maximale des constructions uniquement au sein l'unité foncière de la société ROCKWOOL classée en zone Ui dans le PLU en vigueur, mais sans impacter les dispositions réglementaires en vigueur des autres zones Ui inscrites au PLU de Saint-Eloy-les-Mines. Il est important de noter que cette évolution **n'entraîne pas de modification de l'emprise du zonage constructible du PLU en vigueur**.

#### ■ 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\* : « *la hauteur maximale des constructions est limitée à 25 mètres* » ;
- Le préambule de la zone Ui, définissant synthétiquement la vocation de la zone, est mis à jour avec ce nouveau secteur Ui\* : « *La zone [Ui] comprend un secteur Ui\* correspondant aux activités existantes nécessitant des règles particulières de hauteur* ».

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

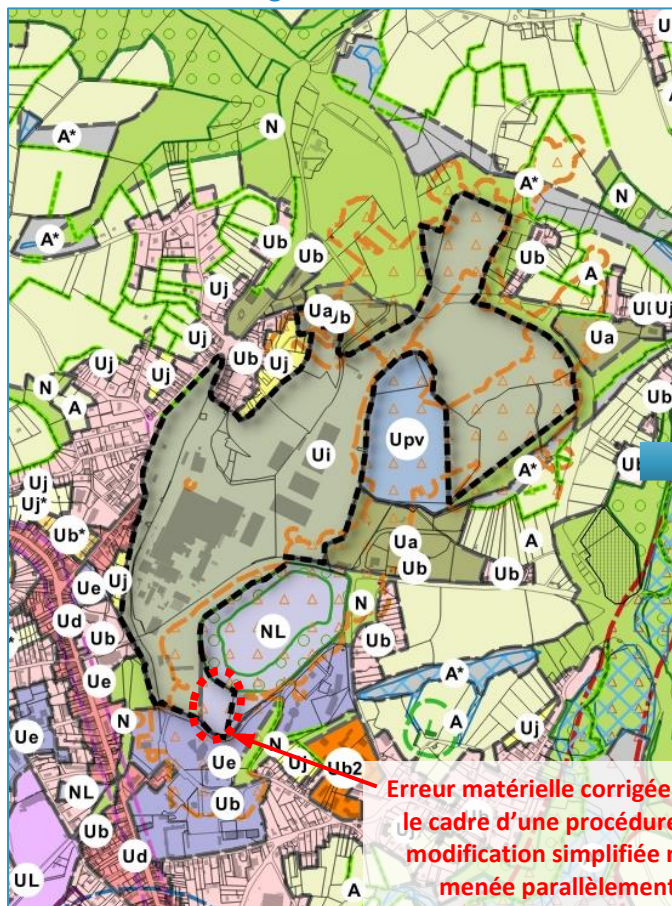
**Le règlement graphique du PLU est modifié avec le reclassement de la zone Ui du site de l'usine ROCKWOOL vers le secteur Ui\*.**

