



Plan Local d'Urbanisme de La Roche Vineuse

Révision allégée n°2

1. Notice de présentation

Projet du 16 juin 2016

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour	PLU approuvé le Révision allégée n°2	06 septembre 2013
Pour copie conforme		

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de LA ROCHE VINEUSE
- de présenter les justifications de la révision allégée du PLU, prescrite par la délibération n°2016/2602/17, en date du 26/02/2016.
- de présenter les modifications apportées au PLU à l'occasion de sa révision allégée n°2, conformément aux dispositions des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme.

PROJET

SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT DOCUMENT	2
SOMMAIRE	3
1. PREAMBULE	4
1.1 Les objectifs de la révision allégée	4
1.2 Le cadre de la procédure	5
1.3 Dispositions modificatives retenues	6
2. REGULARISATION D'UNE PARCELLE AVS COMPORTANT UN BATIMENT AGRICOLE DONT L'EXPLOITATION NECESSITE UNE EXTENSION AVEC CONSTRUCTION D'UN BATIMENT	7
2.1 Localisation du site et rappels du règlement actuellement en vigueur	7
2.2 Enjeux et modifications envisagées	8
2.3 Modification du zonage	10
2.4 Modification du règlement	12
4. CONCLUSION	16

1. PREAMBULE

1.1 Les objectifs de la révision allégée

Le PLU de la commune de La Roche Vineuse approuvé le 06 septembre 2013, est appelé à être soumis à une procédure de révision allégée, conformément aux articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme.

La révision allégée porte sur l'objectif suivant :

- adapter le zonage et le règlement afin de régulariser des parcelles classées en zone Avs qui comportent déjà un bâtiment agricole et dont l'exploitation nécessite une extension avec la construction d'un bâtiment.

PROJET

1.2 Le cadre de la procédure

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une 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. »

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme stipule que :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Au regard de l'objectif de la présente procédure précédemment défini, un classement constructible au sein d'une zone agricole (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) est envisagé.

Il est de nature à réduire une zone agricole viticole stricte protégée au PLU.

Cette correction apportée au document n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations du PADD.

Le PADD, dans son axe économique prévoit de protéger l'activité agricole. Il envisage :

- de protéger les différents sièges d'exploitation de toute urbanisation et d'identifier les bâtiments agricoles par un périmètre indicatif de 100 m ;
- de strictement préserver les espaces viticoles ;

- de minimiser l'impact des constructions nouvelles de bâtiments liées à l'activité agricole sur les espaces de vignes, et, en particulier, les grands tènements.

La volonté de la présente procédure consistant à protéger une exploitation agricole existante et autoriser son développement de façon mesurée, n'est pas de nature à compromettre les orientations du PADD.

Une révision allégée s'impose donc.

Notons que cette procédure n'impose pas la réalisation d'une évaluation environnementale, mais d'un examen au cas par cas, au titre du décret n°2012-995 du 23/08/2012.

En outre, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme indique que les STECAL sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

1.3 Dispositions modificatives retenues

Les modifications envisagées concernent les pièces du PLU suivantes :

- les plans de zonage (pièces 4)
- le règlement (pièce 5).

