

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

Commune de **Châteauneuf-du-Pape**

1.1. Notice de présentation



Sommaire

PARTIE 1 : PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU..... 4

I. Rappel de la procédure de modification simplifiée du PLU 5

II. Etape de la procédure de modification simplifiée 6

III. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Châteauneuf-du-Pape. 6

IV. Dispositions modificatives retenues 6

PARTIE 2 : MODIFICATION RELATIVE À LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE DU PLU 7

*I. Modification du zonage pour rectifier une erreur matérielle relative aux
reculs des constructions le long du réseau départemental de désenclavement
..... 8*

Partie 1 : Présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châteauneuf-du-Pape a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2017.

I. Rappel de la procédure de modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf-du-Pape peut être modifié selon les critères suivants :

- Les adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article 153-31 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision) :
 - Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 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.
 - Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- Les mesures ou les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences (article L153-41 du code de l'urbanisme) :
 - soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (article L.153-45 du code de l'urbanisme) :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 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 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 par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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.

II. Etape de la procédure de modification simplifiée

- Délibération du conseil municipal fixant les modalités de mises à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU
- Parution dans un journal huit jours avant la mise à disposition du public.
- Mise à disposition de la notice de présentation, sur le site internet de la commune de Châteauneuf-du-Pape et en mairie.

Le projet sera soumis au conseil municipal après l'expiration du délai de mise à disposition du public.

III. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Châteauneuf-du-Pape

Dans le cadre de l'application de l'article L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a uniquement pour objet de rectifier une erreur matérielle relative aux reculs des constructions le long des routes départementales « RD68, RD92 et RD192 » hors agglomération ainsi que le long de l'Avenue impériale qui ont été portés à 25 mètres sur le plan graphique alors que le règlement prévoit un recul de 15 mètres conformément aux préconisations du conseil départemental le long du réseau de désenclavement (cf. courrier du Conseil Départemental en pièce jointe).

