



Nombre de conseillers en exercice : 29  
Nombre de conseillers présents : 20  
Nombre de conseillers votants : 25

NT

2024.12.19/09

L'an deux mille vingt-quatre et le dix-neuf décembre à vingt heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de SAINT GELY DU FESC se sont réunis en Mairie, sous la présidence de Madame Michèle LERNOUT, Maire.

**PRESENTS** : M. LERNOUT, E. STEPHANY, L. CAPELLI, S. ALET, P. BURTE, Ch NAUDI, Ph LECLANT, A. LAMOR, M. MICHAUDET, B. PERIDIER, Ph TRINH-DUC, A. BUFFET, Ch FAY, S. RAFFARD, C. CREISSENT, A. CAUSSIDIER-ALBOUY, N. FABRE, E. MASSART, G. FABRE, Ch PUJOL,

**ABSENTS** : A. MEYOUR a donné procuration à L. LERNOUT  
M. PAMS  
M. MAROT a donné procuration à E. STEPHANY  
H. TAURAN  
JF ORTEGA a donné procuration à C. CREISSENT  
S GODIN  
CI COURTOIS a donné procuration à G. FABRE  
JL FELLOUS a donné procuration à Ch PUJOL  
V. RIVIERE

**OBJET** : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – APPROBATION DU BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

Monsieur Patrick BURTÉ, Maire Adjoint à l'Urbanisme rappelle à l'assemblée que par arrêté en date du 18 Novembre 2022, Madame le Maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Gély-du-Fesc approuvé le 21 mars 2017, afin d'apporter les adaptations suivantes :

- Suppression de l'emplacement réservé ER 9.
- Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé ER 10 délimité en vue de créer sur l'emprise ainsi exclue le long de l'Avenue du Clapas un nouvel emplacement réservé pour l'aménagement d'une piste cyclable.
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés et correction du libellé des emplacements réservés ER 12 et ER 13 (erreur dans la désignation de la RD).
- Identification de bâtiments en zone agricole ou naturelle du PLU qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, en application de l'article L. 151-11-1-2° du Code de l'urbanisme.
- Adaptations, corrections et compléments à un certain nombre de dispositions du règlement du PLU.
- Ajout d'un lexique au règlement visant à clarifier un certain nombre de termes figurant au règlement des différentes zones du PLU.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a fait l'objet d'une demande d'avis conforme de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure dite de cas par cas ad'hoc, en application des articles R. 104-33 alinéa 2 et R. 104-34 du Code de l'Urbanisme. Dans son avis émis le 23 juillet 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Occitanie a rendu un avis conforme concernant le fait que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU ne nécessitait pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Seules ont émis un avis la DDTM de l'Hérault par courrier en date du 13 Août 2024 et RTE (Réseau de Transport d'Electricité) par courrier en date du 20 septembre 2024.

Les remarques de la DDTM portent sur :

- La prise en compte de l'aléa incendie de forêt tel que défini par le Porter A Connaissance départemental de 2021, en complément du Plan de Prévention du Risque Feu de Forêt. Celle-ci concerne à la fois les bâtiments situés en zone agricole A ayant été identifiés par le projet de modification simplifiée n°1 du PLU comme

pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Domaine de Coulon, Domaine Chemin des Rêves) et les secteurs Uez et Uezvc sur lesquels le projet de PLU autorise la destination d'hébergement hôtelier.

Envoyé en préfecture le 24/12/2024 et  
Reçu en préfecture le 24/12/2024  
Publié le  
ID : 034-213402555-20241219-EU\_2024\_DEL24-DE

- L'implantation des constructions en recul des berges des fossés et cours d'eau simplifiée du PLU impose un recul des constructions et extension des constructions existantes de 3,00 m minimum à partir de la limite de propriété le long des fossés et cours d'eau. La DDTM souligne que pour les cours d'eau répertoriés dans le PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007, il convient de faire référence aux dispositions générales du règlement du PPRI dans le règlement et de reporter sur le plan de zonage les zones non aedificandi délimitées ; le règlement du PPRI indique par ailleurs qu'une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude spécifique est reportée sur les documents graphique et classée en zone rouge du PPRI.
- La modification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ue interprétée comme s'opposant à une optimisation foncière en interdisant une implantation en limites séparatives.
- La notion de « formes simples » en cas de divisions foncières, sujette à interprétation.

Par ailleurs la DDTM rappelle l'obligation de mise en compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup approuvé le 21 mars 2023, qui prévoit une part de 50% de logements sociaux comptabilisés SRU dans la production de logements (30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale)

Le courrier de RTE souligne que les ouvrages RTE ne sont pas concernés par la modification simplifiée du PLU ; il porte néanmoins à la connaissance de la commune un certain nombre de points pour une mise en conformité du PLU avec la présence d'ouvrage RTE, qui pourront être pris en compte dans le cadre d'une future procédure.

#### **Bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU :**

Conformément à l'article L. 153-47, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées, ont été mis à disposition du public pendant un mois du 2 septembre au 2 octobre 2024 ; les modalités de cette mise à disposition ont été définies par délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2024 ; elles sont les suivantes :

- Mise à disposition en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture (soit du lundi au vendredi, de 8 h à 18 h) et sur le site internet de la Ville de Saint-Gély-du-Fesc : [www.saintgelydufesc.com](http://www.saintgelydufesc.com), Rubrique Environnement et cadre de vie raisonné.
- Mise à disposition en Mairie, sur la même durée, d'un registre destiné à recevoir les remarques et observations sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU
- Mise à disposition d'une adresse mail spécifique pouvant recevoir les remarques et observations sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU : [modifplu@saintgelydufesc.com](mailto:modifplu@saintgelydufesc.com).

