



# Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre

**Modification simplifiée n° 1**  
***Dossier mis à disposition du public du***  
***15 février 2021 au 18 mars 2021***  
Pièce 1 : Rapport de présentation

PLU arrêté le : 28 juin 2018

PLU approuvé le : 28 mars 2019

Modification simplifiée n° 1 du PLU :

Arrêté de mise en œuvre n° U-53-2020 :

Délibération municipale du 18/12/2020  
visant les modalités de mise à  
disposition du dossier au public

URBANISTE MANDATAIRE du groupement  
Parc Eureka Le Génésis  
97, rue de Freyr  
34 000 Montpellier  
v.berti@latelier-avb.fr  
06 63 93 65 33



# Sommaire

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Préambule .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>1. Objet n°1 : Modifier le règlement écrit et graphique de la zone UP .....</b> | <b>5</b> |
| 1.1. Objet des modifications et présentation du contexte .....                     | 5        |
| 1.1.1. Les objectifs poursuivis.....   | 5        |
| 1.2. Les nouvelles dispositions .....  | 7        |
| 1.2.1. Règlement graphique avant modification .....                                | 7        |
| 1.2.2. Règlement graphique après modification .....                                | 8        |
| 1.2.3. Règlement écrit avant modification.....                                     | 9        |
| 1.2.4. Règlement écrit après modification .....                                    | 9        |
| 1.3. Evolutions des surfaces .....   | 10       |

# Préambule

---

Le présent dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de Sauveterre comporte un objet :

- Objet n°1 : modification du règlement graphique liée à l'extension de la zone UP dédiée aux équipements publics et ajustement de l'article 13 du règlement écrit de la zone UP

## **La modification simplifiée n°1 du PLU de Sauveterre respecte les dispositions des articles L153-36, L 153-40, L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme en vigueur**

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque les modifications apportées :

- 1° ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- 2° ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° ne réduisent pas 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 nuisances,
- 4° n'ouvrent pas une zone à urbaniser dans les conditions définies à l'article L153-31 du CU,
- 5° ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire dans une zone, ni ne les minorent, ni ne réduisent la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- la notification du dossier, avant mise à disposition du dossier au public, aux PPA visées aux articles L132-7 et L132-9 du CU.
- la mise à disposition du dossier au public durant un mois conformément à l'article L153-47 du CU,
- l'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après avoir tiré le bilan de la mise à disposition, selon l'article L 153-47 du CU.

Le dossier de modification comprend donc :

- les pièces de la procédure,
- le présent rapport de présentation,
- le règlement graphique modifié,
- le règlement écrit modifié.

Le présent dossier sera mis à disposition du public à partir du 15 février au 18 mars, pour une durée de 32 jours.

Un arrêté d'engagement de la modification simplifiée a été pris par le Maire en date du 8 décembre 2020 (N°U-53-2020). Par délibération municipale du 18 décembre 2020, le conseil municipal a défini les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du public. Ces dernières sont les suivantes :

- le projet de modification simplifiée n°1 sera porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations à partir du 15 février 2021 jusqu'au 18 mars 2021,
- les pièces seront consultables aux jours et heures d'ouverture de la mairie, les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9H00 à 12H30 et de 15 H00 à 17 H00 ; le mercredi de 9H00 à 12H00 et le premier samedi du mois de 9H00 à 12H00.
- les pièces seront également consultables sur le site internet de la mairie <https://www.mairiesauveterre.fr/>.
- Une information sera disponible sur la page Facebook de la Commune.

A noter que le PLU révisé en 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les éléments de la modification simplifiée n°1 ne sont pas contradictoires avec les mesures instaurées en matière de protection et préservation des espaces naturels. La procédure n'engendre pas d'impact sur l'environnement.

# 1. Objet n°1 : Modifier le règlement écrit et graphique de la zone UP

---

## 1.1. Objet des modifications et présentation du contexte

### 1.1.1. Les objectifs poursuivis

Le PLU de Sauveterre a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 28 mars 2019. Lors de son approbation, le PLU a prévu une zone dédiée aux équipements publics, zone dénommée UP . Celle-ci s'étend sur une surface de **5,8 hectares**. Elle concerne les zones d'équipements publics situés dans la plaine et les deux cimetières. **Elle a été définie pour prendre en compte les équipements existants (écoles, cimetières, équipements sportifs..)**. Le règlement de la zone UP vise à y autoriser les constructions directement liées aux équipements qui sont nécessaires à développer pour répondre aux besoins de la nouvelle population. Y sont interdits les industries, l'artisanat et les ICPE.

