

Plan Local d'Urbanisme de La Roche Vineuse

Modification simplifiée n°2

1. Notice de présentation

Dossier d'approbation du 29 mars 2019

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour	PLU approuvé le Modification simplifiée approuvée le	06 septembre 2013 Xx 2019
Pour copie conforme		

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet :

- de présenter la correction d'une erreur matérielle apportée au plan de zonage du PLU de la commune de LA ROCHE VINEUSE à l'occasion de sa modification simplifiée n°2, conformément à la disposition de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	2
SOMMAIRE	3
1. PREAMBULE	4
1.1 L'objet de la procédure de modification simplifiée	4
1.2 Le cadre de la procédure	5
1.3 Le déroulement de la procédure	5
2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	6
2.1 Localisation du site	6
2.2 Enjeux et modifications du PLU envisagés	8
2.3 Caractère inondable de la parcelle.....	9
2.4 Modification du zonage.....	10
3. CONCLUSION	11

1. PREAMBULE

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du PLU de La Roche Vineuse.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du 29 avril au 29 mai 2019 inclus.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités sont précisées dans ce document, le conseil municipal présentera le bilan et adoptera la modification en conseil municipal.

1.1 L'objet de la procédure de modification simplifiée

Le PLU de la commune de La Roche Vineuse approuvé le 06 septembre 2013, est soumis à une procédure de modification simplifiée, conformément aux articles L.153-45 du code de l'urbanisme.

La modification simplifiée du PLU porte sur le point suivant :

Corriger une erreur matérielle qui a conduit à une mauvaise délimitation du zonage de la zone UBi du bourg.

1.2 Le cadre de la procédure

Considérant que le PLU tel qu'il est opposable comporte une erreur matérielle qui a conduit à une mauvaise délimitation du zonage, il est envisagé de faire application des dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme.

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme stipule que :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. **Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.** »*

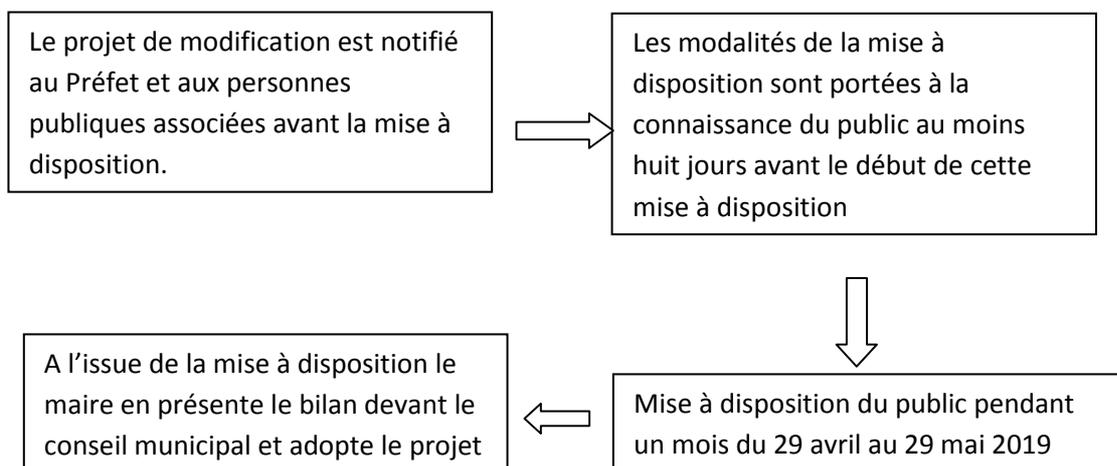
La modification envisagée concerne la pièce du PLU suivante :

- plans de zonage (pièces 4).

1.3 Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :



2. L'EXPOSE DES MOTIFS ET LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

2.1 Localisation du site

L'habitation concernée par cette modification simplifiée est située rue de la gare dans le secteur Près de la Sauzée sur la parcelle ZB 269 (ZB 267 sur l'ancien cadastre).

Ces 2 parcelles sont actuellement en zone AVS (agricole viticole stricte) au PLU. Ce zonage n'autorise pas de constructions, sauf légères.



