



Commune de Saint-Gély-du-Fesc

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration PLU			21/03/2017
Mise à jour			01/06/2017
Mise à jour			30/01/2019
1 ^{ère} mise en compatibilité			04/10/2019
2 ^{ème} mise en compatibilité	21/09/2021		05/10/2023
1 ^{ère} modification simplifiée	18/11/2022		

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Saint-Gély-du-Fesc

Parc de Fontgrande
BP 2
34981 SAINT GELY DU FESC
Tel : 04 67 66 86 00
mairie@saintgelydufesc.com.fr

Sommaire

1 - Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.....	5
1.1 - Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU	5
1.2 - Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU	8
1.3 - Evaluation environnementale au cas par cas	9
2 - Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-GÉLY-DU-FESC et traduction règlementaire. 11	11
2.1 - Suppression et modification d'emplacements réservés	11
2.2 - Changement de destination de bâtiments agricoles.....	13
2.3 - Adaptations du règlement.....	19
2.3.1 - Maîtrise des divisions foncières au regard des règles du PLU et formes des parcelles détachées.....	19
2.3.2 - Implantation en recul des berges des fossés et cours d'eau.....	19
2.3.3 - Autorisation des constructions à destination d'hébergement hôtelier en secteur UEZt et sous- secteur UEZvc	20
2.3.4 - Autorisation des constructions à destination d'artisanat en secteur UEzt	21
2.3.5 - Hauteur maximale autorisée en secteur UEzt.....	21
2.3.6 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UE.....	22
2.3.7 - Répartition de la surface de plancher autorisée sur les secteurs à vocation d'activités de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes	23
2.3.8 - Obligations de stationnement des véhicules en zone UE.....	24
2.3.9 - Hauteur maximale autorisée en zone UA.....	25
2.3.10 - Intégration des climatiseurs en zone UA.....	26
2.3.11 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UD et IAU	28
2.3.12 - Dispositions relatives aux toitures en zone UD	29
2.3.13 - Règlementation des carports en zones UD et IAU	30
2.3.14 - Pose des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture	32
2.3.15 - Règles de stationnement des vélos en zones urbaines et à urbaniser.....	33
2.3.16 - Lexique.....	35
3 - Incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement.....	37

1 - Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1.1 - Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GELY-DU-FESC, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2017, a depuis fait l'objet :

- de deux mises à jour, par arrêtés du Maire en date du 1^{er} juin 2017 et 30 janvier 2019 ;
- d'une première mise en compatibilité par déclaration de projet, approuvée le 4 octobre 2019, visant à permettre l'extension de la déchetterie intercommunale ;
- d'une seconde mise en compatibilité par déclaration de projet, approuvée le 5 octobre 2023 en vue de permettre la réalisation d'un pôle de création cinématographique baptisé Pics Studio, sur la partie à vocation d'activités non encore urbanisée de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vautes.

Par arrêté en date du 18 Novembre 2022, Mme le Maire de SAINT-GELY-DU-FESC a prescrit la modification simplifiée du PLU avec notamment pour objets :

- de supprimer l'emplacement réservé ER 9 délimité par le PLU approuvé en vue de la création d'une aire de stationnement.
- de réduire l'emprise de l'emplacement réservé ER 10 délimité en vue de la création d'un espace vert au Bois de Pépin et de créer sur l'emprise ainsi déclassée le long de l'Avenue du Clapas un nouvel emplacement réservé en vue de l'aménagement d'une piste cyclable.
- de mettre à jour la liste des emplacements réservés et de corriger le libellé des emplacements réservés ER 12 et ER 13 (erreur dans la désignation de la RD).
- de désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle du PLU pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11-I-2° du Code de l'Urbanisme.
- de porter au règlement écrit du PLU un certain nombre d'adaptations, corrections et compléments portant notamment sur :
 - o les obligations de stationnement en zone UE ;
 - o les obligations de stationnement des vélos sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sur la base des dispositions du Code de l'Urbanisme ;
 - o l'autorisation des constructions à destination d'hébergement hôtelier en zone UEZt et UEZvc ;
 - o les divisions foncières et la forme des parcelles constructibles sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU ;
 - o la hauteur maximale autorisée en zone UA ;
 - o les conditions d'autorisation des climatiseurs en zone UA ;
 - o l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones UD et 1AU.
- d'ajouter au règlement un lexique visant à clarifier un certain nombre de termes figurant au règlement des différentes zones du PLU.

Huit points supplémentaires ont été intégrés à la modification simplifiée du PLU au cours de la mise en forme du dossier ; ces points portent uniquement sur le règlement écrit du PLU :

- l'autorisation des constructions à destination d'artisanat en secteur UEzt ;
- la règlementation des carports ou abri véhicules non fermés ;
- l'obligation de recul minimum de 3,00 m par rapport au haut des berges des fossés et ruisseaux ;
- l'augmentation de la hauteur autorisée de 10,00 m à 12,00 m à l'acrotère en secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzt ainsi que dans le sous-secteur UEzvc ;
- la rédaction des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UE ;
- l'autorisation de toitures-terrasses pour les extensions de bâtiments dotés de toitures en tuiles en secteurs UD1, UD2, UD3, UD4 et UD5
- la règlementation des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture de façon à autoriser leur pose en surimposition de la toiture et non plus uniquement par dé-tuilage comme imposé par le règlement actuel du PLU ;
- l'adaptation de la répartition de la surface de plancher autorisé sur les secteurs à vocation d'activités de la ZAC des Vautes.

En application des dispositions combinées des articles L.153-41 et L.153-45 ainsi que des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, dès lors qu'elle n'a pas pour effet :

- (conditions de recours à une modification simplifiée ou à une modification de droit commun) :
 - de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
 - de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des 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.
- (conditions de recours à la modification simplifiée) :
 - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - d'appliquer l'article L. 131-9 du Code concernant les Plans Locaux d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

Les modifications apportées au PLU de SAINT-GELY-DU-FESC répondent aux conditions de recours à la procédure de modification simplifiée :

> La modification du PLU n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de SAINT-GELY-DU-FESC, mis en compatibilité dans le cadre de la procédure approuvée le 5 octobre 2023, se structure autour de 3 grandes orientations :

- Orientation 1 : Organiser le développement urbain et modérer la consommation de l'espace :
 - Favoriser le développement dans le tissu urbain existant : terminer l'urbanisation de l'enveloppe urbaine existante et favoriser la densification et le renouvellement urbain.
 - Programmer l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation : secteurs Le Pioch, Grand Plantier et Valmont.
 - Poursuivre la réalisation d'une offre en logement répondant aux besoins de mixité sociale.

- Orientation 2 : Préserver le cadre de vie des habitants
 - Protéger l'environnement et la qualité des paysages : sauvegarder la ceinture verte saint-gilloise et les poumons verts urbains ; maintenir les corridors écologiques ; limiter la densification des quartiers d'habitat et particulier ceux situés à flanc de colline ; prendre en compte les risques naturels ; préserver la trame bleue et les espaces agricoles.
 - Adapter les déplacements aux différents besoins : requalifier et valoriser les grandes voies structurantes ; poursuivre le développement du réseau de cheminements doux.
 - Conforter et renforcer l'offre en équipements structurants : préserver les sites d'accueil en équipements existants (Devois, Rompudes, Valmont et golf de Coulondres) et prévoir l'aménagement d'une nouvelle zone de sports, de loisirs de plein air et d'équipements sur la route de Saint-Clément-de-Rivière.

