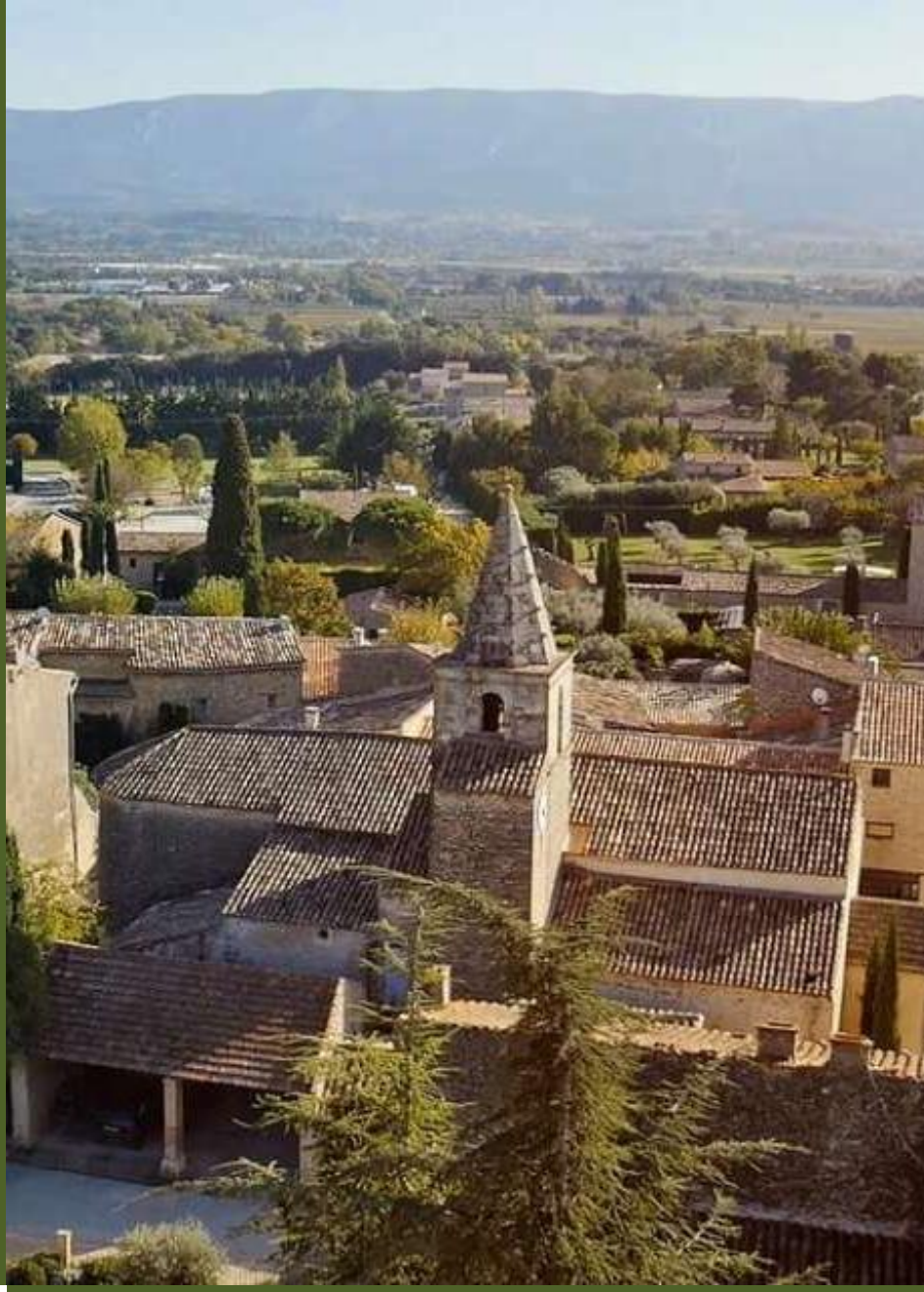
CABRIERES D'AVIGNON

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 1

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

NOTICE DE PRESENTATION

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C.MIROUX	Directrice
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

27/09/2023

SOMMAIRE

PREAMBULE: 2

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE : 3

CONCLUSION : 6

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cabrières d'Avignon a été approuvé en juillet 2019.

