



Décembre  
2019

# COMMUNE DE PONTGIBAUD (63)

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### **PRESCRIPTION**

Délibération du Conseil Municipal du 24/01/2002

#### **ARRET DU PROJET**

Délibération du Conseil Municipal du 24/10/2016

#### **APPROBATION DU PROJET**

Délibération du Conseil Municipal du 22/09/2017

#### **MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPATIBILITE**

- Modification simplifiée n°1  
(DCM du 13/12/2019)

.....  
.....  
.....  
.....



# SOMMAIRE

<b>1. Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1. Contexte de la modification</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2. Rappel du contexte réglementaire</b> .....	<b>2</b>
1.2.1. Le champ d’application de la modification simplifiée .....	2
1.2.2. La procédure de modification simplifiée .....	2
<b>2. Présentation du projet</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Modifications apportées au Plan Local d’Urbanisme</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Annexes</b> .....	<b>8</b>
Annexe 1 : Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU.....	8
Annexe 2 : Délibération fixant les modalités de consultation du public .....	10
Annexe 3 : Délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU .....	

# 1. Préambule

## 1.1. Contexte de la modification

La commune de Pontgibaud a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 22 Septembre 2017.

La mise en application de ce nouveau document d'urbanisme a rapidement révélé une anomalie en zone Ua, Ub, Uc, Uy, 1AU, 1AUz, 2AU :

- L'obligation pour les constructions d'être implantées sur au moins une des limites séparatives (article 7 « Implantation par rapport aux limites séparatives »)

Ainsi, l'application du règlement écrit par le service instructeur a engendré des refus, essentiellement pour la construction d'annexes (impossibilité d'être dans le prolongement du bâtiment ainsi qu'en limite séparative).

Par conséquent, la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de procéder à une rectification de cet article du règlement écrit.

Cette procédure a été prescrite par arrêté municipal en date du **6 décembre 2019**.

## 1.2. Rappel du contexte réglementaire

### 1.2.1. Le champ d'application de la modification simplifiée

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme dispose :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

La modification du PLU de Pontgibaud peut ainsi être conduite selon la procédure de modification simplifiée.

### 1.2.2. La procédure de modification simplifiée

Elle est régie par les articles L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme :

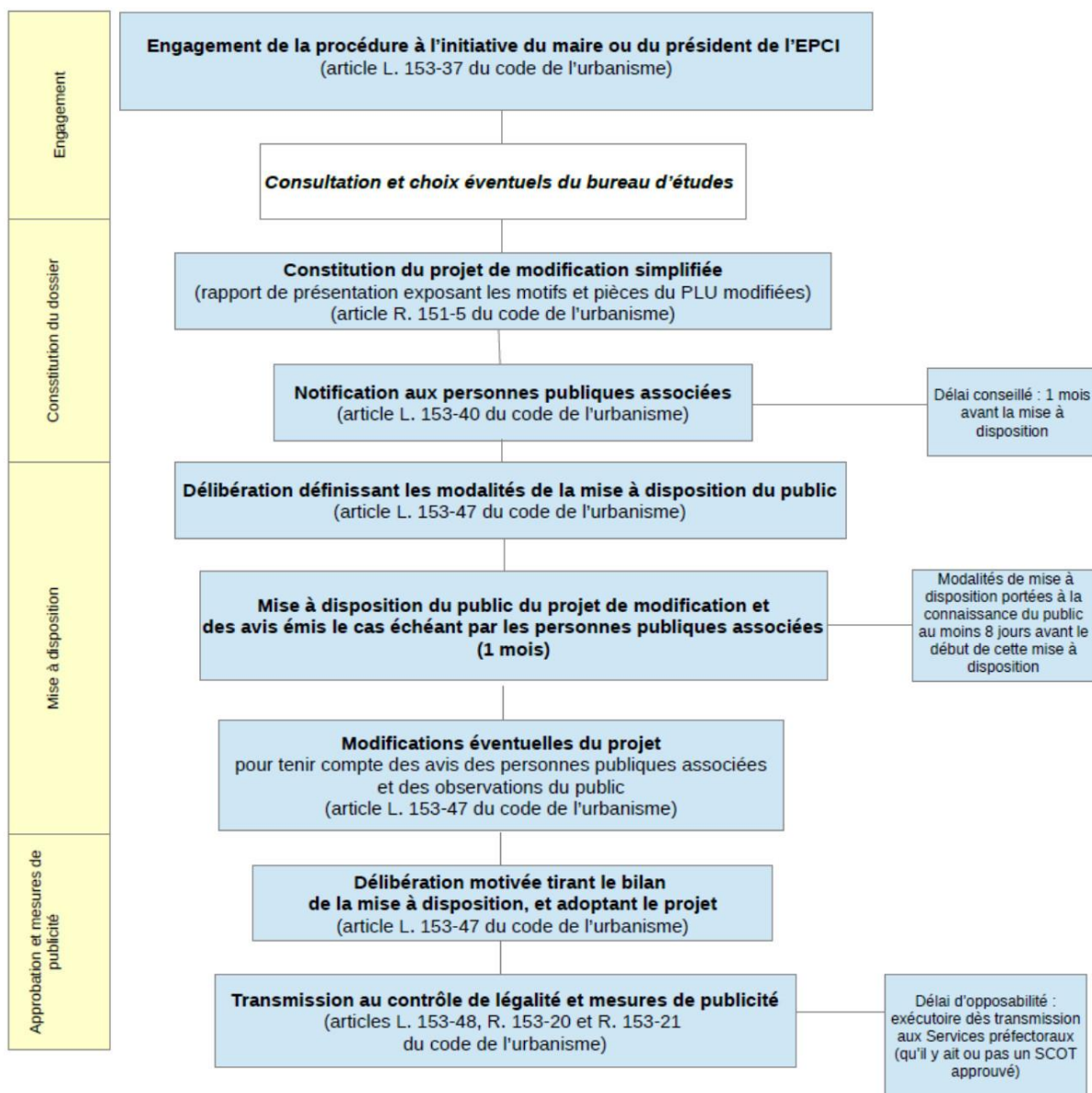
*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations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

