

# Plan Local d'Urbanisme de La Roche Vineuse

## Révision allégée n°3

### 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°3	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°2016/2602/18, en date du 26/02/2016.
- de présenter les modifications apportées au PLU à l'occasion de sa révision allégée n°3, conformément aux dispositions des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme.

PROJET

## SOMMAIRE

<b>OBJET DU PRESENT DOCUMENT</b> .....	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Les objectifs de la révision allégée</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2 Le cadre de la procédure</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Dispositions modificatives retenues</b> .....	<b>6</b>
<b>2. REGULARISATION DE PARCELLES AVS COMPORTANT DES BATIMENTS A USAGE D’HABITATION</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1 Localisation des sites et rappels du règlement en vigueur</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2 Enjeux et modifications envisagées</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3 Modification du zonage</b> .....	<b>11</b>
<b>3. CONCLUSION</b> .....	<b>13</b>

PROJET

## 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 ou le règlement afin de régulariser des parcelles classées en zone Avs qui comportent déjà des bâtiments à usage d'habitation.

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 en zone Ah (zonage déjà mis en œuvre dans le PLU) 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 social prévoit un projet de développement équilibré du territoire qui favorise le comblement des dents creuses autant au bourg que les hameaux.

En outre, le PADD, dans son axe environnemental prévoit de protéger les milieux sensibles et les paysages.

C'est ainsi que le PLU n'accordait, aux bâtiments isolés dans les zones agricoles et naturelles, qu'une possibilité d'extension mesurée, de constructions d'annexes et de changement de destination.

La volonté de la présente procédure consiste à régulariser des parcelles classées en zone Avs (zonage agricole viticole strict) qui comportent déjà des bâtiments à usage d'habitation, et qui ont été oubliées lors de l'élaboration du PLU.

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.151-12 du code de l'urbanisme indique que les dispositions du règlement pour les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### 1.3 Dispositions modificatives retenues

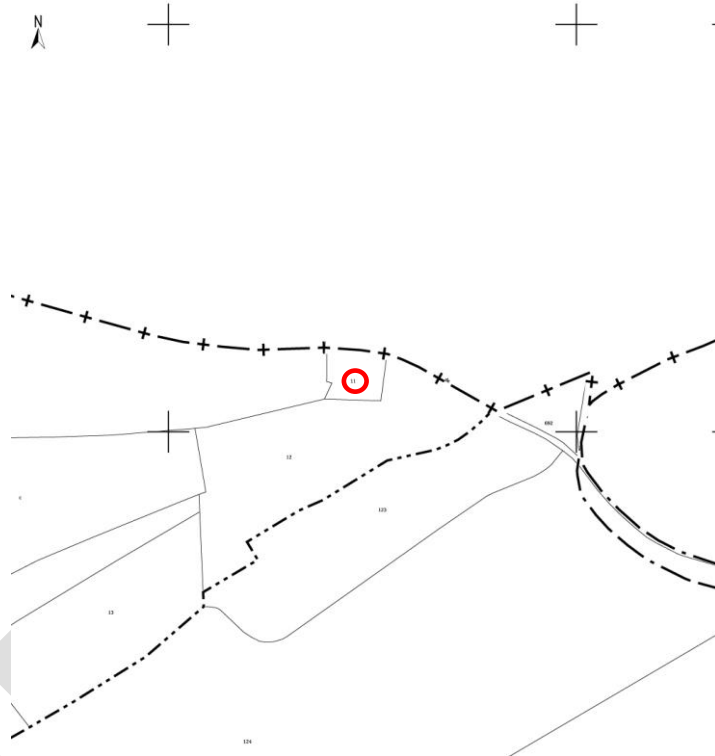
Les modifications envisagées concernent les pièces du PLU suivantes :

- les plans de zonage (pièces 4).

## 2. REGULARISATION DE PARCELLES AVS COMPORTANT DES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

### 2.1 Localisation des sites et rappels du règlement en vigueur

D'une superficie de 958 m<sup>2</sup>, la parcelle D 11 est localisée au secteur « Chemin de Croux en Creux ».