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne le point suivant : **Rectifier une erreur matérielle.**
En effet, le plan de zonage figurant dans le dossier d'approbation de la révision allégée n°3 du PLU comporte une erreur, dans la mesure où les parcelles cadastrées A316 et A317 sont classées en zone A alors que ces 2 parcelles avaient été classées en zone UCa lors de l'approbation du PLU et qu'aucune procédure d'évolution du PLU n'a porté sur ce secteur depuis. La modification simplifiée a donc pour objectif de rectifier cette erreur matérielle en réintégrant ces 2 parcelles dans la zone UCa.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
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.
4. 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41du Code de l'urbanisme explique que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (…) lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, 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. »

L'article L.153-45 du Code de l'urbanisme précise que :

« 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 ;
4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

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. »

Ainsi, la présente modification est menée sous une forme simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

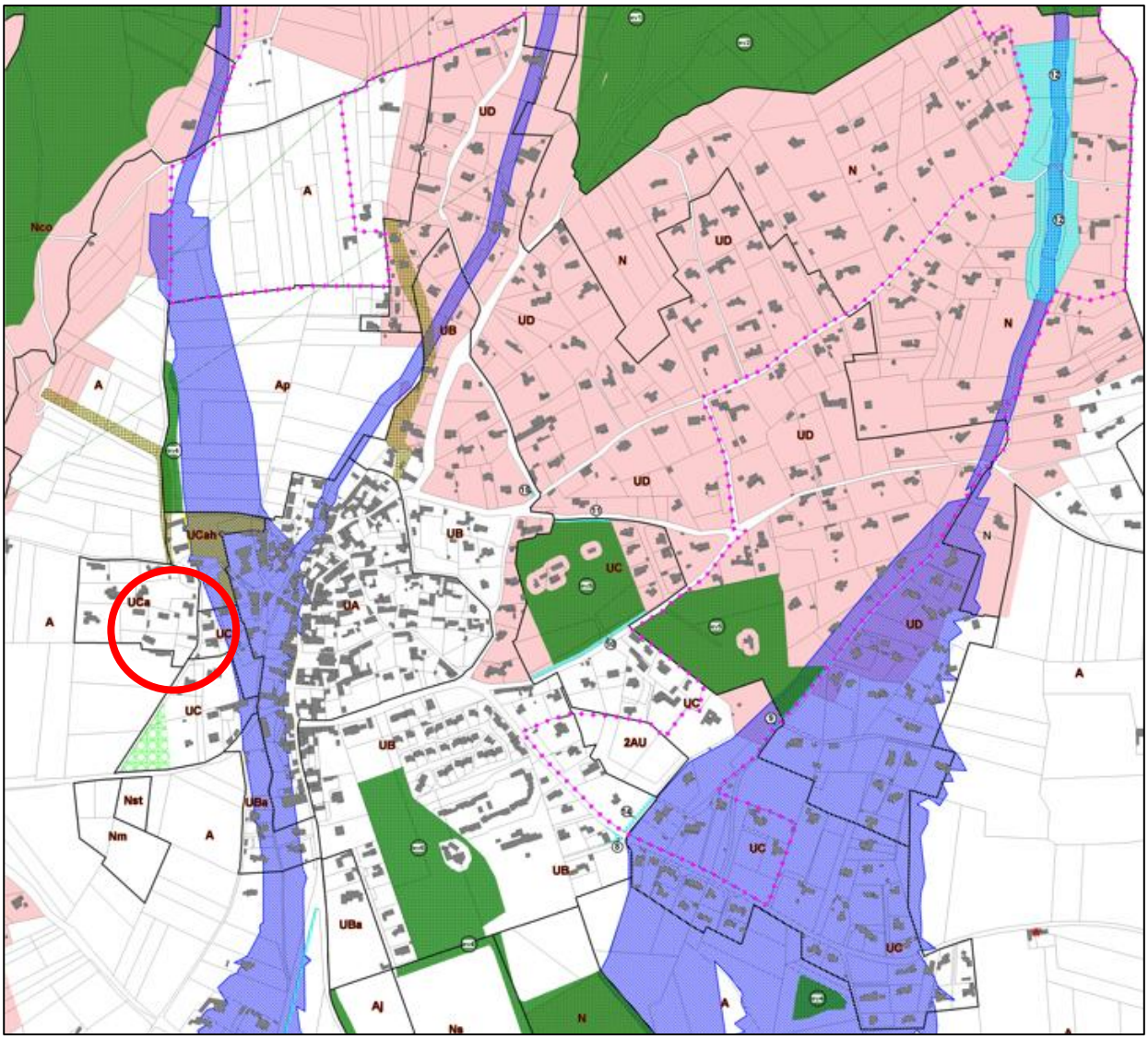
Pour rappel, la présente procédure de modification simplifiée a pour objet la rectification d'une erreur matérielle. En effet, le plan de zonage figurant dans le dossier d'approbation de la révision allégée n°3 du PLU comporte une erreur, dans la mesure où les parcelles cadastrées A316 et A317 sont classées en zone A alors que ces 2 parcelles avaient été classées en zone UCa lors de l'approbation du PLU et qu'aucune procédure d'évolution du PLU n'a porté sur ce secteur depuis. La modification simplifiée a donc pour objectif de rectifier cette erreur matérielle en réintégrant ces 2 parcelles dans la zone UCa.

1. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2019, différentes zones ont été établies au sein du zonage. Ainsi, quatre grands types de zones ont été établis :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles (A) ;
- Les zones naturelles (N).

Extrait du Plan de zonage du PLU approuvé – Secteur du village



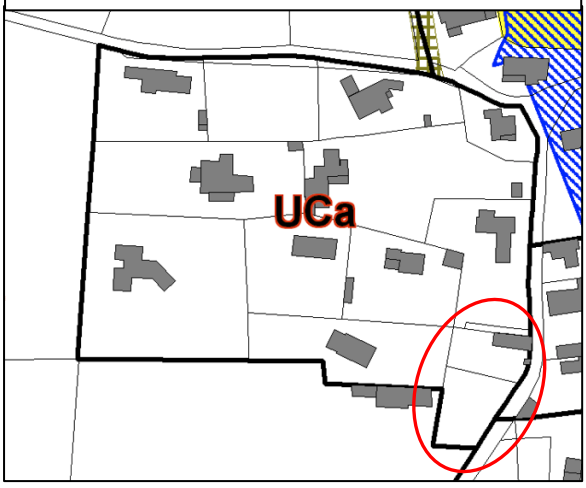
Conformément à sa vocation et à son aspect urbanisé, le secteur du village a été classé selon différentes zones urbaines et à urbaniser en fonction des espaces le constituant : zone UA, UB, UC, UD, 1AU, etc.

Depuis l'approbation du PLU en 2019, plusieurs procédures d'évolution de celui-ci ont été réalisées :

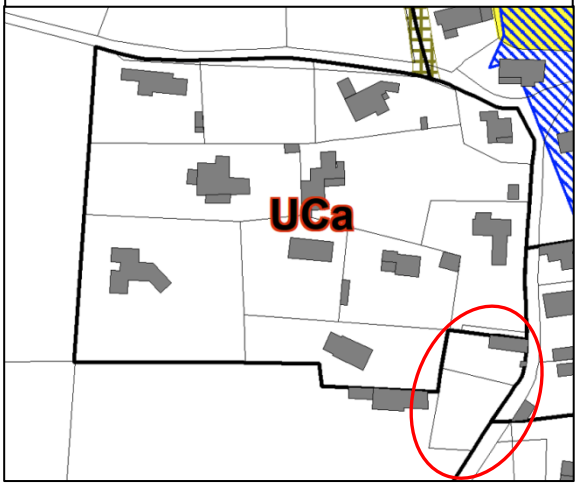
Procédure	Objet	Date d'approbation
Révision allégée n°1	Supprimer le périmètre de la servitude « zone non aedificandi » à l'entrée Est du hameau de Coustellet et de définir des dispositions adaptées à ce site.	15 septembre 2021
Révision allégée n°2	Définir le nouveau classement de la parcelle D265, à la suite de la décision du Tribunal Administratif de Nîmes en date de 08 décembre 2020 d'annuler son classement en zone N.	6 avril 2022
Modification n°1	Revoir le principe d'aménagement de la zone 1AU située à Coustellet. Affiner les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques.	6 avril 2022
Révision allégée n°3	Affiner la délimitation de l'espace identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et intitulé « EV6 ».	12 décembre 2022