*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).*

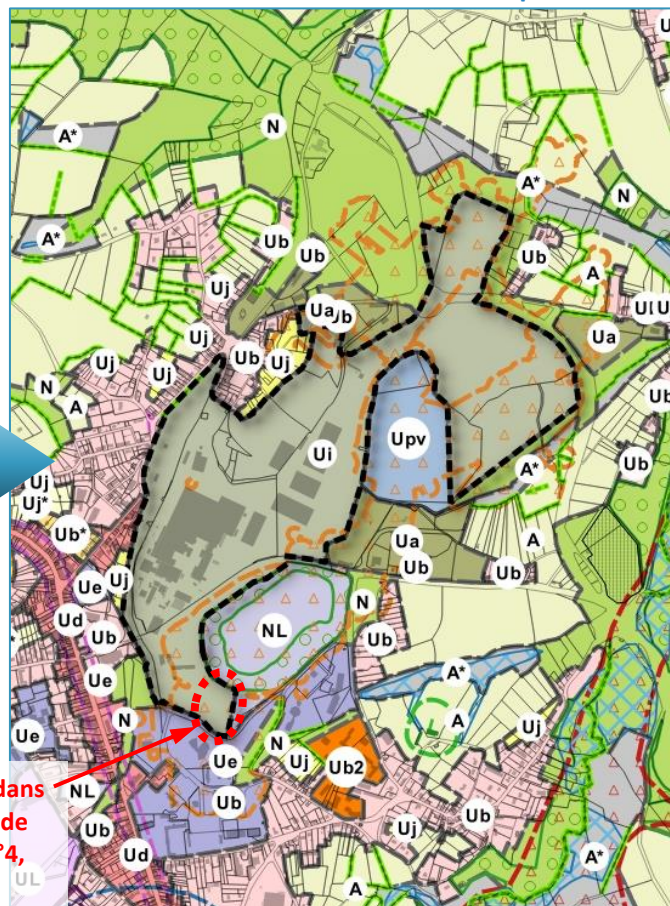


**Situation du secteur Ui\* de l'usine ROCKWOOL avant et après la modification n°1 du PLU :**

**Extrait du PLU en vigueur :**

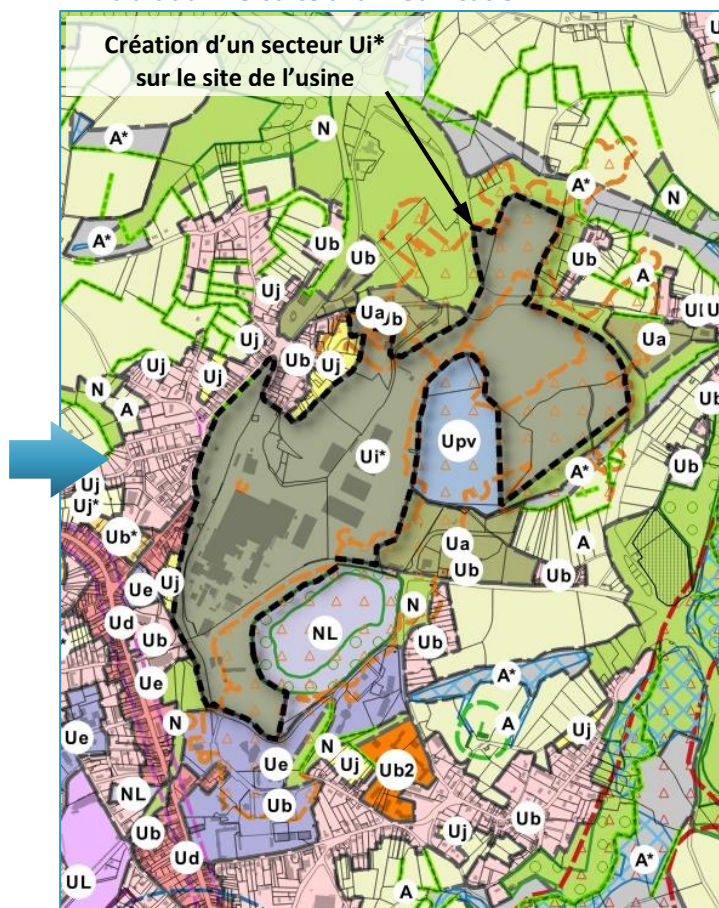


**Extrait du PLU suite à la modification simplifiée n°4 :**



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 :**





### ■ Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les sites Natura 2000

**La commune de Saint-Eloy-les-Mines ne comprend aucun site d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura2000...), ni sur son territoire, ni à proximité.**

Par ailleurs la création d'un nouveau secteur Ui\* ne modifie pas l'enveloppe des zones urbaines du PLU. Les modifications apportées sont ici d'ordre réglementaire et ont uniquement pour objectif de majorer la hauteur des constructions sur le site de l'usine ROCKWOOL.