- Orientation 3 : Renforcer les pôles commerciaux majeurs
 - Dynamiser le pôle commercial « centre-ville ».
 - Conforter le pôle commercial « entrée Sud ».
 - Maintenir et développer les zones d'activités de l'entrée Nord pour équilibrer la ville.
 - Accueillir un pôle de création et de production cinématographique et audiovisuelle d'envergure

La modification simplifiée du PLU ne remet en cause aucune des orientations définies par le PADD. A son échelle elle contribue à conforter certaines d'entre elles ; ainsi :

- La modification de l'emplacement réservé ER10 et la délimitation sur une partie de son emprise d'un nouvel emplacement réservé ER9 destiné à la réalisation d'une piste cyclable va dans le sens du renforcement du maillage modes doux de la commune.
- Le rappel à l'article 12 de chaque zone urbaine ou à urbaniser des obligations en matière de stationnement vélos définies par les articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments - entré en vigueur le 3 janvier 2023 - contribuera à mieux prendre en compte les usages vélos.

> La modification du PLU n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Aucun espace boisé classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme n'est affecté par la modification simplifiée n°1 du PLU.

En outre la modification ne porte que sur des parcelles classées en zone urbaine ou à urbaniser du PLU ou sur des bâtiments existants de la zone agricole dont elle a conduit à permettre le changement de destination, sans pour autant réduire l'emprise de la zone agricole.

> La modification du PLU n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de constituer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

Les secteurs concernés par la modification du PLU ne sont pas protégés au titre des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification du PLU n'a pas pour effet de réduire une protection au titre des risques de nuisances et les adaptations portées au règlement du PLU ne sont pas susceptibles d'induire de graves risques de nuisances. Elle a par contre pour effet de mieux prendre en compte le risque érosion de berges en imposant une implantation des constructions en recul minimum de 3,00 m du haut des berges des ruisseaux et fossés.

> La modification du PLU n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans

> La modification du PLU n'a pas pour effet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

> La modification du PLU n'a pas pour effet d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construction définies par le PLU

La modification du PLU n'a en effet pas pour objet d'augmenter l'emprise au sol ou la hauteur maximale des constructions autorisées au-delà de 20%. L'augmentation de la hauteur maximale à l'acrotère de 10,00 m à 12,00 m en secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzt et sous-secteur UEzvc reste dans les limites des 20% autorisés par la procédure de modification simplifiée.

> La modification du PLU n'a pas pour effet de diminuer les possibilités de construire

La modification du PLU n'a en effet pas pour effet de réduire les possibilités de construire au sein d'une zone urbaine ou à urbaniser, par exemple en réduisant l'emprise au sol ou le nombre de niveaux autorisés ou encore en délimitant un nouvel emplacement réservé.

> La modification du PLU n'a pas pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La modification du PLU n'a en effet pas pour effet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser

1.2 - Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

L'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme dispose ainsi que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas..... par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

....

A l'issue de la mise à disposition,le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Les principales étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU sont donc les suivantes :

- 1 Arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée.
- 2 Demande d'avis conforme de l'Autorité Environnementale dans la cadre d'une procédure de cas par cas ad hoc (voir ci-après).
- 3 Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées
- 4 Délibération du Conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée au public ; affichage de la délibération et publication en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département 8 jours au moins avant le début de cette mise à disposition.
- 5 Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU, de l'exposé de ses motifs et le cas échéant des avis émis par les personnes publiques associées pendant un mois.
- 6 Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la mise à disposition et approuvant la modification simplifiée du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

1.3 - Evaluation environnementale au cas par cas

L'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables 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 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

Dans le cas d'une modification et d'une modification simplifiée ne relevant pas des points 1° et 2° de l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme, l'examen au cas par cas est ainsi réalisé par la personne publique responsable du document d'urbanisme, en l'occurrence la commune.

Lorsqu'elle estime que la modification du plan local d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale (MRAa) pour avis conforme, en application des articles R. 104-33 alinéa 2 et R. 104-34 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier et du formulaire de saisine, pour rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ; en l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable.

Dans le cas présent, considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la commune saisira l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure de cas par cas ad hoc.

2 - Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-GELY-DU-FESC et traduction règlementaire

2.1 - Suppression et modification d'emplacements réservés

La modification simplifiée du PLU consiste à :

- Corriger la dénomination erronée des emplacements réservés 12 et 13 ; ces emplacements réservés concernent en effet non pas de la RD 102 mais la RD 127^{E5} (Route de Combaillaux).
- Supprimer l'emplacement réservé ER 9 délimité au PLU approuvé en vue de la création de places de stationnement Rue de l'Olivette, la commune ayant renoncé à son droit de préemption.
- Modifier l'emplacement réservé ER10 délimité au PLU approuvé en vue de la création d'un espace vert au Bois de Pépin.
Un nouvel emplacement réservé est créé sur une petite partie de l'emprise de l'ER10 longeant l'Avenue du Clapas en vue de l'aménagement d'une piste cyclable ; s'inscrivant dans le prolongement de la piste existant au Sud, il contribue à assurer la continuité du réseau cyclable communal sur un axe fortement emprunté. Ce nouvel emplacement réservé, d'une superficie de 190 m², est numéroté ER9 (en substitution de l'ER9 de la Rue de l'Olivette supprimé ci-avant).
L'emprise de l'emplacement réservé ER 10 - maintenu dans sa destination initiale (espace vert) – est également corrigée pour en exclure la parcelle BD 13 acquise par la commune ; sa superficie passe donc de 10 463 m² à 5 565 m².
L'emprise classée en emplacement réservé ER9 et ER 10 est donc réduite par rapport à l'emprise initiale de l'ER10 et ne concerne aucun nouveau foncier.

> Liste des emplacements réservés avant et après modification simplifiée n°1 du PLU (pièce 6.2)

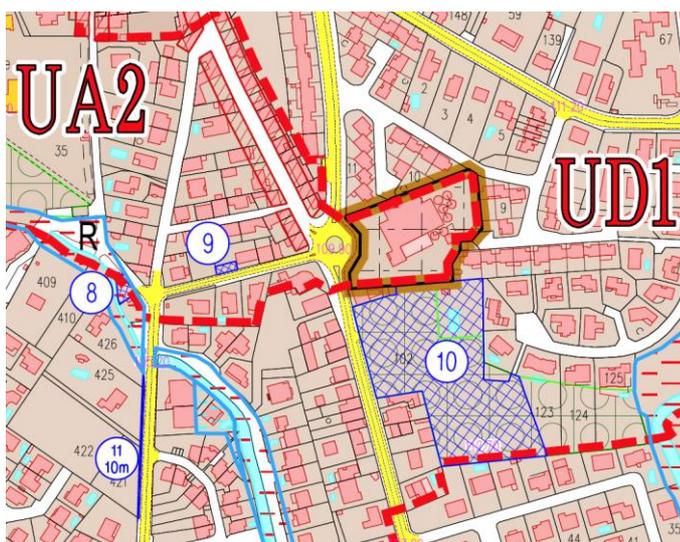
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
1	Élargissement des routes départementales de la fin de la zone agglomérée jusqu'en limite communale. Emprise 13 mètres.	Commune	13 767
2	Réservation pour la mise à 2x2 voies de la déviation de Saint-Gély (LIEN)	Département	157 569
3	Rectification et raccordement à la voie express Montpellier Pic Saint-Loup et échangeur. Emprise variable de 18 à 25 mètres	Département	6 838
4	Création d'une voie de liaison Rue de la Draille. Emprise : 10 mètres	Commune	1 067
5	Élargissement rue de Valène (parcelles AI 396 et AI 395) Emprise 10 mètres	Commune	154
6	Réservation pour agrandissement d'un réservoir AEP	SIAE	5 412
7	Élargissement rue du Petit Paris. Emprise : 8 mètres	Commune	193
8	Création d'un espace vert à Belle Viste. Parcelle AB n°283	Commune	181
9	Création de stationnement rue de l'Olivette. Parcelle AB n°319	Commune	91
9	Création d'une piste cyclable le long de la Rue du Clapas. Parcelles BD 152 partielle, BD 165 partielle.	Commune	200
10	Création d'un espace vert au Bois Pépin.	Commune	10 463

