



COMMUNE
DE VIRY-NOUVEUIL

Modification du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE et JUSTIFICATIVE de la MODIFICATION

Cachet de la Mairie et

Signature du Maire :



Le Maire
Jean FAREZ

SOMMAIRE

1^{ère} partie : Rappel réglementaire.....2

1. Rappel des procédures antérieures.....2
2. Présentation de la procédure de modification (sans enquête).....2

2^{ème} partie : Objet et justification de la présente modification.....6

1. Objet de la modification.....6
2. Justification de la modification.....6
3. Règlement AVANT la modification.....6
4. Règlement APRES la modification.....7

1^{ère} partie : **Rappel réglementaire**

1. Rappel des procédures antérieures

La commune de Viry-Noureuil est dotée d'un P.L.U. prescrit le 07/11/2008, arrêté le 25/04/2012 et approuvé le 20/06/2013.

Il a fait l'objet d'une modification le 19/02/2014.

2. Présentation de la procédure de modification (sans enquête)

Contexte réglementaire

La procédure de modification d'un PLU est régie par l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-13-1

(Version en vigueur au 1er janvier 2016)

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 lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

En l'espèce, le projet communal :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de 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.

Il n'y a donc pas lieu d'utiliser la procédure de REVISION et de la procédure de MODIFICATION peut être employée. Celle-ci peut se dérouler selon une **procédure simplifiée** en vertu de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-13-3

(Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016)

I. En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 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.

En l'espèce, le projet communal :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée selon une PROCEDURE SIMPLIFIEE dans laquelle il n'y a pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Article R 123-2

(Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016)

(...)

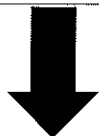
En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les étapes de la procédure de modification (procédure simplifiée)

Procédure à l'initiative du Maire



Etudes et préparation du dossier

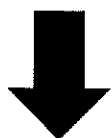


Notification

(transmission du dossier)

aux

Personnes Publiques Associées



Avis dans la presse

(8 jours avant le début de
la période d'information)

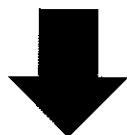
+ Affichage en mairie



Mise à disposition du projet de modification
Recueil des avis émis du public pendant 1 mois



Approbation de la modification
Par délibération du Conseil Municipal



Mesures de publicité

-Parution dans la presse (1 journal)

-Affichage de la délibération en mairie pendant un mois

2ème partie :

Objet et justification de la présente modification

1- Objet de la modification

La commune de VIRY-NOUVEUIL a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Assouplir les règles d'édification des clôtures.

2- Justification de la modification

Les règles d'édification des clôtures dans les zones à vocation principale d'habitat du PLU s'avèrent à l'usage être trop restrictives.

En effet les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, soit d'un muret de 0.80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou d'une barrière doublé ou non d'une haie vive.

Si le règlement accepte un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale, il devrait également autoriser un muret de 0.80 mètre surmonté d'une barrière pleine. Or, tel n'est pas le cas dans le règlement actuel.

La modification, en autorisant un muret de 0.80 mètre surmonté d'une barrière pleine, permet de corriger ce point.

D'autre part, de nombreuses clôtures sur rue, constituées d'un muret en plaque de ciment de 0.80 mètre surmonté d'un grillage existent sur le territoire de la commune. En effet, ces murets permettent d'éviter l'écoulement de boue ou d'eau en provenance des terrains et garantissent la sécurité des piétons et des automobilistes. Ces murets en plaque de ciment de 0.80 mètre ne sont pas autorisés dans le règlement actuel.

La modification, en les autorisant, permet de corriger ce point.

Enfin, en limite séparatrice, des clôtures en bois, alu ou pvc existent déjà dans la commune et ne sont pas autorisés dans le règlement actuel.

La modification, en les autorisant, permet de corriger ce point.

3- Règlement AVANT la modification

Article UA- 11 – Aspect extérieur

11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m , en pierre apparente, brique ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit,
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou d'une barrière doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ces clôtures en limite séparatrice ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures ayant l'aspect de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites sur les limites entre parcelle et le domaine public (ou la voie privée ouverte à la circulation publique).

4- Règlement APRÈS la modification

Article UA- 11 – Aspect extérieur

11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures **sur rue** (limites entre la parcelle et le domaine public) seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, en pierre apparente, brique ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit.
- Soit d'un muret maçonné ou en plaques de ciment de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière pleine ou ajourée, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures ayant l'aspect de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

En limite séparative, les palissades en bois, alu ou pvc, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, les clôtures ayant l'aspect de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois, sont autorisés.

La hauteur totale de ces clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 mètres.