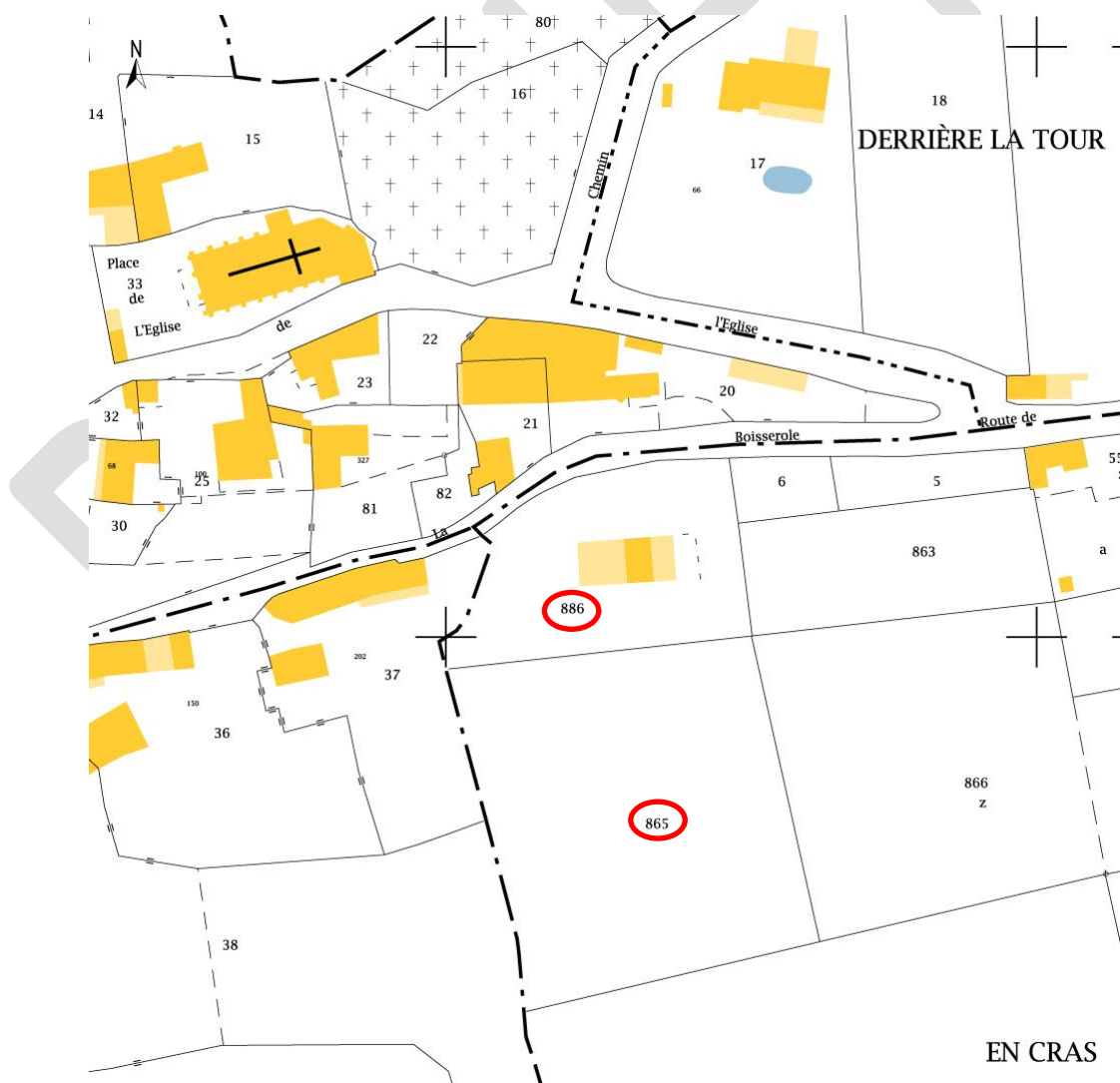
2. REGULARISATION D'UNE PARCELLE AVS COMPORTANT UN BATIMENT AGRICOLE DONT L'EXPLOITATION NECESSITE UNE EXTENSION AVEC CONSTRUCTION D'UN BATIMENT

2.1 Localisation du site et rappels du règlement actuellement en vigueur

D'une superficie de 2 120 m², la parcelle B 886 est localisée au secteur « En Cras ».

D'une superficie de 4696 m², la parcelle B 865 est localisée au secteur « En Cras ».

Les parcelles sont actuellement en zone Avs au PLU (zone agricole viticole stricte). Ce zonage strict n'autorise pas de constructions, sauf légères.



Extrait cadastral – cadastre.gouv.fr – sans échelle

2.2 Enjeux et modifications envisagées

Selon le Recensement Général Agricole de 2010, la commune de La Roche Vineuse compte 21 exploitations agricoles, contre 30 en 2000. Concernant l'orientation technico-économique, l'intégralité des exploitations sont en viticulture, en 2010.

Le projet de la présente révision allégée vise la protection et le développement d'une exploitation viticole existante et donc la culture de la vigne.

Ce projet représente un intérêt général pour la commune de La Roche Vineuse puisque :

- l'activité agricole (viticole) a besoin d'exploitations dynamiques ;
- il favorise l'activité économique et l'emploi sur la commune, et notamment la production en AOC, correspondant à un potentiel viticole reconnu ;
- il privilégie une activité qui participe de la qualité paysagère du territoire communal par le maintien des caractéristiques du paysage viticole ;
- et indirectement, enfin, il favorise une activité liée au territoire communal (AOC), et donc la réduction des déplacements liés au travail.

Il se justifie, par ailleurs :

- par le fait que l'exploitation concernée par la révision allégée exploite en AOC et selon une valorisation particulière, basée sur le travail manuel ; ses méthodes requièrent une main d'œuvre importante et la mise aux normes de ses bâtiments ;
- le bâtiment existant est déjà raccordé à tous les réseaux.