La Commune a décidé de s'engager dans la réalisation d'un projet de construction d'une extension à proximité de la salle des sports, sur la parcelle AY 106 d'une surface de 3 953 m<sup>2</sup> sur un terrain attenant aux équipements sportifs de la plaine (secteur classé en Up) dont le propriétaire est la Commune. Cette décision résulte d'une volonté d'agir dans le cadre des politiques sportives à caractère social et du constat suivant :

- exiguïté du dojo actuel de la salle des sports,
- augmentation des associations des sports de combat.

Cet ensemble, baptisé « annexe salle des sports », est destiné à favoriser le meilleur accueil possible des sportifs et à répondre à ses attentes. Ce projet a vocation à s'inscrire dans le cadre de la programmation du contrat territorial Occitanie avec la communauté d'agglomération du Grand Avignon et dans le cadre de la relance économique.

La parcelle AY 106 qui doit accueillir l'annexe de la salle des sports est aujourd'hui classée en zone UC au PLU en vigueur. Ce classement (vocation habitat) ne permet pas de répondre au projet de construction de l'annexe salle des sports porté par la Commune.

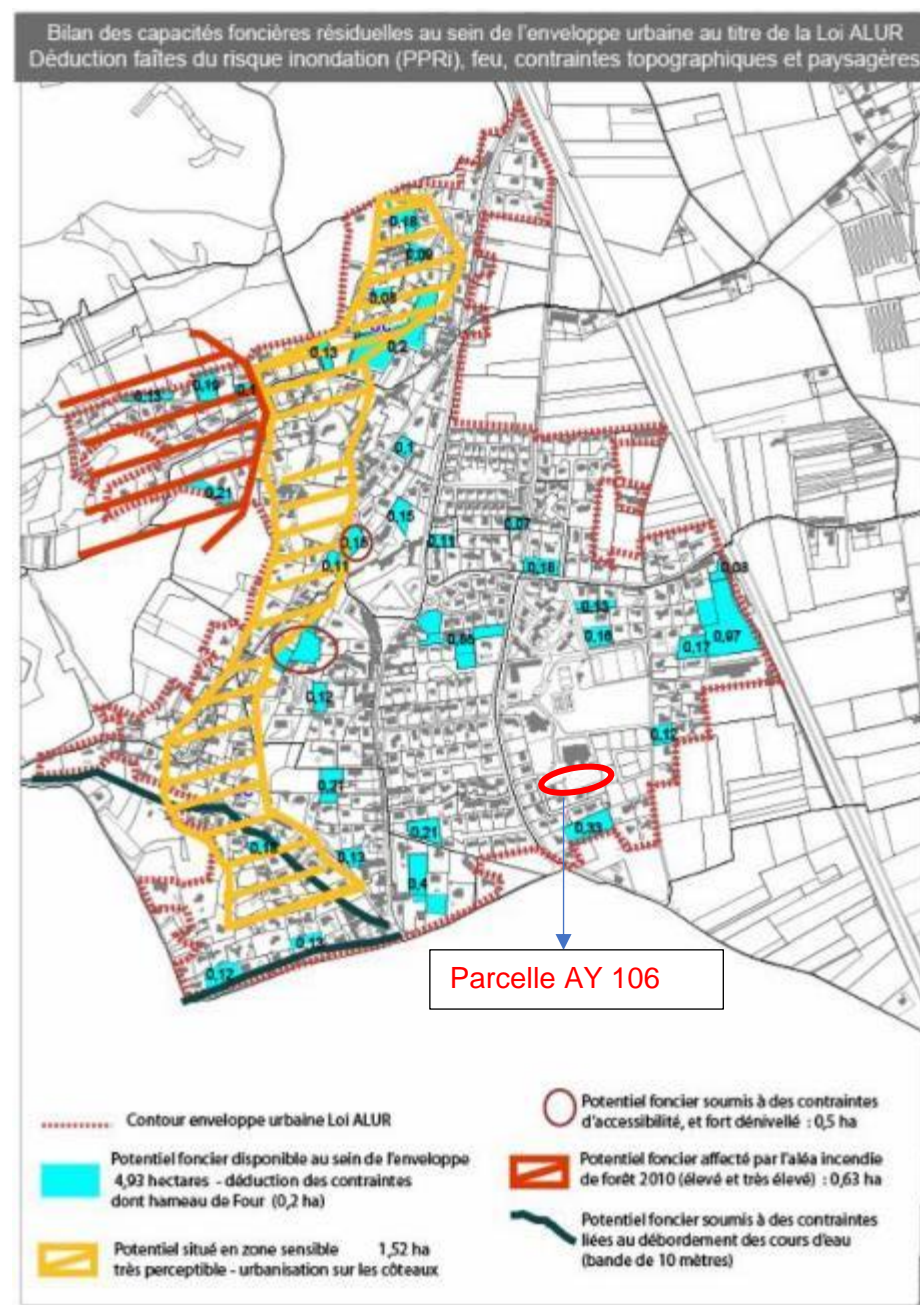
Il est donc nécessaire de procéder à un reclassement en zone UP de la parcelle située en zone UC. La présente modification a donc pour objet d'étendre la zone Up sur la parcelle AY106 pour une surface de 3 953 m<sup>2</sup>. Cette extension est rendue possible pour plusieurs raisons :