Une seule remarque a été transmise par mail à la commune, dans le cadre de la concertation. Elle concerne le secteur Uezvc :

- demande de création d'un niveau en attique partiel au-delà des 12,00 m de hauteur, sans excéder 14,00 m
- demande de possibilité, au titre de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, d'autoriser la réalisation des aires de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet, en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places dans un part public ou dans un parc privé de stationnement existant et situé à proximité de l'opération.

#### **Adaptations portées au projet de modification simplifiée n°1 du PLU pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées :**

Les ouvrages RTE n'étant pas concernés, seul l'avis de la DDTM conduit à intégrer les adaptations suivantes au projet de modification simplifiée n°1 du PLU :

##### **1/ Rapport de présentation :**

- Chapitre 2.2 - Changement de destination des bâtiments agricoles : ajout, dans le tableau de présentation de chaque bâtiment ou domaine pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'urbanisme, d'une ligne relative aux risques naturels : risque inondation sur la base du PPRI, risque feu de forêt sur la base du PPRIF et du PAC aléa feu de forêt départemental de 2021.



## 2/ Règlement :

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le

Redaction de l'alinéa relatif à la géométrie simple  
ID : 034-213402555-20241219-EU\_2024\_DEL24-DE



- Titre I – Dispositions applicables à toutes les zones. Article 1 : complément aux divisions foncières : « Les divisions foncières doivent aboutir à la géométrie simple (5 côtés maximum) ».
- Ajout au règlement du PLU d'une annexe 3 intégrant la carte de l'aléa feu de forêt à l'échelle communale et la notice des principes de prévention associés à la carte d'aléa, figurant au PAC aléa feu de forêt départemental de 2021.
- Ajout au chapitre introductif « Caractère de la zone » du règlement des zones U, AU, A et N d'un alinéa précisant que la zone est concernée en partie par : « Le Porter à Connaissance aléa feu de forêt départemental de 2021 dont les dispositions, portées en annexe du règlement du PLU, devront être prises en compte. ».
- Complément porté à l'article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières du règlement des zones U, AU A et N : « Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions .... du Porter A Connaissance aléa feu de forêt 2021 (voir Annexe 3 du règlement) .... ».
- Complément porté à l'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparative précisant que le que le recul de 3,00 m au moins du haut des berges des cours d'eau et fossé s'applique en complément des dispositions du PPRI du bassin versant du Lez approuvé le 11 mai 2007.

La rédaction proposée de l'article UE7 est par contre maintenue. La modification simplifiée a en effet pour unique objet d'harmoniser la rédaction de cet article en réglementant l'implantation en secteurs UE1, UE2, UE3, UE4 et UEzv non seulement en valeur absolue (recul minimum de 5,00 m) mais également en fonction de la hauteur de la construction ( $D \geq H/2$ ) comme déjà réglementé en secteur UEzt et sous-secteurs UEzt1 et UEzt2. L'implantation en limites séparatives sur ces secteurs n'est pas envisagée, compte tenu de l'existence d'habitations sur les parcelles limitrophes.

### Adaptations portées au projet de modification simplifiée n°1 du PLU pour tenir compte des observations du public

A la suite de la remarque transmise par mail, le règlement du secteur Uezvc est complété :

- Pour autoriser la réalisation d'un niveau en attique partiel au-delà des 12, 00 m de hauteur sans excéder 14,00 m (article UE 10) ;
- Pour permettre au bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable qui ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont faites en matière d'aires de stationnement pour des raisons techniques ou architecturales, d'être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise de l'opération concernée soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme. La notion de proximité est précisée : 200 m maximum de l'opération (article UE12).

A ce stade de la procédure, il revient au Conseil Municipal :

- de délibérer sur le bilan de la concertation présenté précédemment ;
- d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU modifiée comme présenté ci-avant pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-48 relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2017 approuvant le plan local d'urbanisme de Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2019 approuvant la mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2023 approuvant la mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme

VU l'arrêté en date du 18 Novembre 2022 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU

VU l'avis conforme de la MRAe en date du 23 juillet 2024 dispensant la modification simplifiée n°1 du PLU d'évaluation environnementale.

VU les avis de la DDTM du Gard et de RTE.

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2024 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet modification simplifiée n°1 du PLU, de l'exposé de ses motifs et des avis émis par les personnes publiques associées

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a été mis à disposition du public du 2 septembre au 2 octobre 2024, selon les modalités définies par la délibération du 23 avril 2024,

ENTENDU le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU précédemment  
VU les adaptations portées au projet de modification simplifiée n°1 du PLU présentée

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le

ID : 034-213402555-20241219-EU\_2024\_DEL24-DE

SLO

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, par 23 voix pour et 2 abstentions (G. Fabre et CI Courtois) :**

- 1. D'APPROUVER** le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU présentée par Mme le Maire.
- 2. D'APPROUVER** la modification simplifiée n°1 du PLU, modifiée suite aux avis des personnes publiques associées et observations du public comme présenté par Mme le Maire.

La présente délibération et la modification simplifiée n°1 du PLU seront publiées sur le portail national de l'urbanisme.

La délibération d'approbation fera également l'objet des mesures de publicité suivantes conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme :

- affichage en Maire pendant un mois ;
- insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (pour les communes de 3 500 habitants et plus).

Ainsi délibéré les an, jour et mois que dessus.

Pour extrait conforme

SECRETAIRE DE SEANCE

P. LE MAIRE Absent  
LE PREMIER ADJOINT

Certifié exécutoire  
compte tenu de la transmission à M. le Sous-Préfet  
de Lodève le :  
et la publication sur le site internet de la  
commune le :



Eric STEPHANY