La parcelle B 886 supporte actuellement un bâtiment agricole avec du stockage de matériel. Le zonage Avs ne permet pas l'extension de ce bâtiment. Un zonage agricole non strict, comme en bénéficie l'ensemble des autres bâtiments agricoles du territoire communal, aurait permis une évolution normale et souhaitable de ce bâtiment existant. D'ailleurs, le bâtiment en question était initialement en zone NCi au POS.



Vues sur le bâtiment viticole existant

En outre, le propriétaire a déposé un permis de construire pour réaliser un bâtiment lui permettant d'organiser au mieux son exploitation viticole avec les moyens dont il dispose (foncier notamment).

Le bâtiment devrait être composé d'une partie hangar complémentaire de stockage de matériel agricole, d'une partie salle à manger et sanitaires pour les salariés de l'exploitation, et d'un étage réservé au logement des vendangeurs pendant la période de récolte exclusivement.

Le projet se situe sur la totalité de la parcelle B 886 et une partie de la parcelle B 865 (décalage au Sud de 20 mètres à partir de la limite Nord de la parcelle).

Le bâtiment est lié et nécessaire à l'exploitation agricole au regard de la mise aux normes pour l'accueil de vendangeurs et la prévention des risques professionnels.

L'implantation est justifiée par :

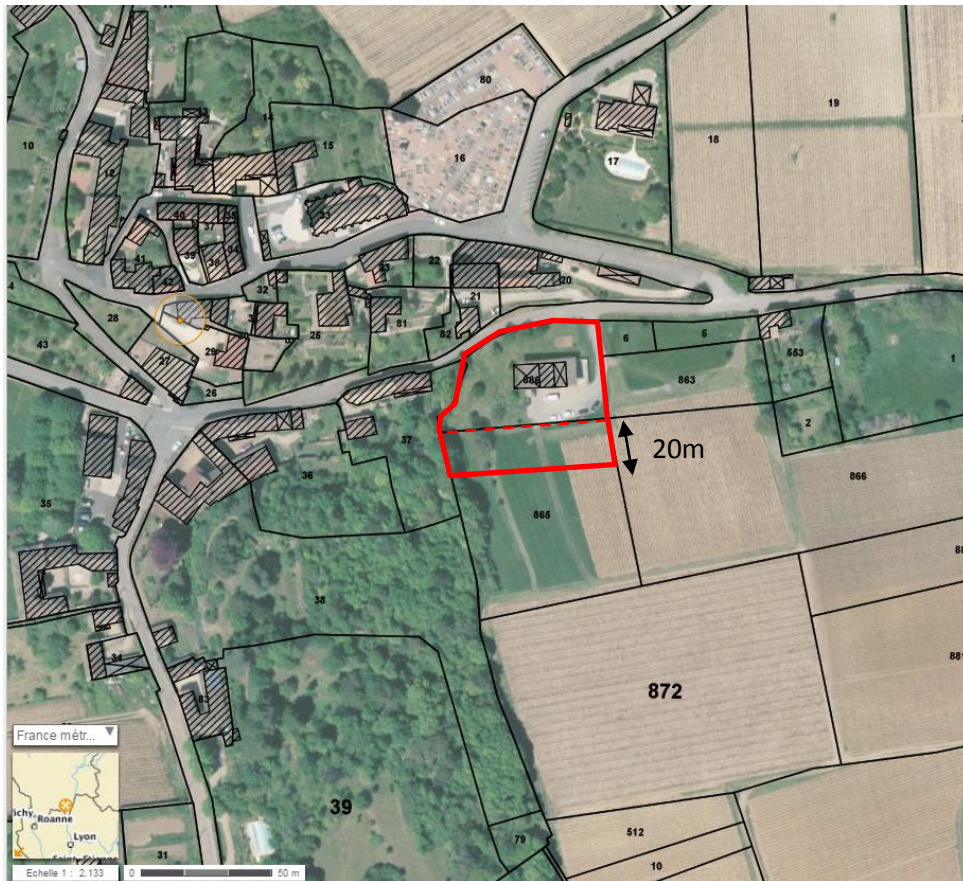
- le fait de la proximité du bâtiment existant et de la centralisation fonctionnelle sur le site pour limiter les nuisances que pourrait générer un bâtiment de vendangeurs s'il était situé dans le centre du bourg (bruit, boue, déplacements...).
- la proximité immédiate de l'enveloppe urbaine existante du hameau de Saint Sorlin
- l'absence d'impact paysager (pas de covisibilité identifiée avec un autre versant par exemple)
- la présence des réseaux sur la route de la Boisserole (un branchement à l'assainissement collectif, un branchement d'eau potable et l'électricité).