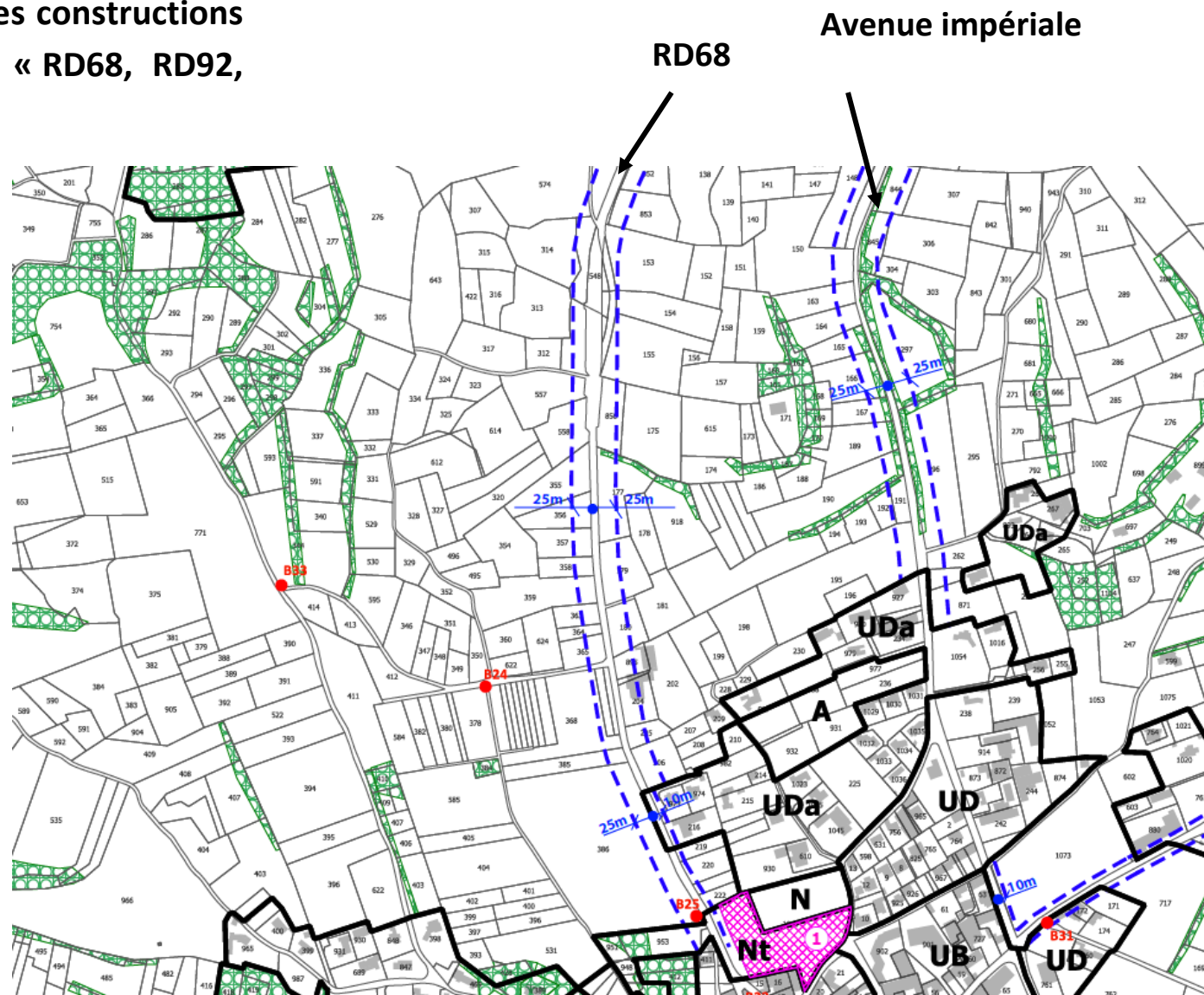
IV. Dispositions modificatives retenues

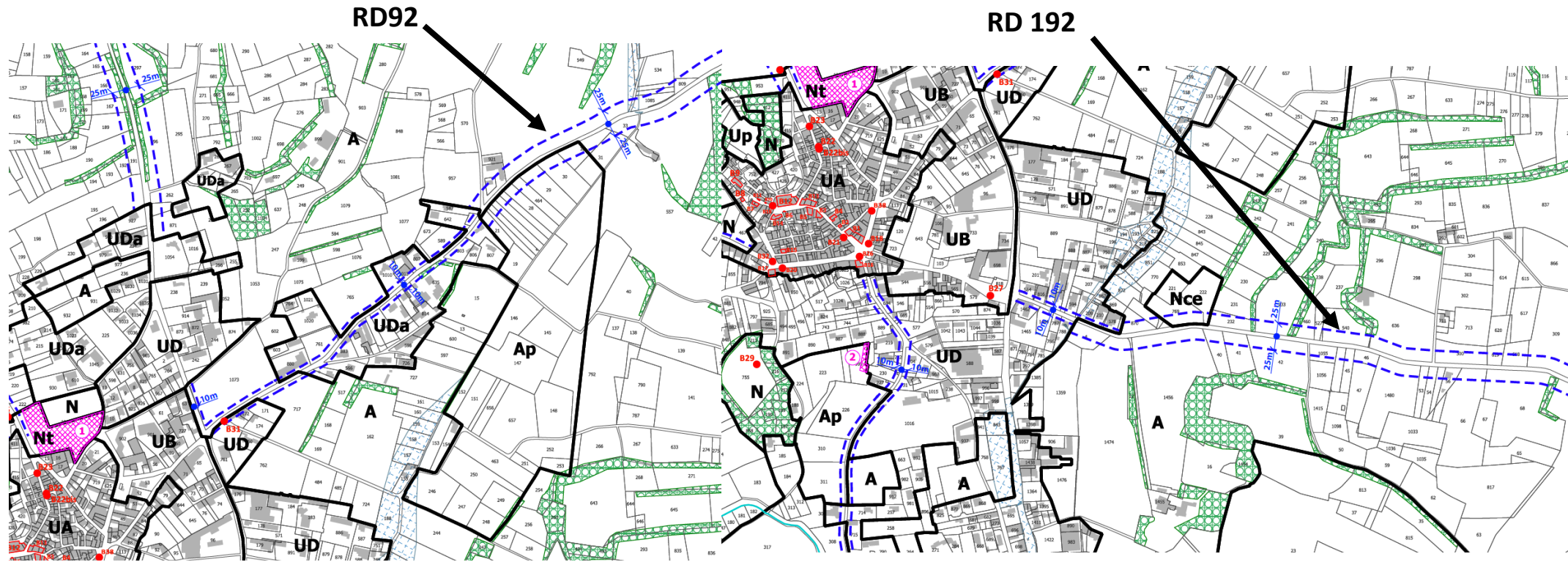
La modification simplifiée concerne uniquement le plan de zonage du PLU (planche globale et planche zoom sur le centre).