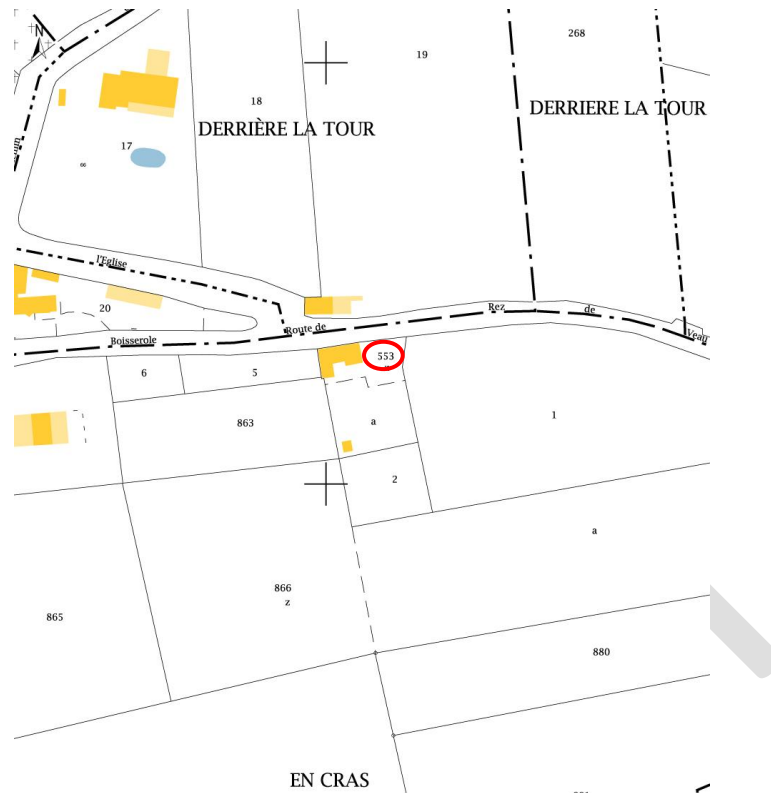


Extrait cadastral – cadastre.gov.fr – sans échelle

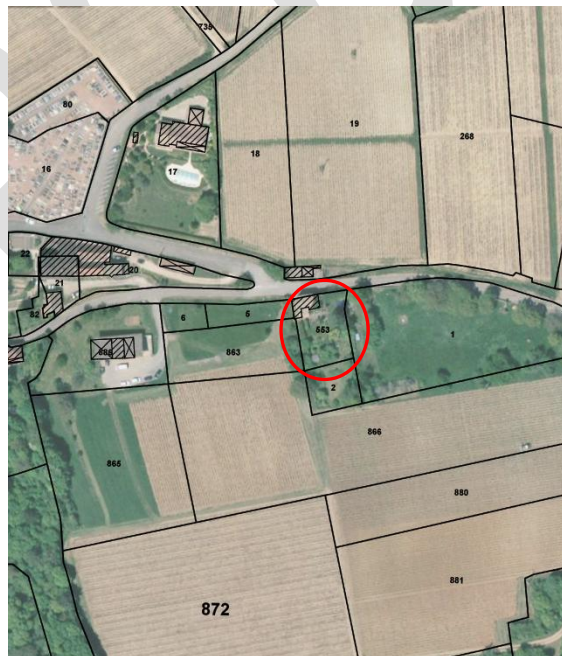


Photographie aérienne et cadastre – géoportail - sans échelle

D'une superficie de 791 m<sup>2</sup>, la parcelle B 553 est localisée au secteur « Route de Rez de Veau ».



Extrait cadastral – cadastre.gov.fr – sans échelle



Photographie aérienne et cadastre – géoportail - sans échelle

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



## 2.2 Enjeux et modifications envisagées

Les extensions et les annexes des habitations isolées en zones A et N des PLU étaient gérées par l'intermédiaire de pastilles jusqu'à la loi ALUR. Les maisons isolées étaient donc intégrées à une pastille au zonage de type Ah ou Nh, à l'intérieur de laquelle les extensions et annexes étaient autorisées et réglementées.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé une situation restrictive en prescrivant que ces pastilles ne pouvaient plus être délimitées qu'à titre exceptionnel. Il n'était donc plus possible de faire évoluer les habitations isolées.