La commune souhaite pouvoir autoriser ce projet, conformément à l'axe 1 du projet économique de son PADD qui est la protection de l'activité agricole.

La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), en zone Avs, est souhaité afin d'autoriser une mixité de fonctions, tel que le projet l'impose (activités agricoles et logements temporaires des vendangeurs).

Les deux parcelles sont incluses dans l'aire d'appellation Mâcon Villages / Bourgogne blanc et rouge. Toutefois, la parcelle B 886 est déjà artificialisée et ne comporte pas de vignes. En revanche, la parcelle B 865 est partiellement plantée en vignes (voir cadastre et photo aérienne page suivante). Une réduction d'environ 260 m² de surface de vignes est envisagée par le présent projet de révision allégée (sachant que le projet en soit ne prévoit pas de suppression de vignes).

La mise aux normes des logements d'un point de vue sécuritaire pour l'accueil de vendangeurs est une exigence et donc une justification au **caractère exceptionnel du STECAL**.

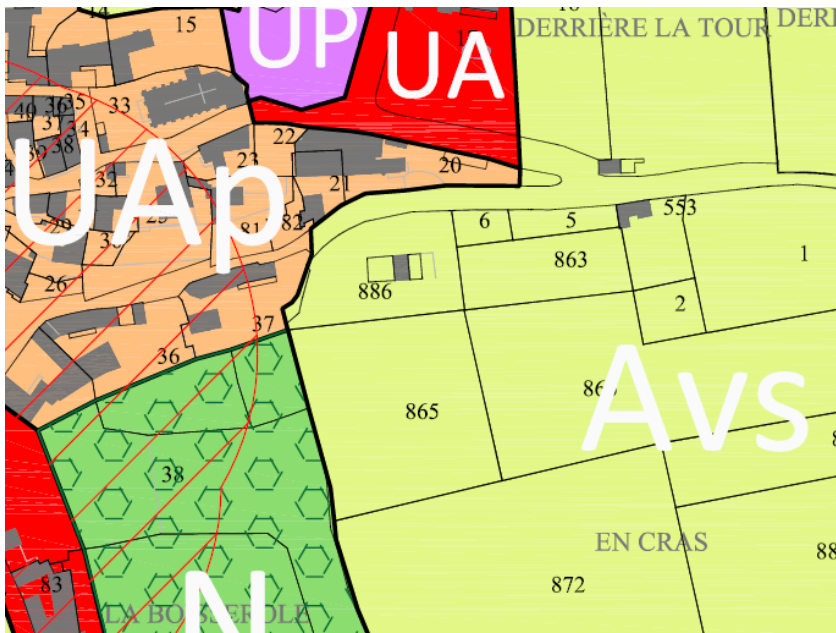


Localisation du projet – Fond géoportail

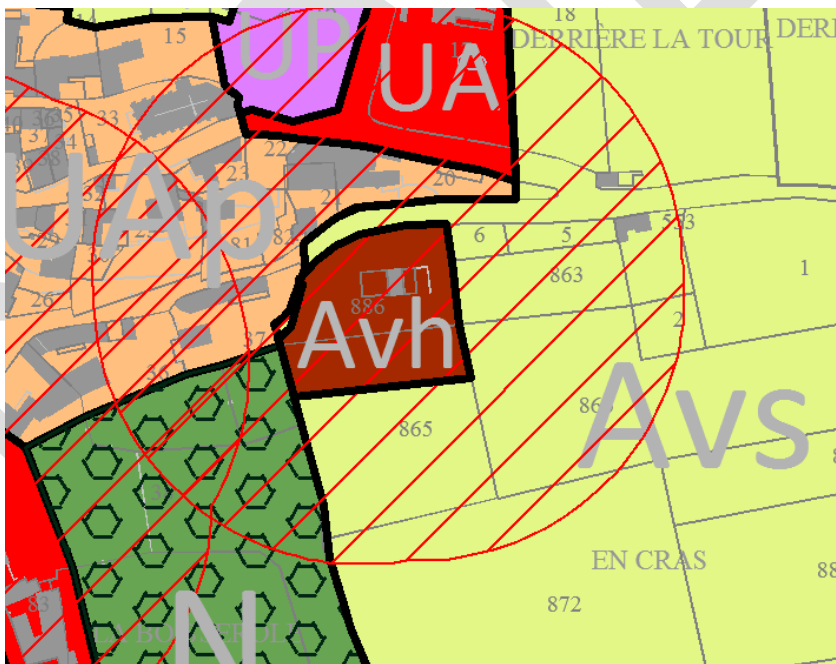
2.3 Modification du zonage

Sur les limites présentées au point 2.2, le zonage est ainsi muté de zone Avs (viticole stricte) à Avh (agricole viticole et habitée). Cette zone est créée pour les besoins de ce projet. Elle représente une surface de l'ordre de 3475 m².

Voir également à ce sujet la modification du PLU qui prévoit l'instauration d'un périmètre de réciprocité, afin de signaler l'existence d'une exploitation.



Zonage AVANT révision allégée – sans échelle



Zonage APRES Révision allégée – sans échelle

(NB : le périmètre de réciprocité est prévu dans la modification du PLU)

2.4 Modification du règlement

Un règlement est associé à la zone Avh. Il prévoit que soient autorisées les constructions à destination d'habitation et d'exploitation agricole.

Les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions doivent permettre d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le règlement doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Le secteur est raccordé à l'eau potable, à l'assainissement collectif et à l'électricité.

Nous considérons que les articles 4 (raccordement aux réseaux), 6 et 7 (implantations) et 10 (hauteur maximale de 10 mètres pour les constructions à usage agricole) de la zone Agricole définissent des règles adaptées.

Le règlement des articles A2, A6, A7, A10 et A11, sont ainsi modifiés pour ajouter des règles pour le secteur Avh. Les parties de texte ajoutées au règlement apparaissent en souligné et vert (texte) et les parties supprimées en barré et rouge (~~texte~~). Sont également complétés : le caractère de la zone A et la liste des zones dans les dispositions générales.

Caractère de la zone A