Partie 2 : Modification relative à la rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage du PLU

I. Modification du zonage pour rectifier une erreur matérielle relative aux reculs des constructions le long de la départementale « RD68, RD92, RD192 et Avenue impériale »

Une marge de recul de 25 mètres hors agglomération a été définie sur le plan de zonage du PLU en vigueur le long de la route départementale RD68, RD92 et RD192 et le long de l'Avenue Impériale.





Par courrier en date 16 février 2017, le conseil général indique à la commune que « les routes départementales situées sur le territoire communal sont classées dans le réseau de désenclavement pour lequel le recul des constructions est de 15 mètres et non 25 mètres ». Cette disposition a bien été prise en compte dans le règlement écrit du PLU en vigueur qui prévoit un recul de 15 mètres mais retranscrite avec une erreur sur le plan de zonage qui fait apparaître un recul de 25 mètres.

Extrait du règlement écrit du PLU en vigueur :

« 6.1 Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

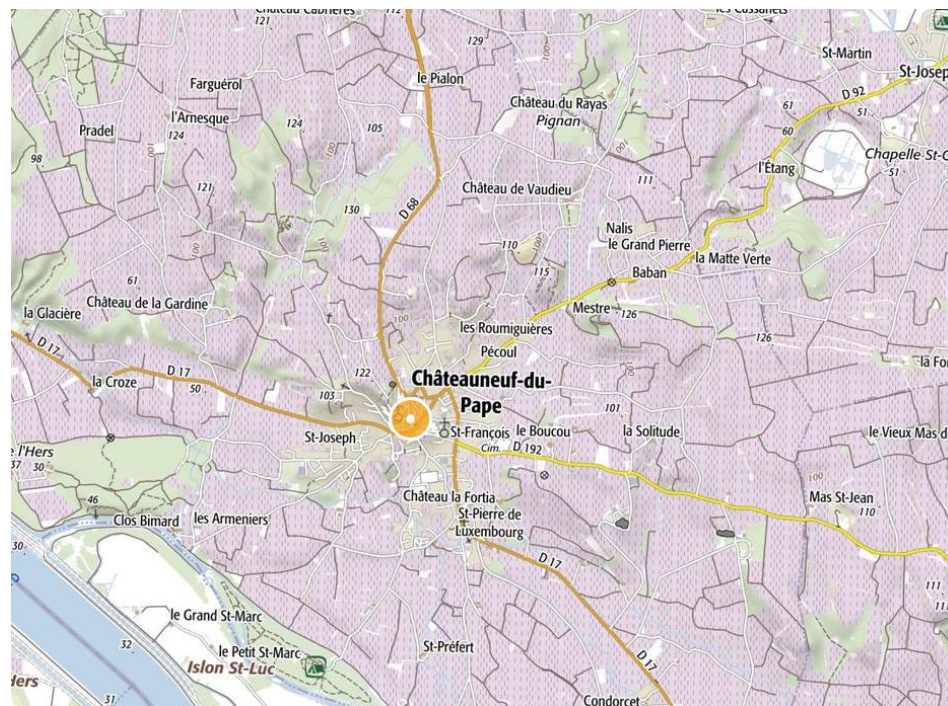
- 15 mètres de l'axe des voies départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 8 m des berges des rivières et canaux ;
- l'emprise totale de la ripisylve des rivières et canaux en l'existence de celle-ci. »

La commune souhaite rectifier l'erreur matérielle relative à la marge de recul le long des axes de désenclavement : RD68, RD92, 192 et le long de l'Avenue impériale compte tenu :