	Parcelles BD 152 partielle, BD 165 partielle, BD164, BD161, BD162		5 565
11	Élargissement de la rue de Valmont. Emprise 10 mètres	Commune	145
12	Création d'un giratoire sur la RD102 RD 127 ^{E5}	Commune	1 968
13	Création d'une voie de liaison entre la rue du Grand Plantier et la RD102 RD 127 ^{E5}	Commune	9 080
14	Extension de la station d'épuration et lagunage	Commune	93 885
15	Construction de la future unité de traitement des eaux	SMEA	13 716

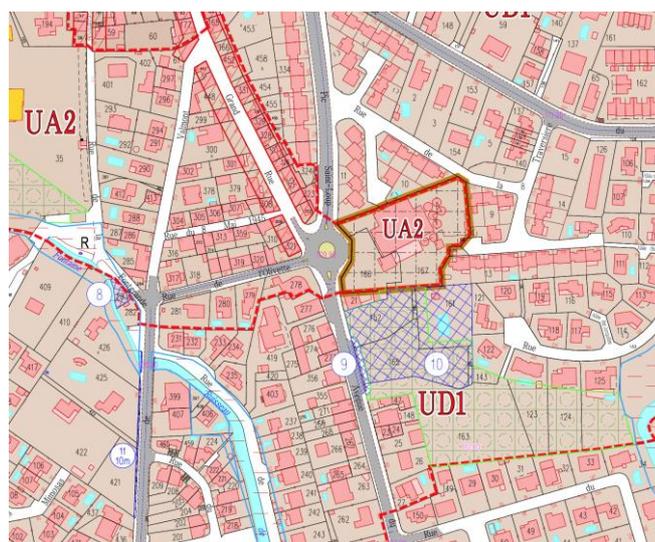
> Règlement graphique du PLU avant et après modification simplifiée n°1 au droit des emplacements réservés 9 et 10.

Les planches modifiées sont les suivantes :

- 5.1 - Plan général,
- 5.2a - Zonage Nord
- 5.2b - Zonage centre



Extrait de zonage avant modification simplifiée n°1



Extrait de zonage après modification simplifiée n°1

2.2 - Changement de destination de bâtiments agricoles

L'article L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme autorise le PLU à désigner en zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ce changement de destination est soumis :

- En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- En zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

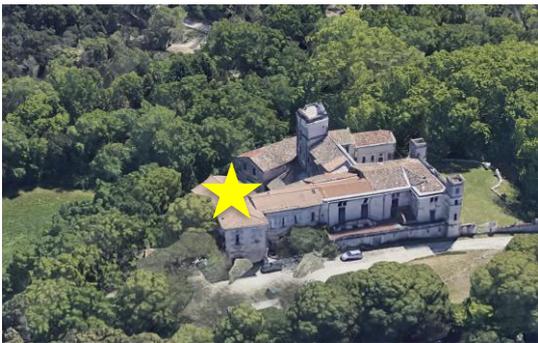
Il faut en effet rappeler que le Code de l'Urbanisme n'autorise en zone A que les constructions nécessaires à l'agriculture. Une structure d'accueil touristique complémentaire à l'activité agricole, de type gîte rural chambres d'hôtes ou salle de réception, n'est pas considérée comme nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles (Conseil d'État, 14 février 2007, n° 282398).

Une des possibilités pour permettre le développement de l'agritourisme est ainsi d'identifier les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le cas présent, la modification simplifiée du PLU vise à identifier sur 3 domaines situés au sein de la zone agricole A, les bâtiments qui pourront - sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF - faire l'objet d'un changement de destination pour y accueillir des gîtes ou chambres d'hôtes ; il s'agit :

- du Domaine de Coulondres : bâtiments implantés sur les parcelles cadastrées BI36 et BI37 ;
- du Domaine de Valmont : bâtiments implantés sur les parcelles AX25, AX26, AX39, AX 40 ;
- du Domaine « Le Chemin des Rêves » : bâtiment implanté sur les parcelles AP 161 et AP 163.

Ces 3 domaines et les bâtiments concernés sont présentés ci-après :

Nom de domaine	Domaine de Coulondres
Référence cadastrale	BI 36 et BI 37
Nature du bâtiment	Domaine, bâtiments de caractère
Photographies et extrait cadastral	  
Accès et desserte	Rue de Coulondres
Desserte par les réseaux	AEP : oui EU : oui
Incidence sur les espaces agricoles	Aucune
Incidences sur le paysage	Aucune
Changement de destination autorisé	Gites, chambres d'hôtes et salles de réception

Nom de domaine	Domaine de Valmont
Référence cadastrale	AX25, AX26, AX39, AX 40
Nature du bâtiment	Bâtiments d'exploitation de caractère
Photographies et extrait cadastral	 
Accès et desserte	Rue de Valmont / RD 102
Desserte par les réseaux	AEP : oui EU : oui
Incidence sur les espaces agricoles	Aucune
Incidences sur le paysage	Aucune
Changement de destination autorisé	Gîtes, chambres d'hôtes et salles de réception

Nom de domaine	Domaine Chemin des Rêves
Référence cadastrale	AP161 et AP163
Nature du bâtiment	Bâtiments d'exploitation récents sur l'AP161 3 bâtiments d'architecture contemporaine sur l'AP 163
Photographie et extrait cadastral	 
Accès et desserte	Rue de la Syrah
Desserte par les réseaux	AEP : oui EU : oui
Incidence sur les espaces agricoles	Aucune
Incidences sur le paysage	Aucune
Changement de destination autorisé	Gites, chambres d'hôtes et salles de réception

> Rédaction du règlement de la zone A après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées au règlement de la zone A par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ; sont concernés le paragraphe relatif au caractère de la zone et l'article A2 relatif aux occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation et l'activité agricole.

La zone A est concernée en partie par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.5) ;

- le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.6) ;
- des périmètres de protection de captage d'eau potable dont les dispositions réglementaires sont à prendre en compte (voir annexe 6.4) ;
- l'arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Sont identifiés au sein de la zone A, les bâtiments qui pourront, en application de l'article L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de Saint-Gély-du-Fesc, du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRif) de Saint-Gély-du-Fesc et des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments identifiés par une étoile au règlement graphique du PLU au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; les destinations autorisées sont les suivantes : chambres hôtes, gîtes.