**Cette modification sur un secteur à vocation industrielle ciblé et déjà urbanisé n'entraîne pas d'incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les sites Natura 2000.**

### ■ Incidences sur la gestion des zones polluées et des déchets, les risques et nuisances, la qualité de l'air, l'énergie et le climat

La modification des règles de hauteur applicable à l'usine ROCKWOOL doit permettre **la mise en œuvre du projet de décarbonation de ce site industriel**. La stratégie de la société ROCKWOOL est de développer des équipements et des procédés moins émetteurs de CO2, via l'électrification du process industriel existant (« procédé de fusion »)

Le déploiement de ce projet de décarbonation de la production de ROCKWOOL ne modifiera pas les pollutions ou les risques par rapport à la situation actuelle. Néanmoins, il développera des équipements et des procédés moins émetteurs de gaz à effet de serre. C'est notamment dans cette perspective que la commune souhaite autoriser une majoration de la hauteur maximale des constructions au sein l'unité foncière de ROCKWOOL.

Aucun impact particulier sur la qualité de l'air et la production des déchets n'est à prévoir. **Cette modification entraînera indirectement des incidences environnementales positives en diminuant la consommation d'énergie de l'usine ROCKWOOL et en agissant en faveur de l'atténuation du changement climatique** avec la réduction des gaz à effet de serre.

### ■ Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti, la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers

La procédure n'entraîne pas de modification de l'emprise du zonage constructible du PLU en vigueur. En effet, la création d'un secteur Ui\* porte sur une zone industrielle déjà urbanisée et consiste à permettre une augmentation des hauteurs du bâti de l'usine ROCKWOOL.

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. De plus, le territoire communal de Saint-Eloy-les-Mines est situé en dehors de périmètre de protection du patrimoine bâti ou de site remarquable.

Par ailleurs, le secteur dispose de peu de foncier encore constructible ; expliquant la nécessité pour la société ROCKWOOL de surélever ces équipements pour les améliorer.

S'agissant d'une zone d'activité industrielle existante, **cette modification n'a pas d'incidences significatives sur le paysage et le patrimoine bâti et la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.**



■ Incidences sur les zones humides, l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement

Il existe sur la commune un inventaire précis et exhaustif des zones humides, établi fin 2016 dans le cadre du Contrat Territorial Sioule. Toutefois, le secteur Ui\* et ses abords ne sont pas concernés par des zones humides.

A noter également que le site ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage.

S'agissant d'un site industriel existant correspondant à l'usine ROCKWOOL, le secteur Ui\* est déjà desservi par le réseau de gestion des eaux pluviales et d'assainissement.

**La modification n'entraîne pas d'incidences sur les zones humides, l'eau potable, la gestion des eaux pluviales et l'assainissement.**