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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. »

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »



## 2. Présentation du projet

Le Plan Local d'Urbanisme de Pontgibaud, approuvé par délibération du 22 Septembre 2017, nécessite une modification de son règlement écrit et plus précisément de l'article 7 des zones U et AU.

La zone Ua, qui correspond au centre ancien de Pontgibaud dans lequel il est souhaitable de favoriser la réhabilitation et le réaménagement du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales existantes.

La zone Ub, qui correspond aux secteurs principalement composés d'habitations édifiées en ordre discontinu mêlant à la fois maisons de bourg en petits groupes ou isolées et maisons individuelles anciennes.

La zone Uc, qui est principalement dédiée à des constructions à destination d'habitations avec une occupation des sols modérée réalisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone est aménagée en discontinuité du bourg, au-delà des versants escarpés et boisés de la vallée de la Sioule et de la voie ferrée.

La zone 1AU est une zone dédiée principalement à une urbanisation à destination d'habitation. Toutefois d'autres fonctions comme les commerces, bureaux peuvent s'y inscrire afin de participer à l'animation de ce secteur.

La zone 1AUz est une zone dédiée à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles locales.

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée dont l'urbanisation a été décidée à long terme et à destination principale d'habitation.

L'article 7 de ces six zones est aujourd'hui le suivant :

*Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.*

*Pour chacune des autres limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :*

- *Le long de la limite séparative*
- *En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)*

*Les piscines devront s'implanter en retrait d'au moins un mètre des limites séparatives.*

La dernière zone concernée est la zone Uy qui a une vocation principale d'accueil d'activités économiques, mise à part les activités industrielles pouvant apporter des nuisances ou une gêne importante au voisinage.

L'article 7 de cette zone est aujourd'hui rédigé ainsi :

*Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt devront s'implanter soit :*

- *Le long de la limite séparative*
- *En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)*

*Les constructions à destination de bureau, d'artisanat ou toute autre destination autorisée doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.*

*Pour chacune des autres limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :*

- *Le long de la limite séparative*
- *En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)*

- *Ces zones imposent que les constructions s'implantent sur au moins une des limites séparatives. Après deux ans d'application, cette prescription apparaît trop contraignante, essentiellement pour la construction d'annexes.*

Il est par conséquent proposé de **modifier la rédaction de l'article 7 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, 1AU, 1AUz et 2UA.**

### 3. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

Afin de lever l'obligation d'implanter les constructions le long d'au moins l'une des limites séparatives, jugée trop contraignante en zone urbaine (Ua, Ub, Uc, 1AU, 1AUz, 2AU, Uy), l'article 7 « *Implantation par rapport aux limites séparatives* » est modifié de la manière suivante :

#### AVANT MODIFICATION

##### Zones Ua, Ub et UC

###### **Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Pour chacune des autres limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- Le long de la limite séparative
- En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)

Les piscines devront s'implanter en retrait d'au moins un mètre des limites séparatives.