Conformément à l'article 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

> Règlement graphique du PLU avant et après modification simplifiée n°1

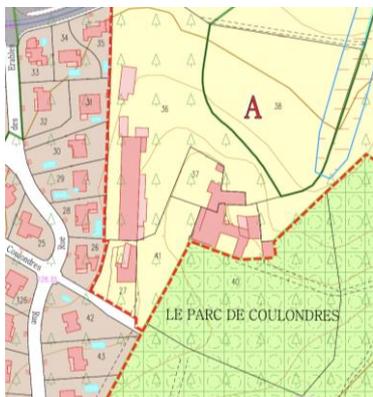
Les planches modifiées sont les suivantes :

- 5.1 - Plan général,
- 5.2a - Zonage Nord,
- 5.2b - Zonage centre

Ci-dessous les extraits des planches avant et après modification simplifiée n°1 du PLU :

**Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
avant et après modification simplifiée n°1 du PLU (identifiés par une étoile)**

Domaine de Coulondres



Avant modification simplifiée n°1



Après modification simplifiée n°1

Domaine de Valmont



Avant modification simplifiée n°1

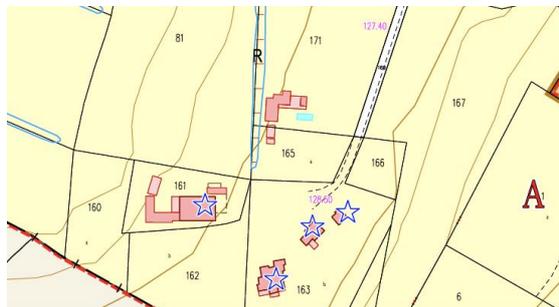


Après modification simplifiée n°1

Domaine Chemin des Rêves



Avant modification simplifiée n°1



Après modification simplifiée n°1

2.3 - Adaptations du règlement

2.3.1 - Maîtrise des divisions foncières au regard des règles du PLU et formes des parcelles détachées

La modification simplifiée n°1 du PLU consiste :

- à rappeler que les règles définies par le règlement du PLU et notamment les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7), à l'emprise au sol des constructions (article 9), à la réalisation d'aires de stationnement (article 12) et aux espaces libres et plantations (article 13) s'appliquent, en cas de division foncière, aussi bien aux constructions à édifier sur la parcelle détachée qu'aux constructions existantes sur la parcelle initiale ayant fait l'objet de la division.
Ce rappel de la règle, intégré au Titre I - Dispositions applicables à toutes les zones, a pour objectif d'encadrer les divisions foncières pouvant conduire à une non-conformité de la ou des constructions existantes sur le fond initial par rapport aux règles du PLU, avec des incidences fortes non seulement sur la forme urbaine et le fonctionnement des quartiers concernés mais également sur la qualité de vie des résidents actuels et futurs (concernant notamment le non-respect des implantations bâties par rapport aux limites séparatives).
- à préciser que les parcelles détachées par division foncière, doivent présenter une forme géométrique simple. Cette précision, intégrée au Titre I - Dispositions applicables à toutes les zones, a pour objectif d'éviter le détachement de parcelles de formes peu adaptées à un projet de construction qualitatif (angle aigu réduit...)

> Rédaction de l'article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites du Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge. Est ajouté à l'article 1 du Titre I – Dispositions applicables à toutes les zones, l'alinéa suivant :

« Les divisions de terrain ne peuvent aboutir à créer des situations de non-conformité du bâtiment ou des bâtiments existants au regard des règles du PLU applicables à la parcelle sur laquelle ils sont situés, concernant notamment l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol, les obligations en matière de stationnement, le pourcentage minimal d'espaces de pleine terre plantés.

Les divisions foncières doivent aboutir à la création de parcelles de formes simples ».

2.3.2 - Implantation en recul des berges des fossés et cours d'eau

Pour mieux prendre en compte le risque lié à l'érosion des berges et, le cas échéant, permettre l'entretien des cours d'eau et fossés, la modification simplifiée du PLU introduit sur l'ensemble des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles délimitées par le règlement graphique du PLU une obligation d'implantation des constructions nouvelles et des parties en extension des constructions existantes en recul de 3,00 mètres au moins à partir de la limite de propriété.

Cette obligation est intégrée à l'article 7 du règlement de chacune des zones et secteurs du PLU

> Rédaction de l'article 7 du règlement des zones U, AU, A et N après modification simplifiée n°1 du PLU

Sont ainsi complétés les articles suivants :

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE UEC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long des fossés et des cours d'eau, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra obligatoirement respecter une marge de recul de 3,00 m minimum à partir de la limite de propriété.

2.3.3 - Autorisation des constructions à destination d'hébergement hôtelier en secteur UEzt et sous-secteur UEzvc

Les secteurs UEzt et UEzv sont des secteurs à vocation économique correspondant pour le premier à la zone d'activités de la ZAC des Vautes, pour le second à la zone d'activités de la ZAC des Verries. Chacun de ces secteurs comprend des sous-secteurs soumis le cas échéant à des dispositions règlementaires différentes : sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 d'une part, sous-secteurs UEzva, UEzvb et UEzvc d'autre part.

L'article UE1 du règlement relatif aux occupations et utilisations des sols interdites, interdit explicitement les constructions destinées à l'hébergement hôtelier en secteur UEzt et sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 d'une part, en sous-secteurs UEzva, UEzvb et UEzvc d'autre part.

Or, par leur localisation en entrée Sud de SAINT-GÉLY-DU-FESC, leur proximité du LIEN et de la RD 986 vers Montpellier, le secteur UEzt d'une part et le sous-secteur UEzvc (sur lequel est implanté le cinéma MEGARAMA) constituent des secteurs préférentiels pour l'implantation d'une offre d'hébergement hôtelier qui fait largement défaut sur la première couronne Nord de l'agglomération de Montpellier ; pour information, l'INSEE ne recense que 3 hôtels sur la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup d'une capacité totale de 79 chambres seulement.

Le secteur UEzt et le sous-secteur UEzvc offrent par ailleurs des disponibilités foncières suffisantes pour permettre l'accueil d'un établissement hôtelier et des stationnement nécessaires à son fonctionnement.

La modification simplifiée n°1 du PLU consiste donc sur ce point à corriger la rédaction de l'article UE1 du règlement du PLU pour ne plus interdire les constructions destinées à l'hébergement hôtelier en secteur UEzt et en sous-secteur UEzvc.

Cette interdiction demeure par contre sur :

- les deux sous-secteurs UEzva et UEzvb qui n'offrent aujourd'hui plus aucune disponibilité foncière ;
- les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 qui répondent à des vocations spécifiques (EHPAD sur le secteur UEzt1 Sud et domaine agricole sur le secteur UEzt2) et sont plus éloignés du LIEN et de l'entrée Sud de SAINT-GELY-DU-FESC.