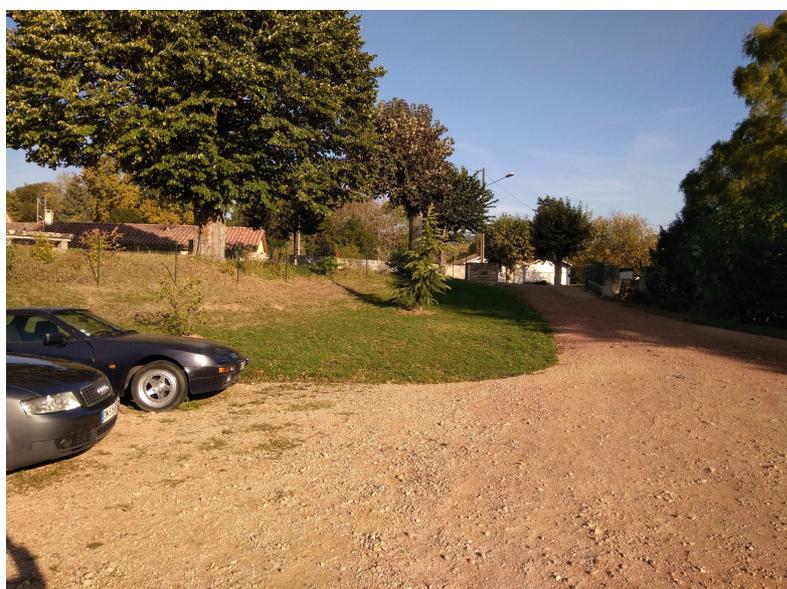
Extrait cadastral – cadastre.gouv.fr
– sans échelle



Photographie aérienne et cadastre
– Géoportail - sans échelle



Vue sur l'habitation depuis l'entrée de la parcelle rue de la gare



Vue sur l'entrée de la parcelle depuis l'habitation



Vue sur l'habitation et la cours

2.2 Enjeux et modifications du PLU envisagés

La modification simplifiée du PLU concerne un secteur du centre bourg de la commune.

Lors de la rédaction de l'arrêt projet du PLU, et notamment du plan de zonage, le plan cadastral de la commune n'était pas à jour. Le tracé de la zone UB du bourg a alors été superposé aux limites cadastrales existantes.

Le tracé de la zone UB n'a pas pris en compte cette nouvelle construction et a conduit en l'espèce à une mauvaise transcription cartographique.

En effet cette habitation située rue de la gare sur la parcelle ZB 269, dont le permis de construire a été délivré le 3 mai 2012, a été achevée le 16 juillet 2013. Le POS en vigueur à cette date classait la parcelle ZB 267 (renumérotée ZB 269 et ZB 270) en zone constructible UBa.

Aujourd'hui, le classement en zone AVS (zone agricole viticole stricte) des parcelles ZB 269 et ZB 270 n'autorise pas le propriétaire à construire ni d'annexe, ni d'extension.

De ce fait, la maison concernée est la seule habitation du bourg à se trouver classée en zone AVS, le PLU ayant classé en zone U l'ensemble des habitations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Et pour cause, la maison située sur la parcelle ZB 244 (légèrement au sud), construite à la même période a bien été intégrée dans la zone UB.



Le zonage de cette habitation résulte d'une erreur de tracé évidente.

Sur le terrain, cette correction ne réduit pas la zone AVS puisque la maison d'habitation existe au moment de l'approbation du PLU.

La correction présentée dans ce dossier de modification simplifiée nécessite l'adaptation mineure suivante : tenir compte de la présence de la maison sur la parcelle cadastrée ZB 267, aujourd'hui divisées et numérotées ZB 269 et ZB 270. La modification du zonage ne concerne que la maison et le chemin qui mène à la rue de la gare.

2.3 Caractère inondable de la parcelle

La parcelle est classée en zone inondable par l'atlas des zones inondables.

Or à l'entrée de la parcelle, le ruisseau «le Fil » est très encaissé par rapport au niveau du terrain.

Le dénivelé entre l'entrée de la parcelle et le niveau des berges du ruisseau représente ainsi à minima 1,5 mètres.

Dans la partie inférieure de la parcelle, non concernée par la modification, le niveau de celle-ci rejoint celui du niveau des berges. Ainsi, en cas de fortes crues, les eaux vont s'épancher à l'aval de la parcelle concernée. L'inondation ne touche que de façon modérée le fond de cette parcelle.