##### Zone Uy

###### **Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt devront s'implanter soit :

- Le long de la limite séparative
- En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)

Les constructions à destination de bureau, d'artisanat ou toute autre destination autorisée doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Pour chacune des autres limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- Le long de la limite séparative
- En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction).

##### Zones 1AU, 1AUz et 2AU

###### **Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.



Pour chacune des autres limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- Le long de la limite séparative
- En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)

## **APRÈS MODIFICATION**

### **Zones Ua, Ub et UC**

#### **Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- Le long de la limite séparative
- En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)

Les piscines devront s'implanter en retrait d'au moins un mètre des limites séparatives.

### **Zone Uy**

#### **Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions, de toute destination devront s'implanter soit :

- Le long de la limite séparative
- En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)

### **Zones 1AU, 1AUz et 2AU**

#### **Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Pour chacune des limites séparatives de l'unité foncière, au choix, les constructions devront s'implanter soit :

- Le long de la limite séparative
- En retrait de cette limite, à une distance (calculée horizontalement) égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée verticalement entre tout point du terrain naturel et tout point de la construction)

## 4. Annexes

### Annexe 1 : Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU

MAIRIE  
DE  
**PONTGIBAUD**  
PUY-DE-DÔME



Code Postal : 63230  
Téléphone: 0473.88.70.42

**ARRETE**  
**ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONTGIBAUD**

\*\*\*\*\*

**LE MAIRE,**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48,  
VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2017 ;

**A R R E T E**

**ARTICLE 1 :**

Il sera engagé la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de PONTGIBAUD.

**ARTICLE 2 :**

Cette modification simplifiée concerne :

- L'article 7 du règlement écrit (relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives) des zones suivantes : Ua, Ub, Uc, 1AU, 1AUz, 2 AU et Uy.

**ARTICLE 3 :**

Le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées.  
Il sera ensuite mis à disposition du public pour une durée d'un mois.

**ARTICLE 4 :**

Des informations relatives au projet de modification simplifiée peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire de PONTGIBAUD.

**ARTICLE 5 :**

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Des copies du présent arrêté seront adressées :

- à Monsieur le Sous-Préfet de RIOM ;
- au Directeur Départemental des Territoires.

Fait à PONTGIBAUD, le 06 Décembre 2019.

Le Maire,

J-P. OUACHEM



DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME  
COMMUNE DE PONTGIBAUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil dix-neuf, le 16 décembre, à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de PONTGIBAUD, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. OUACHEM, Maire.

Date de convocation : 11 décembre 2019.

Nombre de Conseiller en exercice : 15.

Etaient présents : M. OUACHEM, Maire, M. RABAT, M. MALLEPERTUS, M. DUTEIL, M. BOURGAILH, Adjoints, Mme FAITROUNI, Mme DEFALVARD, M. LASSALAS.

Absents : M. VERMEIL, M. BARBOUCHE, M. DUMORTIER, M. LEMAIRE, Mme AIGUEBONNE, M. LAMADON, M. LUDJER.

M. BOURGAILH a été désigné secrétaire.

OBJET : MODALITE DE MISE A DISPOSITION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONTGIBAUD.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-47 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2017 ;

VU l'arrêté du maire du 06 décembre 2019 engageant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de PONTGIBAUD ;

Où cet exposé, après délibération, avec 7 voix pour et une voix contre, le Conseil Municipal décide :

1°) de mettre le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture, pour une durée d'un mois du 06 janvier 2020 au 05 février 2020 inclus ;

2°) de porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Cet avis sera affiché en mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition ;

3°) un registre permettant au public de consigner ses observation sur le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme sera ouvert et tenu à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture pendant tout la durée de la mise à disposition ;

4°) le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme pourra être consulté sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.ville-pontgibaud.fr](http://www.ville-pontgibaud.fr);

20191216/002

Les observations pourront également être formulées à l'adresse suivante :  
[mairie.pontgibaud@wanadoo.fr](mailto:mairie.pontgibaud@wanadoo.fr);

5°) toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme auprès de la mairie de PONTGIBAUD, dès la publication de la délibération du conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition ;

6°) à l'expiration du délai de mise à disposition du public, le maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibèrera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public ;

7°) la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie certifiée conforme.

En Mairie, le 16 Décembre 2019.

Le Maire,

J-P. OUACHEM.