> Rédaction de l'article UE 1 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UE1, UE2, UE4, ~~UEzt~~ et les sous-secteurs UEzva, UEzvb, ~~EUzvc~~, UEzt1 et UEzt2, sont également interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

2.3.4 - Autorisation des constructions à destination d'artisanat en secteur UEzt

Le secteur UEzt, situé de part et d'autre de la RD 986, accueille des entreprises diversifiées relevant des secteurs du commerce, de l'industrie, du bureau et à terme de l'hôtellerie (voir ci-avant). La destination d'artisanat y est par contre interdite, sans justification (en termes de risques ou de nuisances et alors même que le règlement de la zone UE autorise sur ce secteur les activités industrielles et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve d'être compatibles avec le fonctionnement et l'environnement de la zone).

La modification simplifiée n°1 du PLU consiste sur ce point à corriger la rédaction de l'article UE1 du règlement du PLU pour ne plus interdire les constructions destinées à l'artisanat en secteur UEzt

> Rédaction de l'article UE 1 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs UE1, UE3, ~~UEzt~~ et les sous-secteurs UEzva, UEzvb, EUzvc, UEzt1 et UEzt2, sont également interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat.

2.3.5 - Hauteur maximale autorisée en secteur UEzt

L'article UE10 du règlement du PLU en vigueur limite la hauteur des constructions autorisées en zone UE à :

- 8,00 m à l'égout et 12,00 m au faîtage
- 10,00 m à l'acrotère.

Cette différence de hauteur maximale (12,00 m ou 10,00 m selon qu'il s'agisse d'un toit tuiles ou d'un toit terrasses) n'est pas fondée ; c'est la raison pour laquelle la modification simplifiée propose d'aligner la hauteur maximale des toitures terrasses à 12,00 m à l'acrotère. L'indication de deux niveaux hors sol est également supprimée, de façon à ne pas contraindre l'organisation interne des bâtiments d'activités.

> Rédaction de l'article UE 10 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale :

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzt ainsi que dans le sous-secteur UEzvc, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout ou ~~10 mètres~~ **12 mètres** à l'acrotère ~~(deux niveaux hors sol)~~.

2.3.6 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UE

En secteur UEzt et sous-secteurs UEzt1 et UEzt2, l'article UE7 du règlement du PLU en vigueur autorise :

- Soit une implantation en limite séparative ;
- Soit une implantation par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ($D \geq H/2$) avec un minimum de 3,00 mètres sur les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 et de 5,00 mètres sur le secteur UEzt.

Cet article ne fait par contre pas référence à ce recul minimal $D \geq H/2$ sur les autres secteurs de la zone UE (UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzv) où seule est imposée une distance minimum de 5,00 mètres, l'implantation en limite séparative étant par ailleurs interdite.

Dans un souci de cohérence, la modification simplifiée n°1 du PLU uniformise l'expression de la règle de recul par rapport aux limites séparative, en imposant sur ces secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzv, un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée ($D \geq H/2$) tout en maintenant la distance minimum de 5,00 mètres.

> Rédaction de l'article UE 7 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES

Dans les secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzv : ~~les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.~~ La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2.3.7 - Répartition de la surface de plancher autorisée sur les secteurs à vocation d'activités de la Zone d'Aménagement Concerté des Vautes

Créée en janvier 1991, la ZAC des Vautes s'est progressivement urbanisée à partir du début des années 2000 ; elle est composée :

- d'un secteur résidentiel, classé en secteur UDzt au PLU approuvé ;
- d'un secteur à vocation d'activités, classé en secteur UEzt, sous-secteurs UEzt1, UEzt2 et zone UEc (zone créée par la mise en compatibilité n°2 du PLU approuvé le 5 octobre 2023 et destinée à accueillir le pôle de création cinématographique et audiovisuelle « Pics Studio »).

La surface de plancher totale à vocation d'activités et sa répartition entre les différents secteurs UEzt, UEzt1, UEzt2 et UEc ont évolué avec la mise en compatibilité n°2 du PLU ; cette répartition est aujourd'hui la suivante :

	Mise en compatibilité n°2 du PLU
UEzt	41 000 m ²
UEzt1	10 000 m ²
UEzt2	
UEc	43 000 m ²
TOTAL SDP activités	94 000 m²

L'état actualisé de la surface de plancher consommée sur le secteur UEzt et les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 met en évidence un « reliquat » non utilisé de 6 449 m² qu'il est proposé de reventiler :

	SDP autorisée	SDP affectée	SDP disponible
UEzt	41 000 m ²	36 251 m ² + 3 000 m ² vendus dans le cadre de l'extension de l'Intermarché	1 749 m ²
UEzt1	10 000 m ²	SDP affectée à l'EHPAD : 5 300 m ²	4 700 m ²
UEzt2			
TOTAL SDP activités	51 000 m²	44 551 m²	6 449 m²

Les deux sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 ne faisant plus l'objet d'aucun nouveau projet, il est proposé de réaffecter la surface de plancher disponible sur ces deux sous-secteurs, soit 4 700 m², au secteur UEzt. La surface de plancher totale autorisée en UEzt serait ainsi portée à 45 700 m² (41 000 m² + 4 700 m²). Cette augmentation de surface de plancher autorisée permettra d'accueillir de nouvelles entreprises et/ou d'autoriser l'extension d'entreprises existantes sur un secteur qui offre encore des disponibilités foncières non négligeables, notamment sur la partie située à l'Ouest de la RD 986.

> Rédaction de l'article UE 2 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UEzt sont admises sous conditions :

- les constructions non mentionnées à l'article UE1 sous conditions que la surface de plancher maximale ne dépasse pas ~~41 000~~ **45 700** m².
- les constructions destinées à l'habitation sous conditions :
 - o qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité en présence ;
 - o que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 80 m² ;
 - o qu'elles soient intégrées aux bâtiments réservés aux activités, à raison d'un logement par parcelle ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration si elles correspondent à une activité indispensable ou compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.

Dans les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 sont admises sous conditions :

- les constructions non mentionnées à l'article UE1 sous conditions que la surface de plancher maximale ne dépasse pas ~~10 000~~ **5 300** m² ;
- les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - o qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'activité en présence ;
 - o que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 80 m² ;
 - o qu'elles soient intégrées aux bâtiments réservés aux activités, à raison d'un logement par parcelle ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration si elles correspondent à une activité indispensable ou compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.

2.3.8 - Obligations de stationnement des véhicules en zone UE

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet de moduler les obligations de stationnement en zone à vocation économique UE, de façon à mieux prendre en compte la destination des constructions concernées.

L'article UE12 du règlement de la zone UE impose en effet aujourd'hui la réalisation d'une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher créée et ce, quelle que soit la destination de la construction.

Or les besoins en stationnement diffèrent fortement en fonction des activités : élevés dans le cas de bureaux ou de commerces, ils sont par contre nettement moins importants dans le cas d'entrepôts, d'ateliers d'artisans ou de locaux industriels. Le principe est donc de corriger la rédaction UE12 pour coller au plus près des besoins générés par les différents types d'activités.

Il est en outre précisé que si plusieurs destinations coexistent au sein d'un même bâtiment, les obligations de stationnement seront définies au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

> Rédaction de l'article UE 12 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

Dans tous les secteurs :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La superficie à prendre en compte dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès pour une place de stationnement.

