

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

St ROMAIN LA VIRVEE

Rapport de présentation complémentaire

Dossier de Modification Simplifiée n°1

Dossier d'Adoption du Conseil Municipal du 29/09/2025

Les modifications sont indiquées en rouge



RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE CHAMPS D'APPLICATION (article L.153-34 du code de l'urbanisme)

Extrait du Code de l'Urbanisme articles L153-45 à L153-48

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 – Art. 17

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

Article L153-46 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L153-47 Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

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.

Article L153-48 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

Le PLU de la commune de St ROMAIN LA VIRVEE a été **approuvé par délibération du conseil municipal le 9 juillet 2021**.

La commune de St Romain la Virvée a prescrit la procédure de **modification simplifiée** du plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du **15 novembre 2024**.

MODIFICATIONS PROPOSEES

L'étude a pour objectif les modifications sur les points suivants :

Modifications concernant la zone 1AU secteur A permettant la réalisation de logements

CONTEXTE

L'étude a pour objectif les modifications sur les points suivants :

a) Modification du règlement écrit

- **Article 2 - 1AU**

Motivation et Objectif

L'OAP A concerne des parcelles classées en zone 1AU

La commune souhaite réaliser une opération de logements sur cette OAP A , sur la parcelle lui appartenant située au niveau de l'accès.

Le règlement dans sa rédaction , implique la réalisation de l'ensemble de l'OAP.

La modification simplifiée consiste à permettre l'urbanisation de ce secteur au fur et à mesure des projets et non pas globalement sur l'ensemble..

L'OAP n'est pas modifiée dans son contenu.

Analyse et Proposition de modification

Il s'agit d'apporter une précision dans le règlement écrit concernant les conditions d'ouvertures à l'urbanisation du secteur couvert par des OAP A.

(ajout de texte en rouge) :

ARTICLE 2 - 1AU -**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Pour être constructible, l'opération doit porter sur l'ensemble de la zone, **excepté sur la zone 1AU concernée par l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation A.***

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.)** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation. **Dans le cas de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation A, une urbanisation partielle devra être compatible avec la réalisation ultérieure du reste de l'OAP.**

b) Modification des OAP A Fontenelle

Motivation et Objectif

Il s'agit d'apporter une précision concernant les conditions d'ouvertures à l'urbanisation de ce secteur couvert par une OAP et d'en préciser certains points

Analyse et Proposition de modification

En lien avec la modification du règlement de la zone 2+1AU concernant l'OAP A.

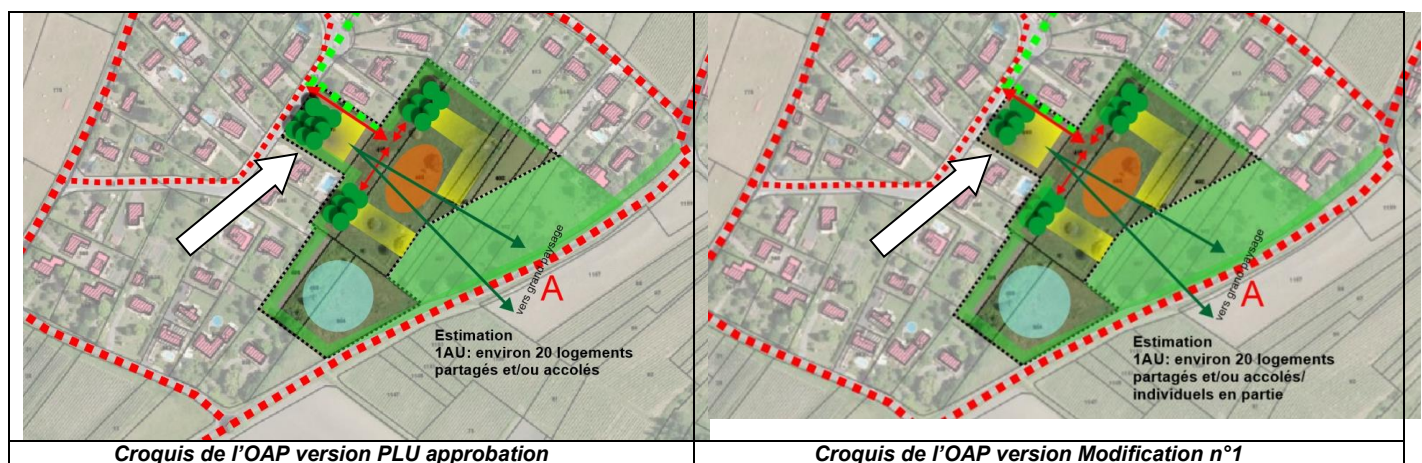
Des précisions sont apportées sur l'OAP :

- La notion de logement individuel est ajoutée pour parfaire la mixité de formes urbaines, le nombre total de logements n'est pas impacté.
- Le stationnement prévu public est étendu au stationnement privé

La zone tampon est prévue dans l'OAP selon les principes suivants : « Une lisière végétale est à maintenir ou à créer sur le pourtour de l'opération de sorte à accompagner son intégration au site et vis-à-vis des constructions riveraines qui jouxtent jusqu'à présent un espace naturel ».

Cette zone est retirée en perpendiculaire de la voie d'accès étant donné qu'elle se situe non pas au contact d'une zone naturelle mais au contact des parcelles urbanisées.

Sur cet espace le règlement de la zone 1AU indique le retrait par rapport aux limites séparatives afin de conserver une forme urbaine cohérente avec les implantations voisines.



Flèche indiquant la modification