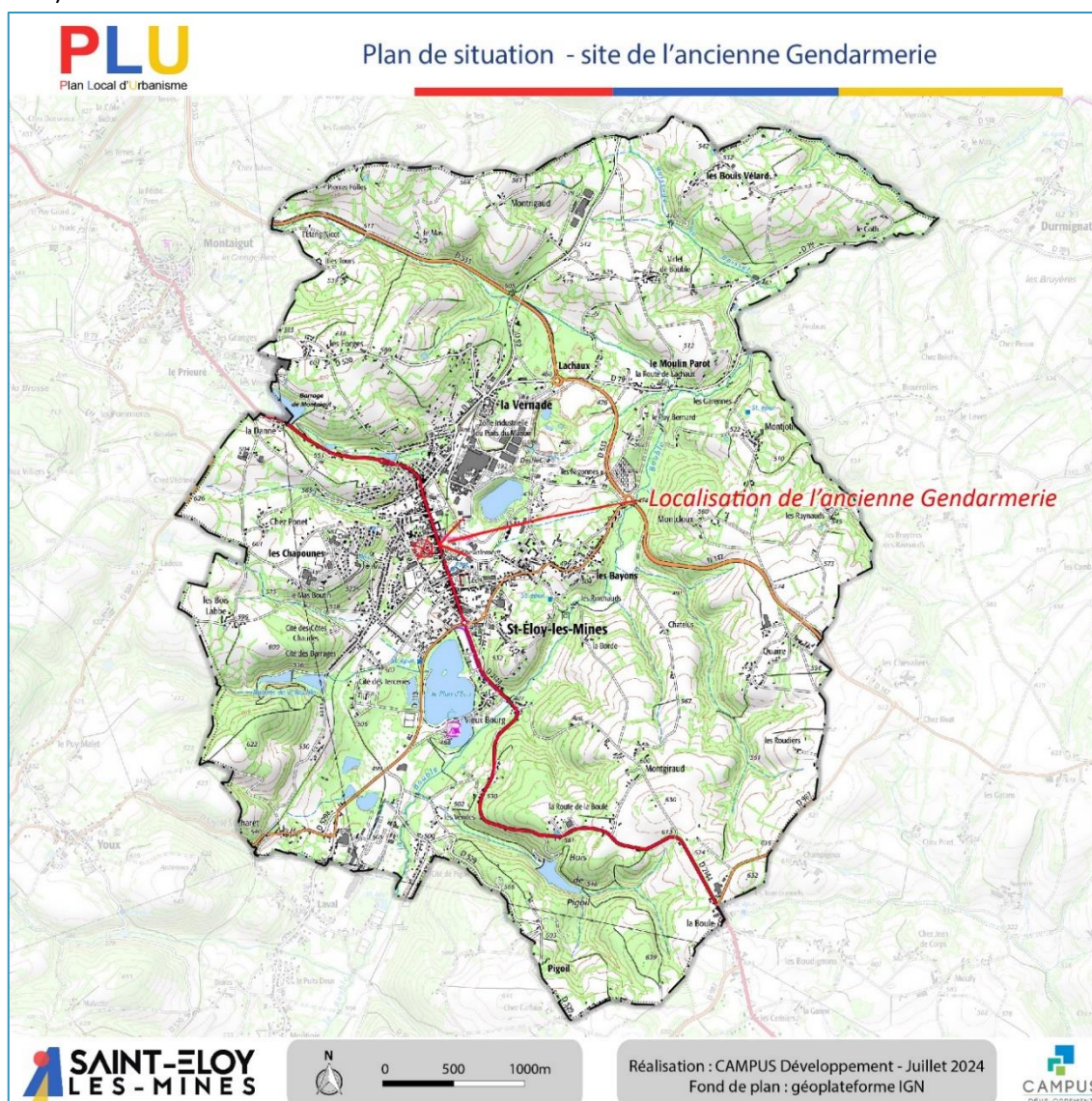
## 3.2. Reclassement en zone Ub de l'ancienne gendarmerie

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)