Le secteur A correspond aux secteurs réservés aux exploitations agricoles et aux constructions et installations qui leurs sont liées et nécessaires. A contrario, la zone Avs définit les zones où les constructions ne sont pas admises afin de protéger des terrains à forte valeur agronomique ou pour des motifs paysagers.

Cette même zone comprend le sous-secteur Avsi, inclus dans la zone inondable de la Petite Grosne et affluents.

Cette zone comprend également le sous secteur Ah, correspondant à l'habitat dispersé- et le secteur Avh, correspondant à un secteur dédié à la construction viticole et aux logements temporaires attachés à l'activité viticole (vendangeurs).

ARTICLE A2 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur A, sont autorisés :

- Les bâtiments d'élevage,
- Les bâtiments d'exploitation,
- Les logements directement liés au fonctionnement des exploitations agricoles, dès lors que, le ou les bâtiments d'activités sont en place,
- Les équipements d'infrastructure,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions,

- La reconstruction après sinistre.

Sont admis en zone Avs :

- Les constructions légères de moins de 20m², nécessaires à l'activité viticole uniquement.

En secteur AVsi (zone inondable), les constructions devront obligatoirement présenter un rehaussement de plancher, de 50 cm par rapport à la cote minimale du terrain naturel « hors d'eau ».

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

- Le changement de destination des locaux,
- L'extension mesurée des bâtiments dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
- Les annexes d'habitation.

En secteur Avh, sont autorisés :

les constructions à destination :

- d'exploitation agricole,

- d'habitation, liée à l'activité agricole,

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A, Avh et Avs : Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport au domaine de l'emprise publique.

Dans le secteur Ah : si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A, Avh et Avs : Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport à la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à la hauteur du bâtiment divisée par 2.

Dans le secteur Ah : si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article A 10 Hauteur maximum des constructions

Dans la zone A et Avs : Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximum est de 10 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'au point le plus haut, hors ouvrages techniques, superstructures et silos.

Dans le secteur Ah : L'extension sera autorisée dans la limite de 6 mètres jusqu'à l'égout du toit sans dépasser la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur Avh : la hauteur maximum des constructions est de 10 mètres depuis le niveau naturel, avant terrassement jusqu'au point le plus haut, hors ouvrages techniques, superstructures et silos.