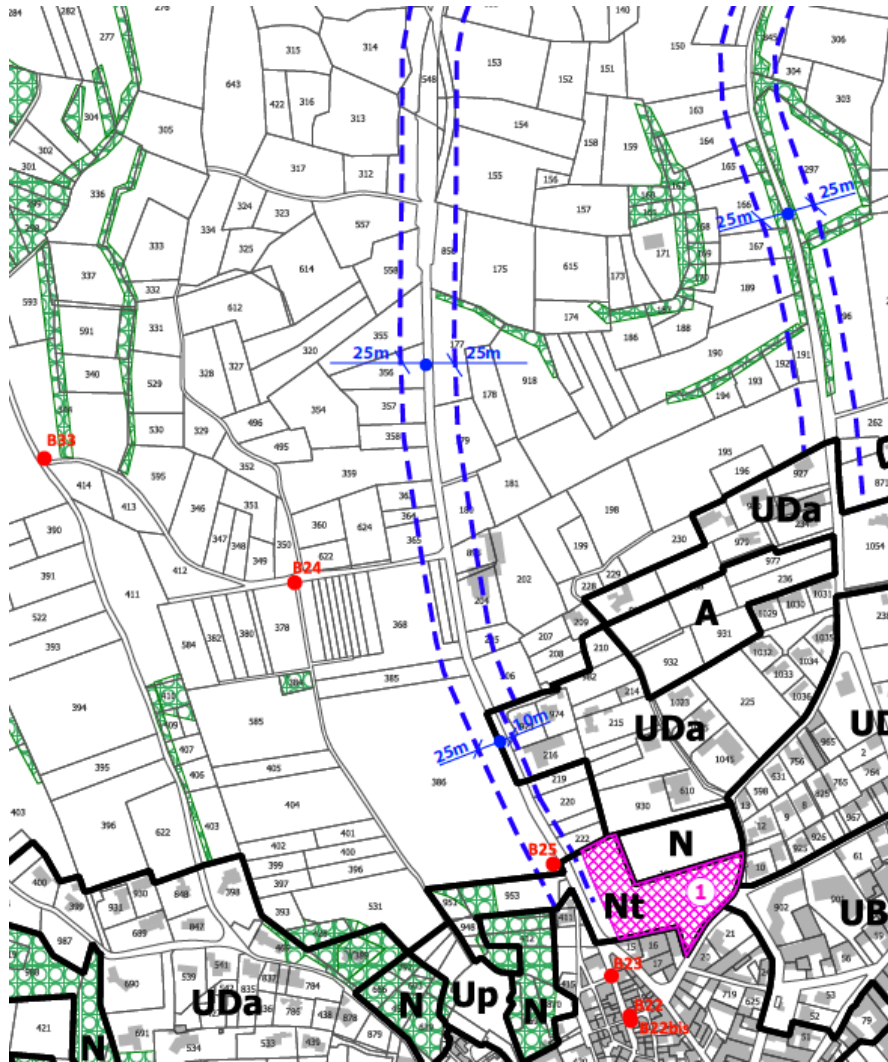
- de l'existence de plusieurs constructions implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la route départementale;
- des niveaux de trafic enregistrés (moins de 2000 véhicules/jour).
- Par ailleurs, le recul de 25 mètres prévu le long de la départementale 17 a été maintenu compte tenu des niveaux de trafic nettement plus

importants le long de cette voie (entre 3500 et 6000 véhicules/jour) et de son classement « voie bruyante de niveau 3 ».