Les relevés du géomètre (ci-joint) montrent que le terrain est plus haut le long de la route que le long du « Fil ».

La modification du zonage du PLU permettra au propriétaire de voir la partie Nord-Ouest de sa maison classée en zone UB et non plus en AVs de pouvoir construire une annexe ou une extension.

Dans tous les cas, le règlement de la zone UBi s'imposera à la construction.

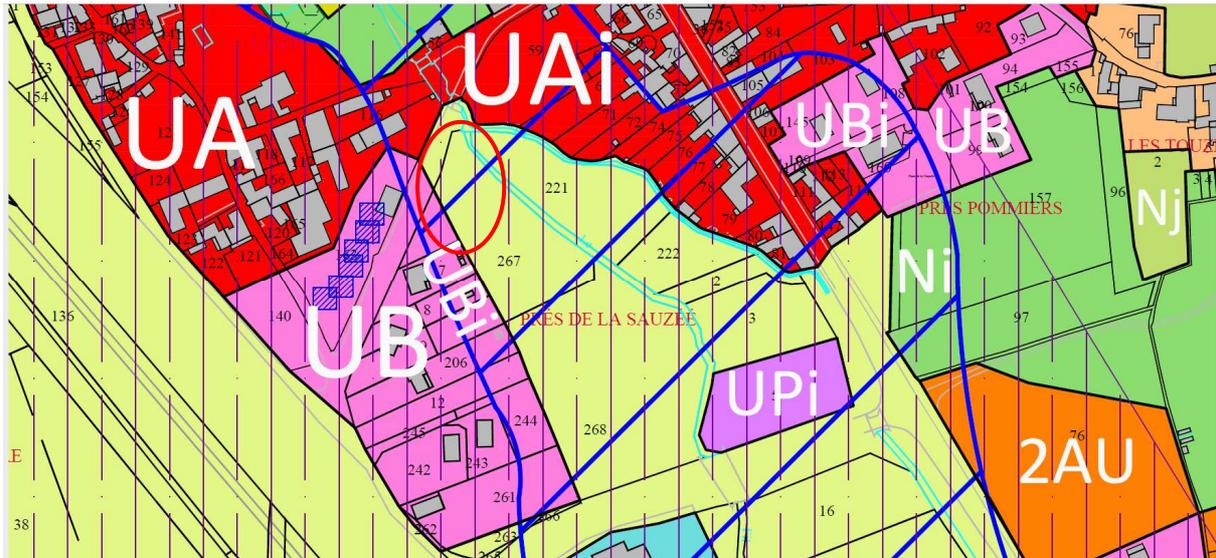


2.4 Modification du zonage

Sur la parcelle présentée au point **2.1**, le zonage est muté de la zone Avs (agricole viticole stricte) à la zone UB (habitat pavillonnaire).

La modification porte sur le tracé de la zone UB. La zone Avs est réduite d'environ 700 m².

Le classement en zone Avs de la partie construite de la parcelle ZB 267 (ZB 269 du nouveau cadastre), qui est sans ambiguïté incluse dans l'enveloppe urbaine, est donc la conséquence d'une erreur matérielle indiscutable commise au moment de la réalisation du plan de zonage.



Extrait du plan de zonage secteur central AVANT – secteur concerné entouré en rouge



Extrait du plan de zonage secteur central APRES – secteur concerné entouré en rouge

3. CONCLUSION

La modification apportée au PLU de La Roche Vineuse n'est pas de nature à changer les orientations définies par le PADD. Les bords du ruisseau « le Fil » reste classés en AVSi.

La présente modification simplifiée a été établie pour faire évoluer le zonage afin de régulariser une habitation existante au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et permettre au propriétaire de construire une annexe sur la partie haute de sa parcelle.



Le présent dossier de modification simplifiée est composé :

- du présent additif au rapport de présentation (pièce 1)
- de l'extrait après modification simplifiée n°1 du plan de zonage général – 1/5000^{ème} (pièce n°4.1)
- de l'extrait après modification simplifiée n°1 du plan de zonage du secteur central – 1/2500^{ème} (pièce n°4.2).