Si plusieurs destinations coexistent au sein d'un même bâtiment, les obligations de stationnement seront définies au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Réservation minimale :

- le stationnement, les chargements, les déchargements doivent être assurés en dehors des emprises publiques ;
- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport et de service ;
- ~~— pour les visiteurs, il sera également aménagé des aires de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher créée, avec un minimum de 2 places.~~
- Pour les constructions à destination de commerce : une place de stationnement par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination de restaurant : une place de stationnement par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'artisanat ou d'industrie : une place de stationnement par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'entrepôt : une place de stationnement par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre + 1 place pour le personnel à concurrence de 1 place pour 10 chambres ;
- Pour les constructions à destination d'habitat (logement de fonction) : une place de stationnement par logement.

~~Dans le secteur UEzt et les sous-secteurs UEzt1 et UEzt2 :~~

- ~~— pour les constructions destinées aux bureaux et au commerce, il sera aménagé des aires de stationnement pour les visiteurs dont la surface sera au moins égale à 60% de la surface de plancher créée avec un minimum de 2 places ;~~
- ~~— pour les constructions destinées à l'habitation, il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement.~~

2.3.9 - Hauteur maximale autorisée en zone UA

L'article UA 10 du règlement du PLU en vigueur limite la hauteur des constructions autorisées en zone UA à 12,50 m au faîtage ; il précise toutefois que pour conserver le caractère du centre ancien, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Cette dernière phrase étant sujette à interprétation, il est proposé de la préciser en imposant que la hauteur du nouveau bâtiment ou de la surélévation d'un bâtiment existant ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen (dans le cas d'une seule mitoyenneté) ou du plus haut des deux bâtiments mitoyens le long de la ou des voies.

Cet ajout au règlement a pour but d'éviter des « émergences » bâties de grande hauteur au sein d'un îlot bâti.

> Rédaction de l'article UA 10 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12,50 mètres au faîtage. Toutefois, la règle de hauteur n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur relative :

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. **La hauteur du bâtiment ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen ou du plus haut des deux bâtiments mitoyens le long de la ou des voies.**

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

En cas de sinistre, la construction pourra atteindre la hauteur initiale.

2.3.10 - Intégration des climatiseurs en zone UA

La commune souhaite repréciser les conditions de pose des climatiseurs et des pompes à chaleur (évaporateur) en zone de centre ancien UA afin d'en préserver la qualité urbaine et architecturale.

L'article UA 11 actuel du règlement de la zone UA relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords interdit la pose des climatiseurs en façade visible depuis le domaine public ; il impose que ces équipements soient intégrés à la toiture ou à la devanture en imposte derrière un claustra persienné par exemple.

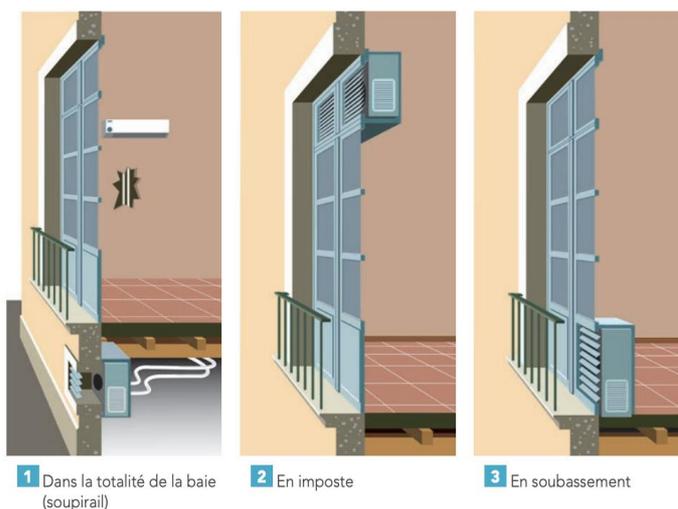
Les possibilités d'installation de climatiseurs sont ainsi limitées, et ce d'autant plus que le critère de visibilité depuis l'espace public est sujet à interprétation, dans le cas notamment de vues lointaines.

Nous proposons ici d'élargir les possibilités de pose de climatiseurs mais aussi de pompes à chaleur, notamment dans les cas où la pose en toiture n'est pas possible, tout en définissant les conditions de leur bonne intégration au bâti ; les principes retenus sont les suivants :

- interdiction de pose en façade donnant sur la voie ou l'espace public ;
- pose en combles ou sur la façade arrière ne donnant pas sur la voie ou sur l'espace public ;

- à défaut, et sur justification : pose dans une niche encastrée dans le mur de façade et fermée par un volet, un claustra persienné ou une grille peints dans les mêmes teintes que la façade ou que les menuiseries du bâtiment ; pose en partie basse ou en imposte d'une ouverture, masqués par des ventelles ou un claustra persienné de la même teinte que les menuiseries du bâtiment.
- à défaut, pose sur un balcon, masqués par un cache ou une grille en bois ou en métal de même teinte que les menuiseries ou que la ferronnerie du balcon.

Le schéma ci-contre – extrait du guide pratique « Intégrer les climatiseurs – Grand Cœur » de la Ville de Montpellier illustre les possibilités d'intégration des climatiseurs et pompes à chaleur dans le mur de façade ou dans ouverture.



Il est en outre proposé d'imposer l'intégration des climatiseurs à la vitrine des commerces.

> Rédaction de l'article UA 11 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

~~Toute pose de climatiseur ne pourra en aucun cas être réalisée en façade visible depuis le domaine public. Ils seront intégrés à la toiture ou à la devanture en imposte derrière un claustra persienné par exemple.~~

Les équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs, évaporateur de pompe à chaleur...) doivent être installés à l'intérieur des constructions, en combles ou sur la façade arrière ne donnant pas sur la voie ou l'espace public.

A défaut, et sur justification, ils pourront être :

- encastrés dans le mur de façade dans une niche existante (par exemple un sopirail de cave) ou créée pour l'occasion, masquée par un volet ou un claustra persienné peint dans les mêmes teintes que la façade ou que les menuiseries du bâtiment ou par une grille peinte dans la même teinte que la façade ou que les menuiseries du bâtiment ;
- intégrés dans la menuiserie d'une baie , en soubassement (partie basse de la baie) ou en imposte (partie haute de la baie) et dissimulés par des ventelles ou un claustra persienné de même teinte que les menuiseries du bâtiment ;
- à défaut, posés sur un balcon et masqués par un cache ou une grille en bois ou métal de même teinte que la ferronnerie du balcon ou que les menuiseries du bâtiment.

Dans le cas de devantures commerciales, l'équipement doit être intégré à la vitrine, en imposte (partie haute) ou en soubassement (partie basse) et ne pas dépasser en saillie de la façade ; il doit être masqué par une grille ou des ventelles, voire par l'enseigne du commerce.

2.3.11 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones UD et 1AU

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet de corriger l'article 6 du règlement de la zone UD et de la zone 1AU ; en effet le mauvais positionnement du paragraphe relatif à l'implantation des constructions à l'intersection de deux voies en rend l'application difficile.

> Rédaction de l'article UD 6 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, UD5 et UDzt, et dans les sous-secteurs UD1a, UDzva, UDzpb, UDzpc : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Dans le sous-secteur UD1a : le long de l'avenue du Clapas, l'implantation des bâtiments devra respecter un alignement en recul de 25 mètres par rapport à la limite opposée de la voie (Cf. Pièce n°3 du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le sous-secteur UDzvb : toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de celui-ci.