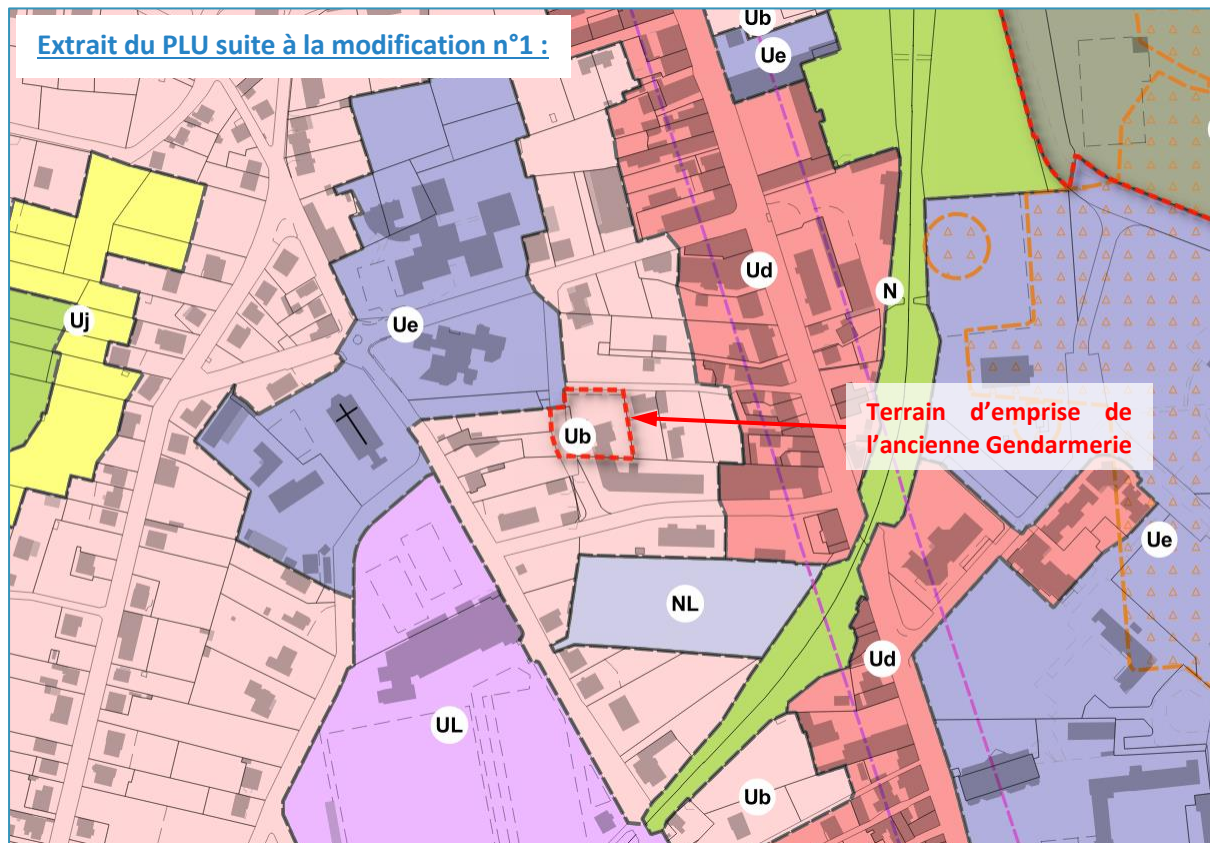
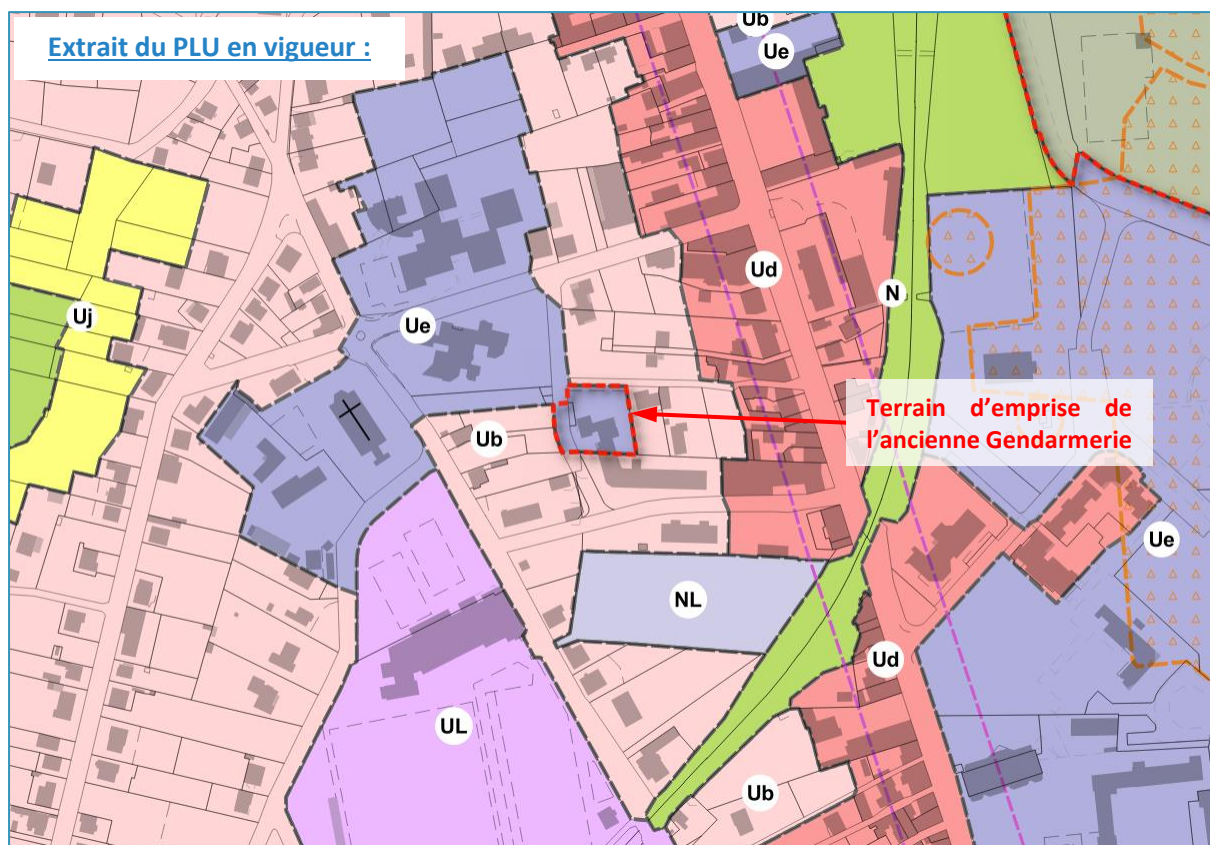
Vue sur le bâtiment réhabilité de l'ancienne Gendarmerie - © CAMPUS