- lors de l'approbation du PLU, le bilan du foncier n'a pas identifié cette parcelle comme potentiel de densification pour l'habitat (voir carte ci-contre extraite du rapport de présentation du PLU en vigueur).

De ce fait, les choix inscrits au PADD et au PLU ne sont pas remis en cause par le classement de la parcelle en zone Up,

- le terrain cadastré AY 106 appartenant à la Commune, les installations sportives à destination de la population sont donc possibles sans réalisation de nouvelles acquisitions foncières,
- le rapport de présentation de l'approbation du PLU indique bien que le règlement de la zone UP vise à y autoriser les constructions directement liées aux équipements qui sont nécessaires à développer pour répondre aux besoins de la nouvelle population.

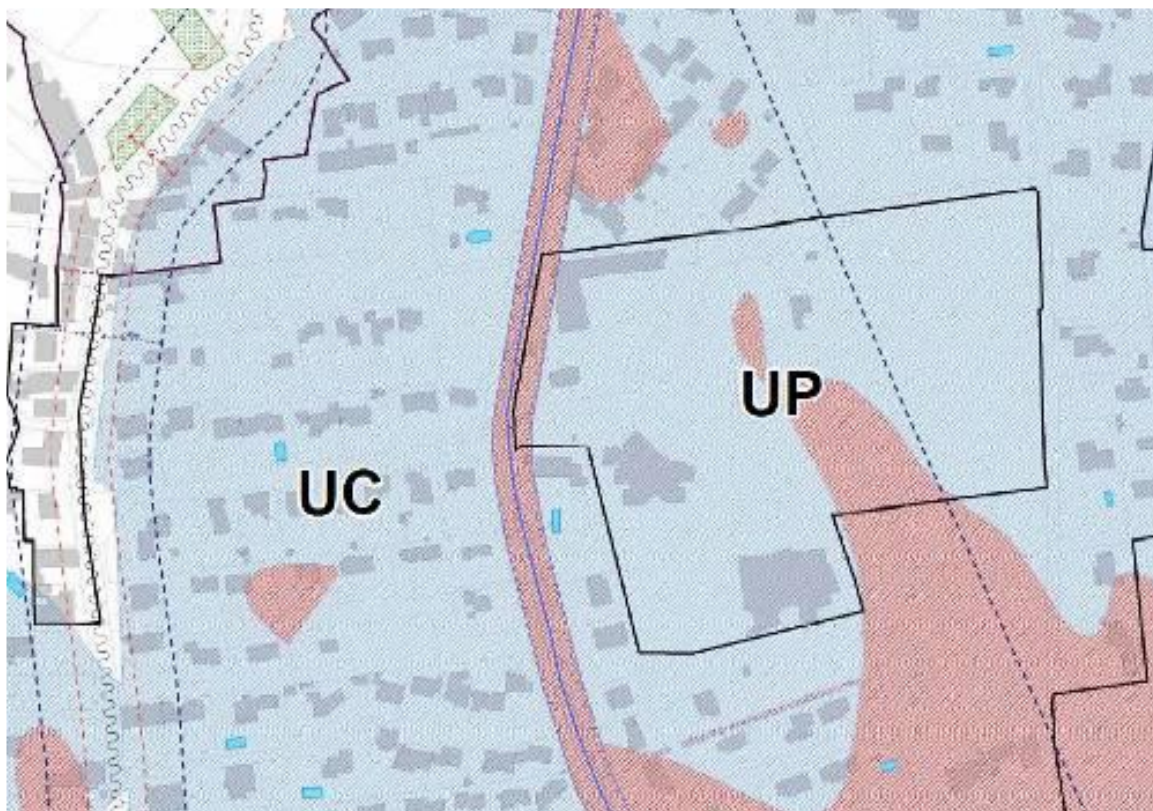
Par conséquent, le projet de classement de la parcelle AY 106 est possible et relève de la présente modification simplifiée du PLU.