Dans le sous-secteur UDzpa : les constructions peuvent être implantées en limite.

Dans les secteurs UD1 (excepté dans le sous-secteur UD1a) et UD2, des implantations en limites des voies peuvent toutefois être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
~~à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est délimitée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux sur les deux limites mesurent 5 mètres ;~~
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans ce cas, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est délimitée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux sur les deux limites mesurent 5 mètres.

> Rédaction de l'article 1AU 6 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Dans tous les secteurs :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Des implantations en limites des voies et emprises publiques peuvent toutefois être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

~~— à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est délimitée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux sur les deux limites mesurent 5 mètres ;~~

Toutefois, dans ce cas, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, une zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est délimitée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux sur les deux limites mesurent 5 mètres.

2.3.12 - Dispositions relatives aux toitures en zone UD

Le règlement de la zone UD limite les toitures terrasses aux seules toitures de liaison ou aux bâtiments de facture contemporaine. Ce règlement peut de fait rendre impossible l'extension en rez-de-chaussée de bâtiments aux toitures tuiles, la pente de 30 à 35% imposée à ce type de toiture conduisant à une trop faible hauteur au point le plus bas de l'extension.

Pour lever cet obstacle et favoriser une égalité de traitement entre les constructions aux toitures tuiles et les constructions plus contemporaines aux toits plats, la modification simplifiée n°1 du PLU propose d'autoriser les toitures terrasses pour les extensions de constructions aux toitures tuiles.

> Rédaction de l'article UD 11 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge ci-après.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD4 et UD5 :

Les couvertures seront obligatoirement en tuiles canal ou similaire couvert et courant, ou couvert seul sur sous-tuile étanche, de couleur ocre, d'une pente comprise entre 30 et 35% (excepté dans le sous-secteur UD1a où les mono-pentes sont autorisées ainsi que les débords).

Les toitures-terrasses sont possibles **pour les extensions de bâtiments dotés de toitures en tuiles et d'une surface maximale de 40 m²**, pour les bâtiments de facture contemporaine et pour les constructions telles que les locaux utilitaires : chaufferie, transformateurs...

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc.) devront être traitées avec une qualité égale à celle des constructions principales.

Se reporter au « Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant les clôtures.

2.3.13 - Règlementation des carports en zones UD et 1AU

Un carport est un abri couvert et ouvert (hors côté adossé à un bâtiment existant le cas échéant), soutenu par des poteaux scellés au sol, destiné à protéger un véhicule en stationnement.

Pour répondre à une demande croissante de protection et d'ombrage des véhicules, la commune souhaite pouvoir autoriser ces installations en zone UD et en zone 1AU, tout en encadrant strictement leur réalisation.

La modification simplifiée n°1 du PLU vient en conséquence permettre aux carports de s'implanter en limite de voie ou d'emprise publique et en limites séparatives latérales sous conditions :

- de dimensions : 5,00 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum.
- d'aspect : structure ouverte soutenue par des poteaux en bois ou en métal, le nombre et les dimensions de ces poteaux étant strictement limités aux besoins de la structure ; toit plat ; interdiction de tout écoulement des eaux de toiture sur la parcelle voisine ou sur la voie ou l'espace public ; intégration qualitative à l'environnement urbain et interdiction d'utilisation de matériaux de récupération.

> Annexe 3 - Lexique

La définition du carport figure au lexique porté en Annexe 3 au règlement du PLU (voir 2.3.16 ci-après).

Carport

Un carport est un abri couvert et ouvert sur l'ensemble de ses côtés (hors côté adossé à un bâtiment existant le cas échéant) et soutenu par des poteaux en bois ou en métal scellés au sol, destiné à protéger un véhicule en stationnement. Le nombre et les dimensions des poteaux sont strictement limités aux besoins de la structure.

> Rédaction des articles UD 6, UD 7 et UD 11 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont portées en rouge ci-après.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

.....

Sur l'ensemble des secteurs et sous-secteurs, les carports peuvent être implantés à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas dépasser les dimensions suivantes : 5 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum. L'écoulement des eaux sur l'espace public est strictement interdit.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, UD5, UDzt et les sous-secteurs UDzva, UDzvb, UDzpa, UDzpb et UDzpc :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limite séparative peuvent toutefois être autorisées :

- soit lorsque les constructions à réaliser dans la marge de reculement ne dépasse pas une hauteur de 4 mètres au faîtage et 10 mètres cumulés, mesurés le long des limites séparatives ;
- soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ;
- soit lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans le sous-secteur UD1a :

Les parties des constructions situées au-dessous du terrain naturel (locaux techniques, stationnement sous bâtiment) ou ne dépassant pas 1,50 mètre du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Dans tous les secteurs :

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.
- **aux carports sous réserve qu'ils ne dépassent les dimensions suivantes : 5 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum. L'écoulement des eaux sur la propriété riveraine est strictement interdit.**

Se reporter au « Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones » concernant l'implantation des piscines.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans tous les secteurs :

.....

Les carports doivent obligatoirement être à toit plat.

> Rédaction des articles 1AU 6, 1AU7 et 1AU 11 après modification simplifiée n°1 du PLU

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont portées en rouge ci-après.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Dans tous les secteurs :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Des implantations en limites des voies et emprises publiques peuvent toutefois être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci. Toutefois, dans ce cas, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, une zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est délimitée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux sur les deux limites mesurent 5 mètres.
- pour les carports sous réserve de ne pas dépasser les dimensions suivantes : 5 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum. L'écoulement des eaux sur l'espace public est strictement interdit.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limites séparatives peuvent toutefois être autorisées :

- soit lorsque les constructions à réaliser dans la marge de reculement ne dépassent pas 4 mètres maximum de hauteur et 10 mètres cumulés, mesurés le long des limites séparatives ;
- soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ;
- soit lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- pour les carports sous réserve qu'ils ne dépassent les dimensions suivantes : 5 m de longueur, 3,30 m de large et 2,50 m de hauteur maximum. L'écoulement des eaux sur la propriété riveraine est strictement interdit.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans tous les secteurs :

.....

Les carports doivent obligatoirement être à toit plat.

2.3.14 - Pose des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

L'article 11 du règlement des zones UA, UD et 1AU impose que les capteurs solaires et photovoltaïques soient intégrés au volume de la construction et non établis en superstructures sur les toitures.

Cette disposition impose donc concrètement l'intégration des panneaux à la toiture.

Cette technique de pose par intégration consiste à retirer la couverture en tuiles existantes sur la surface prévue des panneaux, à poser une sous-couverture assurant l'étanchéité, puis à fixer les cadres sur lesquels les panneaux seront placés. Si elle assure une meilleure intégration des panneaux à l'esthétique de la toiture que la pose en surimposition, la pose en intégration présente également un certain nombre d'inconvénients :

- Elle est plus complexe : la pose de modules photovoltaïques intégrés à la toiture nécessite une préparation précise afin de déterminer avec exactitude la surface à découvrir ; elle impose également l'intervention d'un professionnel expert afin notamment d'assurer une étanchéité parfaite du toit.
- Elle est plus coûteuse, du fait de l'intervention de professionnels spécialisés, et plus longue à mettre en œuvre.
- Les risques de défaut d'étanchéité ne peuvent être totalement écartés.
- Le rendement des panneaux est plus fluctuant que dans le cas d'une pose en surimposition ; en effet, l'intégration au bâti ne permet pas de ventiler les deux surfaces des panneaux, ce qui se traduit par une baisse de rendement.

