



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 002-210207932-20220624-20221624062022-DE

COMMUNE
DE VIRY-NOUREUIL

**Modification
simplifiée du Plan
Local d'Urbanisme**

**NOTICE EXPLICATIVE ET
JUSTIFICATIVES DE LA
MODIFICATION**

Approuvé le 24/06/2022

Cachet de la Mairie et

Signature du Maire:



SOMMAIRE

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

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

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

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

1^{ère} partie :

Rappel réglementaire

1. Rappel des procédures antérieures

La commune de Viry-Nouveau est dotée d'un P.L.U. prescrit le 12/12/2008, arrêté le 25/04/2012 et approuvé le 20/06/2013.

Il a fait l'objet d'une modification le 19/06/2014 et le 02/03/2018

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

Contexte réglementaire

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L.153-36; L.153-37; L.153-38 ; L.153-40 et L.153-40-1 du code de l'urbanisme

Article L.153-36; L.153-37; L.153-38 ; L.153-40 et L.153-40-1 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-36, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 153-45, 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 ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

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.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Articles L. 153-45 – L.153-46 --L. 153-47 – L. 153-48

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 ;

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

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 plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

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.

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.
- n'applique pas l'article L.131-9 du code de l'urbanisme

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.

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

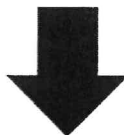
(8 jours avant le début de
la période d'information)

+ 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-NOUREUIL a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Autoriser la construction dans la zone UA des bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat.

2- Justification de la modification

La présence de commerçants, d'artisans et de professions libérales, femmes et hommes, dans les cœurs de villes et de bourgs, y amène de la vie, de l'animation et, est une part importante de leur attractivité.

La commune de VIRY-NOUREUIL souhaite se donner les moyens d'accueillir ces activités et ainsi continuer à dynamiser son Centre-Bourg.

Le règlement actuel du Plan Local d'urbanisme interdit la construction dans la zone UA des bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat.

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

3- Règlement AVANT la modification

Article UA- 1-Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ›L'ouverture et exploitation de toute carrière,
- ›Les terrains de camping et de caravanage
- ›L'installation d'habitations légères de loisirs (mobil-homes, caravanes posées sur plots, etc),
- ›Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) quel qu'en soit le régime hors des cas mentionnés à l'article UA 2
- ›Les dépôts hors des cas mentionnés à l'article UA 2
- ›Les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'article UA 2

»Les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'industrie, hors des cas mentionnés à l'article UA 2

»Les antennes de téléphonie mobile sur mat,

»Les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article UA 2

»Les constructions et aménagements incompatibles avec le règlement du PPRI applicable.

Article UA- 2- Occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie

« Sont admise les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

-les constructions d'habitation (...),

-Les installations classées pour la protection de l'environnement (...) ».

4- Règlement APRÈS la modification

Article UA- 1- Occupations et utilisations du sol interdites

« Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : (...) Les bâtiments à destination d'industrie, hors des cas mentionnés à l'article UA2 (...) ».

Article UA- 2- Occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie

« Sont admise les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

-les constructions d'habitation (...),

-Les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat à condition qu'ils ne soient pas susceptible de générer des nuisances (bruit, odeur), incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,

-Les installations classées pour la protection de l'environnement (...) ».