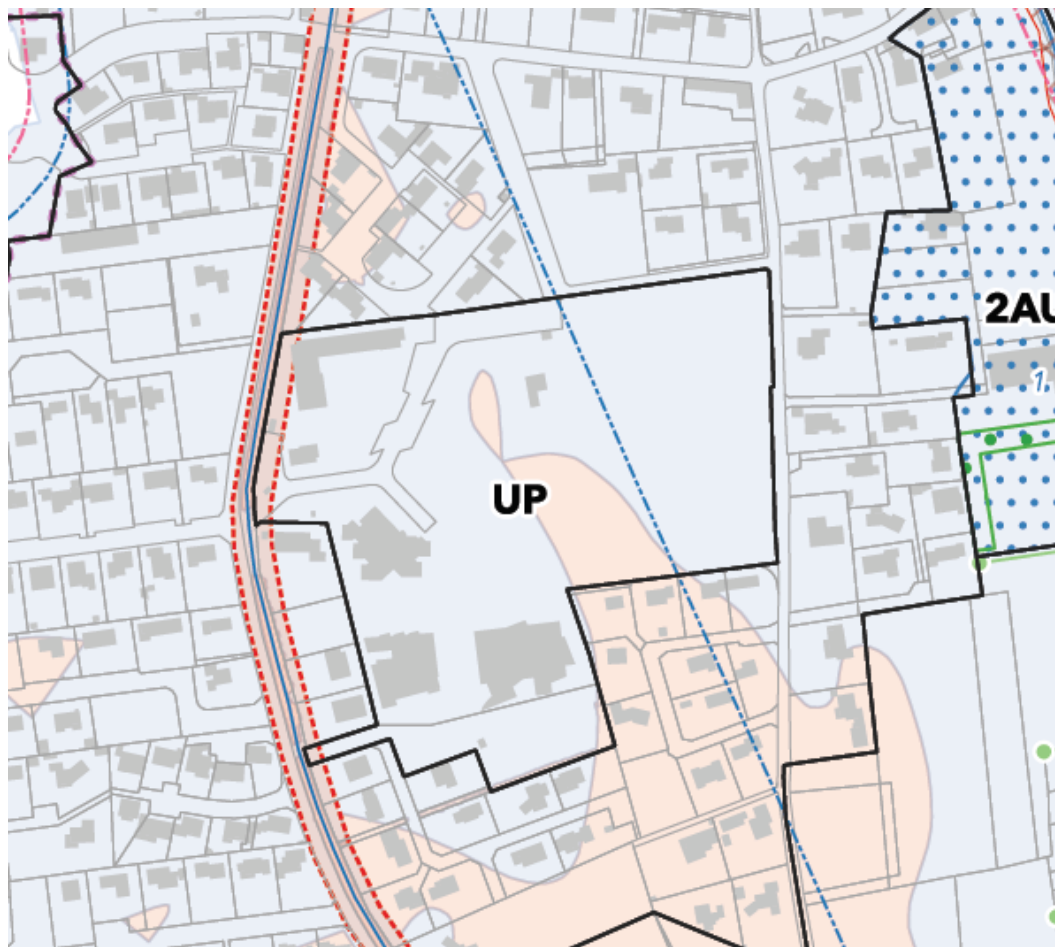
En complément de cette extension de la zone UP, une précision est apportée à l'article 13 du PLU qui régit les espaces verts. La mention relative à l'obligation de disposer d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction est supprimée car elle est peut être un obstacle à une composition paysagère mieux adaptée au site. Ceci est rendu possible par le maintien de la règle des 20% d'espaces verts et du maintien des espaces plantés. Il s'agit ici de laisser plus de place à la composition paysagère du projet.