Pour ces raisons, la pose en surimposition de la toiture est désormais la technique la plus couramment utilisée. Elle est à la fois plus simple, moins coûteuse (pas de nécessité de démonter la couverture existante) et plus rapide que la pose par intégration ; l'étanchéité est assurée par la couverture d'origine et la ventilation des deux faces des panneaux est assurée.

Il est donc proposé d'autoriser les deux techniques de pose des panneaux photovoltaïques : en intégration ou en surimposition de la toiture.

> Rédaction des articles UA 11, UD 11, 1AU 11 après modification simplifiée n°1 du PLU

L'alinéa relatif aux capteurs solaires et photovoltaïques est modifié comme suit :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

~~Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures~~ seront posés soit en intégration soit en surimposition de la toiture.

2.3.15 - Règles de stationnement des vélos en zones urbaines et à urbaniser

La modification simplifiée n°1 du PLU intègre au règlement du PLU les obligations de stationnement vélos telles que définies par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'habitation et par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments entré en vigueur le 3 janvier 2023.

Le Titre I du règlement du PLU regroupant les dispositions applicables à toutes les zones est ainsi complété par un article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement auquel renvoie l'article 12 du règlement de chacune des zones urbaines et à urbaniser (hors zone UEc dont le règlement fait déjà référence aux obligations de stationnement vélos).

> Ajout d'un article 12 au Titre I – Dispositions applicables à toutes les zones

Les modifications apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont ici portées en rouge.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement vélos

Conformément à l’article L. 113-18 du Code de la Construction et de l’Habitation, toute personne qui construit un ensemble d’habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d’accès sécurisé, un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l’article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l’article L. 113-19 du Code de la Construction et de l’Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d’habitations équipé de places de stationnement individuelles, à un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs, à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l’article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit doter le parc de stationnement d’infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans un autre partie du bâtiment ou à l’extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière. Cette obligation s’impose dans les conditions prévues par l’article R. 113-13 du Code de la Construction et de l’Habitation.

Conformément à l’article L. 113-20 du Code de la Construction et de l’Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu’ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs. Cette obligation s’impose dans les conditions prévues par l’article R. 113-14 du Code de la Construction et de l’Habitation.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Elles sont sécurisées dans les conditions fixées par l’article R. 113-16 du Code de la Construction et de l’Habitation et sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l’ensemble d’habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d’un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d’emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l’arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements)	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

2.3.16 - Lexique

Pour faciliter l'application du règlement, un lexique est intégré aux dispositions générales du règlement du PLU ; il reprend un certain nombre de définition du lexique national d'urbanisme (annexe, bâtiment, construction, construction existante, emprise au sol, extension, façade, gabarit, hauteur, limites séparatives, local accessoire)

3 - Incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement

La modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-GÉLY-DU-FESC, par sa nature même, n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elle n'a en effet pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation sur des zones agricole ou naturelle, ni de modifier les modalités d'urbanisation de zones urbaines existantes, notamment en augmentant la densité ou la typologie des constructions, ni encore en porte atteinte à des espaces protégés pour la qualité de leur environnement, de leur paysage ou de leur patrimoine

> Adaptations du règlement du PLU

Concernant le règlement écrit du PLU, la modification simplifiée n°1 du PLU se limite :

- à adapter de façon mineure certaines dispositions du règlement dans un objectif de meilleure prise en compte de l'environnement urbain: hauteur maximale autorisée et règles de pose des climatiseurs en centre ancien UA ; encadrement des carports en zones UD et 1AU ; maîtrise des divisions foncières.
- à élargir les destinations autorisées en secteurs UEzt et UEzvc à l'hébergement hôtelier, en secteur UEzt2 à l'artisanat et à renforcer la cohérence du règlement des zones d'activités (concernant par exemple la hauteur maximale des constructions, leur implantation par rapport aux limites séparatives ou encore les obligations en matière de stationnement).
- à moduler les règles de stationnement en zone UE pour les adapter au mieux aux besoins des différents types d'activités (commerces, bureaux, entrepôts, artisanat, industrie, hôtellerie ...) ;
- à maîtriser les implantations par rapport aux ruisseaux et fossés dans un objectif de prise en compte des risques d'érosion de berges et d'entretien des cours d'eau.
- à promouvoir les énergies renouvelables en élargissant les techniques de pose des panneaux solaires et photovoltaïques (par intégration comme autorisé jusqu'à présent, mais également en surimposition de la toiture, technique plus facile et moins coûteuse).
- à reventiler la surface de plancher autorisée entre les différents secteurs et sous-secteurs à vocation d'activités de la ZAC des Vautes (UEzt, UEzt1 et UEzt2) de façon à favoriser une optimisation foncière du secteur UEzt qui offre encore des disponibilités foncières non négligeables, notamment sur la partie située à l'Ouest de la RD 986.
- à clarifier la rédaction de certains articles pouvant prêter à interprétation (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UD et 1AU) ; un lexique a par ailleurs été ajouté au règlement du PLU, reprenant notamment les disposition du lexique national, là encore pour limiter les interrogations quant aux notions utilisées.
- à corriger

> Adaptations des emplacements réservés

Concernant les adaptations portées aux emplacements réservés, la modification n°1 du PLU se limite à :

- corriger le libellé erroné de deux emplacements réservés ;
- supprimer un emplacement réservé pour lequel la commune n'a pas utilisé son droit de préemption ;
- définir sur une emprise limitée d'un emplacement réservé existant, un nouvel emplacement en vue de la création d'une continuité cyclable le long d'un des axes majeur de la commune.

> **Changement de destination de bâtiments agricoles**

La modification n°1 du PLU autorise le changement de destination des bâtiments de 3 domaines agricoles situés en périphérie de la zone urbaine, en vue d'y accueillir des activités d'accueil touristique complémentaires à leur activité agricole principale :

- du Domaine de Coulondres : bâtiments implantés sur les parcelles cadastrées BI36 et BI37 ;
- du Domaine de Valmont : bâtiments implantés sur les parcelles AX25, AX26, AX39, AX 40 ;
- du Domaine « Le Chemin des Rêves » : bâtiment implanté sur les parcelles AP 161 et AP 163.

Il s'agit là à la fois :

- de développer l'agri-tourisme qui fait l'objet d'une demande forte dans notre région et peut constituer un complément de notoriété et de revenus appréciable pour les exploitations concernées,
- et de contribuer au maintien en état de bâtiments autrefois nécessaires aux exploitations et aujourd'hui sous-utilisés (concernant notamment le Domaine de Coulondres et le Domaine de Valmont).

Ce changement de destination de bâtiments existant ne remet pas en cause l'activité agricole principale de ces 3 domaines.

Si les bâtiments concernés sont bien identifiés, le règlement de la zone agricole A précise bien que ce changement de destination reste soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.