

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHÂTEAU**

## **Modification simplifiée n°1**

### **NOTICE EXPLICATIVE**

### **APPROBATION**

**Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20/02/2026**





Mairie de  
Saint-Élix-le-Château

## **1. PREAMBULE**

### **1-1 Le document de planification en vigueur**

### **1-2 Cadre législatif**

### **1-3 Objets de la modification simplifiée n°1**

## **2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**2-1 Modifier l'article UX-1 afin de diversifier l'accueil de nouvelles activités (et mettre en conformité avec le décret n°2023-195 du 22/03/2023 à voir )**

**2-2 Modifier l'article UX-6 (stationnement) afin d'intégrer la notion d'unité foncière de l'opération et intégrer les nouvelles destinations autorisées**

## **3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (ZONE UX)**

### **3-1 Règlement avant modification simplifiée**

### **3-2 règlement après modification simplifiée**





Mairie de  
**Saint-Élix-le-Château**

## 1- PREAMBULE

### 1-1 Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-ELIX LE CHATEAU a été approuvé le 21 novembre 2022, et n'a fait l'objet d'aucune évolution.

### 1-2 Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et fixer les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification du PLU est menée lorsque la commune décide de modifier une partie des dispositions réglementaires (règlement écrit ou graphique) et/ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) **sans pour autant** que les changements opérés n'entrent dans le champ de la **procédure de révision**, qui s'applique, en particulier (article L153-31 du code de l'urbanisme), lorsque le projet prévoit de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé (EBC), 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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) au-delà d'un certain délai,

Il faut noter que la **procédure de modification de droit commun**, à savoir une modification soumise à enquête publique, est mise en œuvre lorsque le projet de modification a pour effet notamment (article L153-41 du code de l'urbanisme) :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la **procédure de modification est dite « simplifiée »**.

La procédure de modification simplifiée s'inscrit donc dans le cadre de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;





## Sai

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article [L. 153-31](#).

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »*

**Le présent projet de modification du PLU consiste exclusivement à  
- modifier le règlement écrit de la zone UX afin de diversifier l'accueil de nouvelles activités dans la ZA Descaillaux et notamment l'accueil d'activités de spectacle/cabaret/restaurant.**

**Ce changement réglementaire n'entrant dans le champ ni de la révision, ni de la modification de droit commun, il relève bien de la procédure de modification dite « simplifiée ».**

### 1-3 Objet de la modification simplifiée n°1

La procédure de modification simplifiée n°1 a été prescrite par délibération n°2025 19 du 15 octobre 2025 et par arrêté n°2025 053 du 28 Octobre 2025. Elle vise à modifier le règlement écrit de la zone UX afin de diversifier l'accueil de nouvelles activités dans la ZA Descaillaux et notamment l'accueil d'activités de spectacle/cabaret/restaurant.

En effet, un porteur de projet privé prévoit l'installation d'une salle de spectacle/cabaret/restaurant au sein de la zone d'activités Descaillaux. Le projet prévoit en particulier un grand parking pour satisfaire aux besoins en stationnement de l'équipement. Cependant, aujourd'hui, le règlement écrit u PLU n'autorise ni les établissements de restauration ni les salles d'art et de spectacle dans la zone d'activités UX.

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit du PLU, pour la zone UX, en permettant l'installation d'activités de salles d'art et de spectacle ainsi que de restauration. La modification portera également sur les critères relatifs au stationnement des véhicules liés à l'activité.

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni les projections d'évolution de la population envisagée. De même elle n'a strictement aucun impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, ni aux autres espaces naturels d'intérêt plus commun présents sur le territoire (boisements, zones humides, ...). En effet, les objets de cette modification simplifiée ne sont pas de nature à pouvoir compromettre les protections établies dans le PLU, ou à produire des dommages sur l'environnement.





Mairie de  
Saint-Élix-le-Château

## **2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

### **2-1 Modifier l'article UX-1 afin de diversifier l'accueil de nouvelles activités**

Les sous destinations interdites seront modifiées afin d'étendre les activités susceptibles d'être accueillies dans la ZA Descaillaux.

### **2-2 Modifier l'article UX-6 (stationnement) afin d'intégrer la notion d'unité foncière de l'opération et régler le stationnement pour les nouvelles destinations autorisées.**

Le nouveau règlement précisera que le stationnement devra être effectué sur l'unité foncière du projet en lieu et place du terrain propre de l'opération et définira le nombre de place minimum pour les nouvelles destinations autorisées.





Mairie de  
Saint-Élix-le-Château

Envoyé en préfecture le 24/03/2026

Reçu en préfecture le 24/03/2026

Publié le

Berger  
Levrault

ID : 031-213104763-20260220-2026\_05-DE

### 3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT (ZONE UX)

#### 3-1 Règlement avant modification simplifiée (articles du règlement concernés par la modification simplifiée)

#### ARTICLE UX-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<b>X</b>	
	<i>Hébergement</i>	<b>X</b>	
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>Interdit en UXg</b>	
	<i>Restauration</i>	<b>X</b>	
	<i>Commerce de gros</i>	<b>Interdit en UXg</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<b>Interdit en UXg</b>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<b>X</b>	
	<i>Cinéma</i>	<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b>Interdit en UXg</b>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<b>X</b>	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	<b>X</b>	
	<i>Équipements sportifs</i>	<b>X</b>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	<b>X</b>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>	





## ARTICLE UX-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
<b>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</b>	<i>une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Constructions à destination industrielle et d'entrepôt</b>	<i>une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). Toutefois, le nombre de minimum de place de stationnement pourra être adapté en fonction de la vocation des locaux présents dans la construction.</i>
<b>Constructions à destination de bureau</b>	<i>une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*





Mairie de  
Saint-Élix-le-Château

Envoyé en préfecture le 24/03/2026

Reçu en préfecture le 24/03/2026

Publié le

ID : 031-213104763-20260220-2026\_05-DE



### 3-2 règlement après modification simplifiée (articles du règlement concernés par la modification simplifiée)

## ARTICLE UX-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit en UXg	
	Restauration		
	Commerce de gros	Interdit en UXg	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Interdit en UXg	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit en UXg	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

## ARTICLE UX-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière de l'opération et correspondre aux besoins de la construction.





Mairie de  
**Saint-Élix-le-Château**

Envoyé en préfecture le 24/03/2026

Reçu en préfecture le 24/03/2026

Publié le

ID : 031-213104763-20260220-2026\_05-DE



<b>Destinations de la construction</b>	<b>Nombre minimum de places de stationnement</b>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
<b>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</b>	<i>une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Constructions à destination industrielle et d'entrepôt</b>	<i>une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). Toutefois, le nombre de minimum de place de stationnement pourra être adapté en fonction de la vocation des locaux présents dans la construction.</i>
<b>Constructions à destination de bureau</b>	<i>une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<b>Salle d'art et de spectacle</b>	<i>Une place de stationnement par tranche de 5 m<sup>2</sup> de la salle de spectacle</i>

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

*Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