Au sein des plans de zonage réalisés dans le dossier d'approbation de la révision allégée n°3, constituant la dernière procédure d'évolution du PLU, la délimitation entre la zone A et la zone UCa situé à l'Ouest de l'enveloppe bâtie du village, est erroné concernant la délimitation entre les zones UCa et A.

Zone UCa dans le zonage du PLU approuvé en 2019



Zone UCa dans le zonage de la Révision Allégée n°3



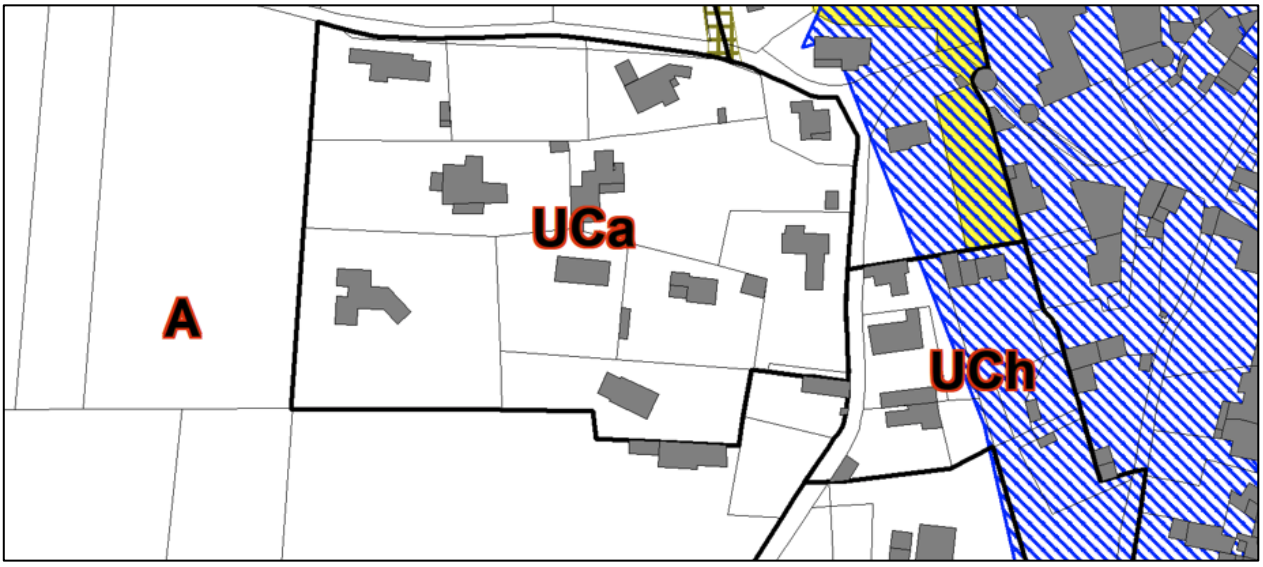
En effet, comme nous pouvons le visualiser sur les extraits de plan de zonage ci-dessus, les parcelles A316 et A317 (matérialisées par des formes rouges) ne sont plus intégrées au périmètre de la zone UCa lors de l'approbation de la Révision allégée n°3 du PLU. Or celles-ci étaient bien comprises dans le périmètre de la zone UCa lors de l'approbation du PLU. De plus, aucune des procédures d'évolution du PLU réalisées depuis son approbation n'a eu pour objet de modifier le périmètre de la zone UCa. Le changement de cette limite sur les plans de zonage est lié à une erreur de dessin dans les tables SIG utilisées lors de la constitution du dossier d'approbation de la révision allégée n°3 du PLU. Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle.