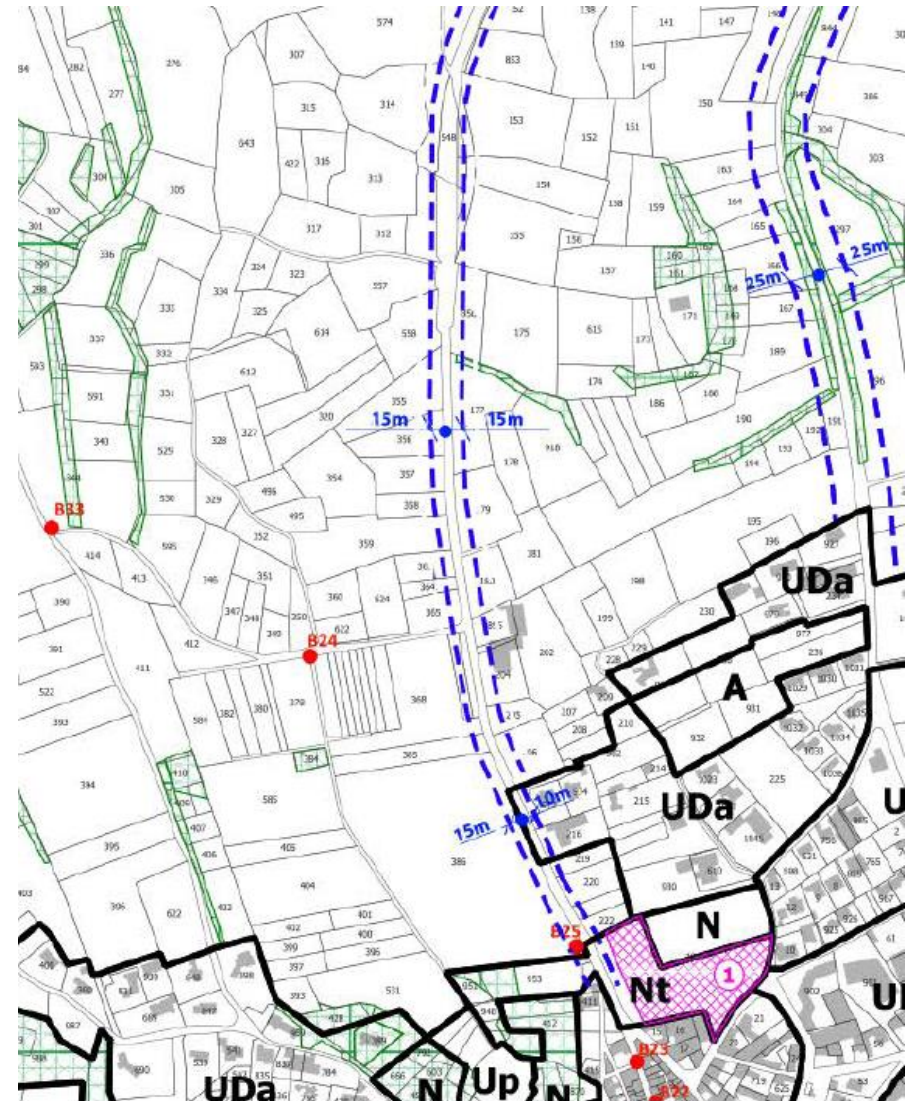
En conséquence, la marge de recul a été rectifiée le long des voies départementales suivantes : la RD68, RD92 et RD192 ainsi que le long de l'Avenue impériale passant de 25m à 15m. Le plan de zonage du PLU a été modifié.



Extrait du zonage du PLU en vigueur
RD68 + Avenue impériale

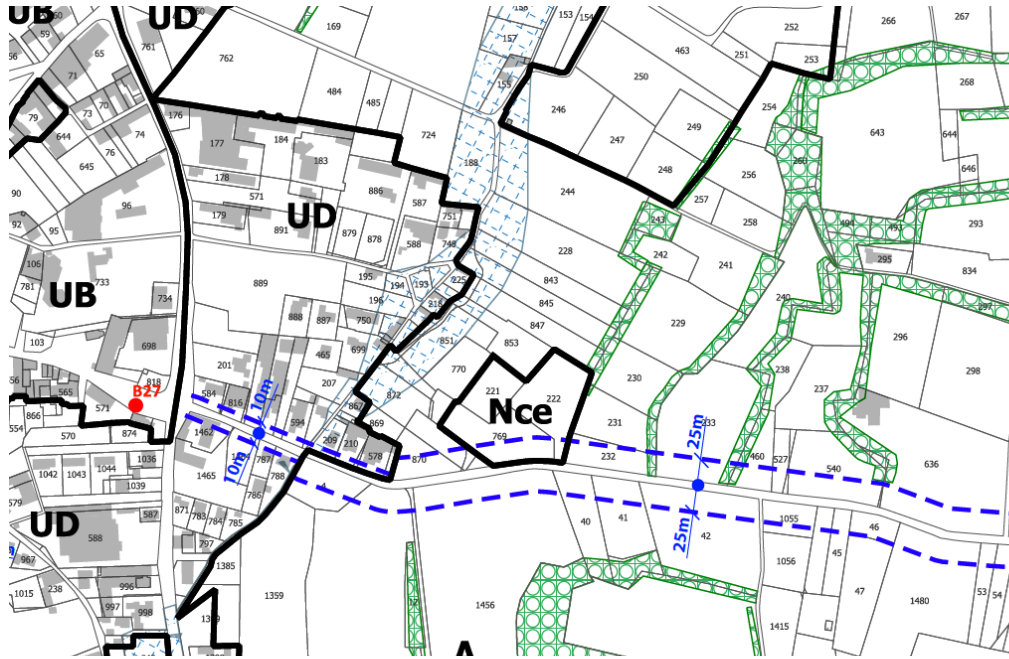


Extrait du zonage du PLU modifié
RD68 + Avenue impériale



Extrait du zonage du PLU en vigueur

RD192



Extrait du zonage du PLU modifié

RD192