La loi d'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014 a assoupli le dispositif. Mais c'est la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron », du 6 août 2015 qui a rénové le dispositif.

Les bâtiments d'habitation existants hors des STECAL peuvent désormais faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (L.151-12 du code de l'urbanisme). Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

En outre, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut désigner en dehors des STECAL, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le PLU de La Roche Vineuse avait déjà mis en œuvre des zones Ah et Nh pour autoriser les extensions et annexes, et changement de destination, avec un règlement adapté ; la zone Ah correspond à l'habitat dispersé en milieu agricole et la zone Nh correspond à l'habitat dispersé en milieu naturel.

Ces zones disposent d'un règlement en vigueur similaire qui autorise :

- 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.

Les parcelles D 11 et B 553 supportent actuellement un bâtiment d'habitation.

Le zonage Avs actuel ne permet pas l'extension de ces bâtiments d'habitation, ni la construction d'annexes à l'habitation. Un zonage agricole habité (Ah) aurait permis une évolution normale de ces bâtiments existants. D'ailleurs, les autres bâtiments d'habitation en milieu agricole ont bénéficié de ce zonage Ah, au moment de l'élaboration du PLU.

Les deux parcelles sont classées en appellation d'origine contrôlée « Mâcon Villages Bourgogne Rouge ». Toutefois, elles sont déjà artificialisées et ne comportent pas de vignes.

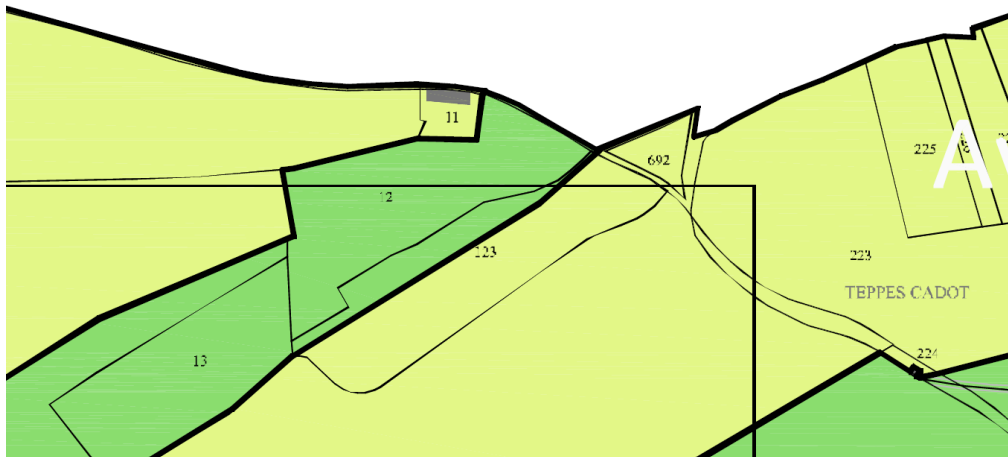
La volonté de la commune de La Roche Vineuse est de :

- maintenir les zones Ah du PLU et le règlement associé ;
- ajouter deux zones Ah au zonage pour régulariser deux constructions qui existaient à l'approbation du PLU et qui n'ont pas bénéficié à l'origine, de ce zonage (par omission).