La présente procédure de modification simplifiée a donc pour objectif de rectifier cette erreur matérielle en faisant réintégrant ces 2 parcelles dans la zone UCa.

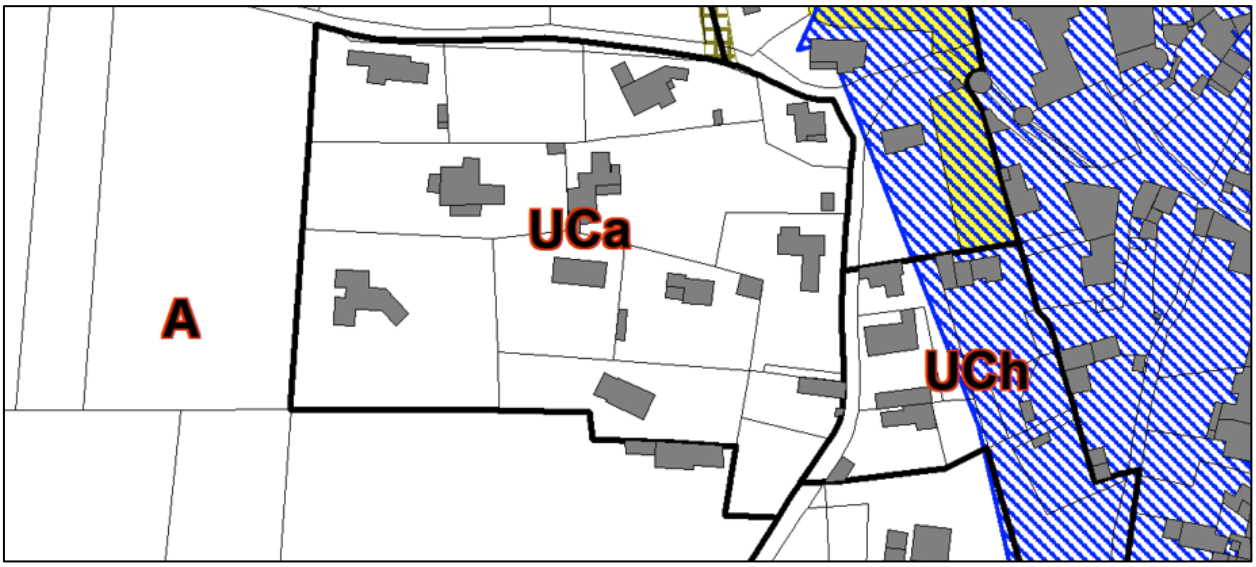
2. LES IMPLICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les implications de la modification simplifiée n°1 concernent la pièce du zonage. Les parcelles A316 et A317 ont été réintroduites au sein de la zone UCa.

Extrait de zonage AVANT la modification simplifiée n°1



Extrait de zonage APRES la modification simplifiée n°1



CONCLUSION

Lors de la constitution du dossier d'approbation de la Révision allégée n°3 du PLU, le dossier a fait l'objet d'une erreur matérielle. En effet, les parcelles cadastrées A316 et A317 ont été intégrées à la zone A alors que ces deux parcelles avaient été classées en zone UCa lors de l'approbation du PLU. Aucune des différentes procédures d'adaptation du PLU ayant été réalisées depuis son approbation n'avait pour objet de modifier le périmètre de la zone UCa.
Le changement de cette limite sur les plans de zonage est lié à une erreur de dessin dans les tables SIG utilisées lors de la constitution du dossier d'approbation de la révision allégée n°3 du PLU. Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle.

La présente procédure de modification simplifiée a donc, uniquement, pour objectif de rectifier cette erreur matérielle en réintégrant ces 2 parcelles dans la zone UCa. Elle ne comporte aucune incidence nouvelle sur le territoire de la commune et ne remet pas en cause les fondements du PLU approuvé. Au contraire, celle-ci permet de rétablir la conformité avec les dispositions établies au sein des plans de zonage du PLU approuvé.