



Réf. : NT

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT GELY DU FESC

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-31, L. 153-36 à L 153-48 et R 153-20 à R 153-21 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2017 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération en date du 4 octobre 2019 approuvant la déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (extension de la déchetterie).

CONSIDERANT que la modification simplifiée du PLU envisagée a pour objets :

- De supprimer l'emplacement réservé ER 9 dont l'emprise a été acquise par la commune ;
- 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 créer sur l'emprise ainsi exclue 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 en zone agricole ou naturelle du PLU qui pourront 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, en application de l'article L 151-11-I-3° 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 (article UE12) ;
 - 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 (articles 12) ;
 - 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 (articles 12) ;
 - o L'autorisation des constructions à destination d'hébergement hôtelier en zone UEZt et UEZvc (article UE1) ;
 - o Les situations de divisions foncières et la forme des parcelles constructibles (ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU) ;
 - o La hauteur maximale autorisée en zone UA ;
 - o Les climatiseurs en zone UA (voire autre zone) ;
 - o L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UD et IAU (article 6).
- D'ajouter au règlement un lexique visant à clarifier un certain nombre de terme figurant au règlement des différentes zones du PLU.

CONSIDERANT que les modifications apportées au règlement du PLU ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 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 nuisances.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'une zone d'aménagement concerté.

ni :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
- 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 de l'Urbanisme, concernant les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat.

CONSIDÉRANT que les modifications envisagées entrent en conséquence dans le champ d'application de la modification simplifiée.

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU est engagée à l'initiative du Maire conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

CONSIDÉRANT que la Mission Régionale de l'Environnement (MRAe) Occitanie sera saisie pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 et R. 104-37 du Code de l'Urbanisme.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU sera notifié au Préfet de l'Hérault ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis des personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées.

CONSIDÉRANT que les modalités de cette mise à disposition seront précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

CONSIDÉRANT que à l'issue de la mise à disposition, Mme le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et adoptera le projet de modification simplifiée n°1 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

ARRETE

Article 1 : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gély-du-Fesc en application des dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme

Article 2 : Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- De supprimer l'emplacement réservé ER 9 dont l'emprise a été acquise par la commune ;
- 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 créer sur l'emprise ainsi exclue 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 en zone agricole ou naturelle du PLU qui pourront 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, en application de l'article L 151-11-I-3° 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 (article UE12) ;
 - 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 (articles 12) ;
 - 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 (articles 12) ;

- L'autorisation des constructions à destination d'hébergement hôtelier (UE1) ;
 - Les situations de divisions foncières et la forme des parcelles constructibles (ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU) ;
 - La hauteur maximale autorisée en zone UA ;
 - Les climatiseurs en zone UA (voire autre zone) ;
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UD et IAU (article 6).
- D'ajouter au règlement un lexique visant à clarifier un certain nombre de terme figurant au règlement des différentes zones du PLU.

Article 3 : La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sera saisie pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 et R. 104-37 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de modifications simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera ensuite notifié au Préfet de l'Hérault et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme avant mise à disposition au public.

Article 4 : Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis des personnes associées mentionnées ci-avant seront mis à disposition du public pendant un mois, selon les modalités fixées par délibération du Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté par Mme le Maire devant le Conseil Municipal qui en délibèrera et approuvera la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 6 : Le Maire est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R. 153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- affichage en mairie pendant un mois et publié sur le site internet de la commune ;
- insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

FAIT à SAINT GELY DU FESC, le 18 novembre 2022

Le Maire :

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification

Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique « Telérecours citoyens » accessible par le site internet

www.saintgelydufesc.fr



Michèle LERNOUT