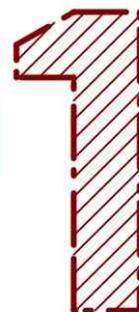




COMMUNE DE PONTEILLA-NYLS

# MODIFICATION SIMPLIFIEE



# NOTICE EXPLICATIVE



Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification dans les conditions prévues par les articles L 123-13-1 et L 123-13-2 du code de l'Urbanisme.

Elle est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux personnes publiques associées. Le projet est mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations. Ensuite, après mise à disposition, le projet est approuvé par délibération du Conseil Municipal et transmis au Préfet avec la délibération.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Ponteilla-Nyls souhaite donc procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

## **1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME**

La présente modification simplifiée du PLU de la commune de Ponteilla-Nyls s'inscrit dans le contexte d'évolution du document d'urbanisme. Ponteilla-Nyls a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2013. Il s'agit ici de la première modification du document d'urbanisme.

## **2. OBJETS DE LA MODIFICATION**

Cette première modification simplifiée a pour objet de permettre, sur un secteur ouvert actuellement à l'urbanisation classé 1Aue1 au regard du PLU, la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat comprenant une part de logements locatifs sociaux. Sur ce secteur concerné 1Aue1, des règles seront par la même occasion adaptées concernant la possibilité de réaliser des affouillements et exhaussements pour la réalisation des bassins de rétention, l'implantation des piscines et la hauteur des clôtures afin de permettre l'aménagement de la zone et d'adapter le règlement à la nouvelle destination des constructions susceptibles d'y être réalisées et ce en s'inspirant des dispositions spécifiques écrites dans le PLU pour les zones à destination d'habitat.

La présente modification est également l'occasion de réaliser une mise à jour de la servitude d'utilité publique AS1 – Forage « Terrain de Sport », suite à un nouvel arrêté préfectoral.

### 3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors adaptées dans le cadre de cette procédure de modification sont :

- La présente **notice explicative**.
- Le **rapport de présentation**, spécifique à la présente procédure, faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Le **règlement** de la zone 1AUe1.
- La liste et plan des **servitudes d'utilités publiques** pour la mise à jour du forage.

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

### 4. LA PROCEDURE

Conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification prévue par les articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification après analyse du document d'urbanisme en vigueur, n'a pas pour vocation : (article L213-13 du Code de l'Urbanisme)

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison 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 ; (...)

Dans ce cas et en application de cet article, la commune peut engager une modification de son document d'urbanisme et non une révision ou une mise en compatibilité.

Une procédure simplifiée peut être mise en œuvre lorsque le projet de modification n'a pas pour effet (article L123-13-2) :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, 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.

L'évolution envisagée n'a pas pour vocation de modifier les dispositions du règlement qui définissent actuellement les possibilités de construction dans la zone concernée, elle entre ainsi dans le champ d'application de la modification dite « simplifiée ».

La procédure de modification est engagée à l'initiative (article L 123-6), du Maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4 , avant la mise à disposition du public du projet.

Une délibération du Conseil Municipal devra être prise pour définir les modalités de la mise à disposition.