L'objectif est de mettre en cohérence le zonage de l'ancienne gendarmerie avec sa destination actuelle ; aussi **le reclassement opéré n'étend pas l'enveloppe globale des zones urbaines des Saint-Eloy-les-Mines. Cette modification n'entraîne pas d'incidences sur l'environnement.**



Situation de l'ancienne Gendarmerie avant et après la modification n°1 du PLU :





### 3.3. Diverses modifications apportées au règlement écrit

Cette modification consiste en **plusieurs points mineurs** :

- **Simplification des dispositions encadrant les annexes aux habitations** : limitation de la surface de plancher des annexes à 50m<sup>2</sup>, implantation des annexes en zones A et N limitée à 20 mètres du bâtiment principal, majoration de la hauteur des annexes à 5 mètres en zones Ud et Ub.
- **Réajustement des règles relatives aux clôtures** : autorisation d'établir les grilles des clôtures en limites séparatives sur un mur bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum, et autorisation des couleurs grise et verte pour les dispositifs de type grillage.
- **Modifications des dispositions encadrant l'aspect extérieur des constructions** : prescription des enduits traditionnels sur les façades de la zone Ud (centre ancien de Saint-Eloy-les-Mines), préconisation renvoyant au nuancier référence pour les façades des zones Ui et Ua (zones artisanales et industrielles).

**Ces modifications sont mineures et uniquement d'ordres réglementaires** (pas de modification de l'enveloppe des zones constructibles U ou AU, pas de majoration des droits à construire) ; **elles n'entraînent pas d'incidences sur l'environnement.**

## 4. Conclusion

L'exposé ci-dessus démontre l'absence d'incidences sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

**L'auto-évaluation conclut donc à l'absence d'incidences notables de la procédure de modification n°1 du PLU sur l'environnement au vu des enjeux environnementaux identifiés. Elle conclut ainsi à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.**