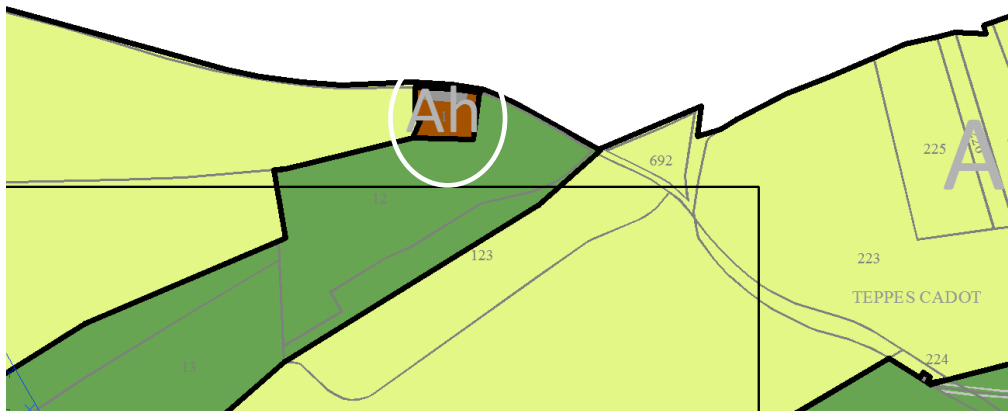
PROJET

### 2.3 Modification du zonage

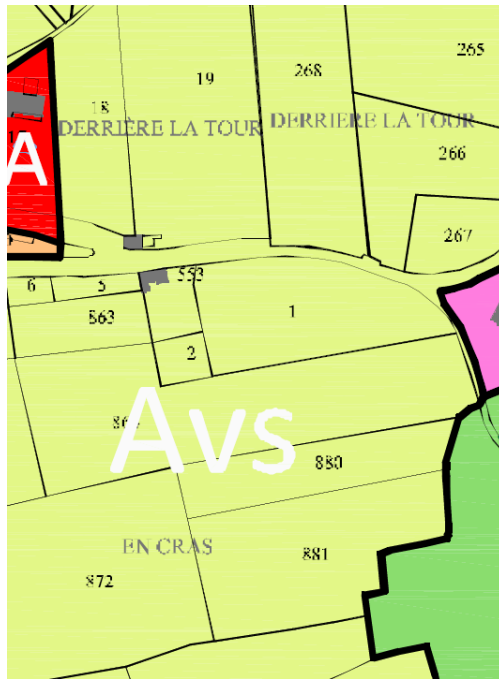
Sur les parcelles présentées au point 2.1 (sur les 2 secteurs « Chemin de Croux en Creux » et « En Cras »), le zonage est ainsi muté de zone Avs (viticole stricte) à Ah (agricole habitée).



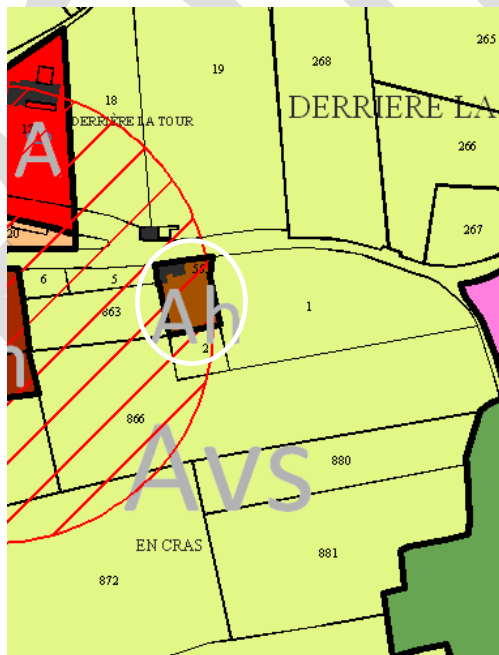
Zonage AVANT Révision allégée – secteur « Chemin de Croux en Creux » – sans échelle



Zonage APRES Révision allégée – secteur « Chemin de Croux en Creux » – sans échelle



**Zonage AVANT Révision allégée – secteur « En Cras » – sans échelle**



**Zonage APRES Révision allégée – secteur « En Cras » – sans échelle**

(NB : le périmètre de réciprocité qui indique la présence d'une activité viticole est prévu dans la modification du PLU)

### 3. 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 de régulariser des habitations existantes au sein du milieu agricole.

Le présent dossier de révision allégée est composé :

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

PROJET