Article A 11 Aspect extérieur

1. Généralités

Par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site bâti, et de son environnement agricole. Pour cela :

- Les constructions seront constituées de volumes simples ou d'un assemblage de volumes simples, sur une base orthogonale, sauf contrainte particulière, liée à la forme du parcellaire,
- Les constructions devront être adaptées à la morphologie du terrain naturel, et inscrites dans la pente, sans remblai artificiel, à l'image du bâti traditionnel. Les murets de soutènement sont autorisés.

Tout matériau non destiné à rester apparent, tel que parpaings de ciment, briques creuses ou pleines, pierres mureuses, béton grossier, mâchefer, devra être recouvert d'un enduit ou d'un bardage naturel (Zinc, Cuivre, Bois...).

Les enduits seront à pierre vue, de finition grattée, ou écrasée, ou taloché fin, en sable local, ou teinté ou peint, conformément au nuancier consultable en mairie.

Les garde-corps seront réalisés en maçonnerie harmonisée avec les façades, ou en bois, ou en métal à profilés fins, non galbés vers l'extérieur.

Les linteaux cintrés plats et les colonnes en béton sont interdits.

Les toitures dites en pointe de diamant sont interdites.

Les débords de toitures en pignon seront limités au forçat de 30 cm.

Les chenaux seront métalliques.

Les lucarnes jacobines, les lucarnes rampantes, et les chiens assis et les skydôme sont interdits.

2. Façades

Les façades pourront être traitées en maçonnerie comme évoqué en supra. Des matériaux bruts d'aspect soigné pourront rester apparent. Les façades pourront également présenter des bardages en matériaux naturels.

Les ouvertures posséderont la forme d'un parallépipède rectangle.

3. Toitures

Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45% et seront couvertes de tuiles canal, romanes ou rondes à grandes ondes à emboîtement, conformes au nuancier consultable en mairie.

Ces toitures pourront être harmonisées, partiellement ou ponctuellement, au moyen de :

- Panneaux métalliques de ton naturel mate,
- Matériaux translucides,
- Matériaux d'aspect gravillonné,
- Végétation,
- Bois.

Ces dernières propositions seront réalisées soit en terrasse, soit à 1 pan, soit à combinaison de plusieurs pans.

4. Clôtures

4.1. Clôtures sur voies publiques et privées

Les clôtures seront constituées d'un ensemble, n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, constitué d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 mètre, suivant la pente du terrain naturel, surmonté d'un dispositif, sobre et sans galbe vers l'extérieur. Ce dispositif sera peint dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie, et pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur. Ils seront peints dans une teinte conforme au nuancier consultable en mairie.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les murs de clôtures et les dispositifs anciens les surmontant devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

4.2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, et seront réalisées soit :

- au moyen d'un mur plein enduit ou en pierre mureuse,
- au moyen d'une haie vive d'essences locales.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir de fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

5. Constructions à usage agricoles (zones A et Avh)

5.1. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que la pierre mureuse, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, la mâchefer,...

La couleur des enduits et bardages sera conforme au nuancier communal consultable en mairie.

Les bardages bois seront d'aspect naturel.

Les garde-corps, huisseries, menuiseries, systèmes d'occultation, seront peints ou teintés, dans une couleur conforme au nuancier consultable en mairie.

5.2. Toitures

Les bâtiments seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Cette disposition ne s'applique pas à la réfection des toitures dont la pente n'est pas conforme à cette règle.

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs, et conforme au nuancier consultable en mairie.

Les toitures terrasses seront d'aspect gravillonné au végétalisé.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les ouvertures ou éléments de surface sont autorisés, à condition qu'ils soient affleurants au plan.

Les vérandas et les serres pourront être couvertes de matériaux translucides.

A l'occasion de restauration ou d'entretien, le rétablissement de matériaux anciens, tels que tuiles canal, est de rigueur.

6. Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public. Les panneaux photovoltaïques, installés sur toiture, seront sans saillie et posés directement sur les lattis.

Les antennes et les paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public. Les climatiseurs devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur implantation visible depuis le domaine public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture ou la façade du bâtiment, sans déborder sur le domaine public.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques.

4. CONCLUSION

Les modifications apportées au PLU de La Roche Vineuse ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le PADD.

La présente révision allégée a été établie pour faire évoluer le zonage et le règlement du PLU afin d'autoriser le projet d'une exploitation viticole existante à l'approbation du PLU, correspondant à une construction d'un bâtiment, conforme aux besoins de son système d'exploitation.

Le présent dossier de révision allégée est composé :

- du présent additif au rapport de présentation (pièce **1**) contenant les extraits de zonage (pièce **4**) et règlement (pièce **5**) modifiés.

PROJET