## 1.2. Les nouvelles dispositions

### 1.2.1. Règlement graphique avant modification



### 1.2.2. Règlement graphique après modification





### 1.2.3. Règlement écrit avant modification

#### **Article 13 de la zone UP**

##### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

*Au moins 20% de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Cet espace devra être maintenu ou planté un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.*

*Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieurs.*

### 1.2.4. Règlement écrit après modification

#### **Article 13 de la zone UP**

##### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

*Au moins 20% de l'unité foncière sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Cet espace devra être maintenu ou planté. ~~un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.~~*

*Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieur.*

### 1.3. Evolutions des surfaces

#### Décomposition du territoire en zones avant modification

| Dénomination                        | Zones du PLU  | Surfaces en ha  | Répartition en % |
|-------------------------------------|---|-----------------|------------------|
| <b>TOTAL des zones U</b>            |   | <b>102,3</b>    | <b>7,8%</b>      |
| <b>UA</b>                           | Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte   | 14,2            |                  |
| <b>Dont UAp</b>                     | Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte où une protection paysagère s'applique                            | 6,2             |                  |
| <b>UB</b>                           | Urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle  | 2,7             |                  |
| <b>UC</b>                           | Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel.   | 79,6            |                  |
| <b>Dont UCp</b>                     | Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Une protection paysagère s'applique sur le secteur. | 14,6            |                  |
| <b>UP</b>                           | Zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics   | 5,9             |                  |
| <b>TOTAL des zones AU</b>           |   | <b>6,6 ha</b>   | <b>0,5%</b>      |
| <b>1AUH1</b>                        | Zone d'urbanisation future fermée : quartier des Acacias : une OAP s'applique sur ce secteur  | 3,1             |                  |
| <b>2AUH1</b>                        | Zone d'urbanisation future fermée : quartier de la Cave : une OAP s'applique sur ce secteur   | 3,5             |                  |
| <b>TOTAL des zones A</b>            |   | <b>575,5 ha</b> | <b>43,7%</b>     |
| <b>A1</b>                           | Zone agricole de la plaine  | 360,5           |                  |
| <b>A2</b>                           | Zone agricole du plateau  | 74,7            |                  |
| <b>Aco</b>                          | Zone naturelle avec corridor écologique   | 140,3           |                  |
| <b>TOTAL des zones N</b>            |   | <b>633,1 ha</b> | <b>48,1%</b>     |
| <b>N</b>                            | Zone naturelle  | 283,5           |                  |
| <b>dont Npv</b>                     | dont 7,7 ha de STECAL en zone Npv   |                 |                  |
| <b>NR</b>                           | Zone naturelle réservée à l'exploitation de la CNR comprenant un corridor écologique  | 349,5           |                  |
| <b>TOTAL DU TERRITOIRE COMMUNAL</b> |   | <b>1 317,4</b>  | <b>100%</b>      |

## Décomposition du territoire en zones après modification

| Dénomination                        | Zones du PLU  | Surfaces en ha  | Répartition en % |
|-------------------------------------|---|-----------------|------------------|
| <b>TOTAL des zones U</b>            |   | <b>102,3</b>    | <b>7,8%</b>      |
| <b>UA</b>                           | Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte   | 14,2            |                  |
| <b>Dont UAp</b>                     | Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte où une protection paysagère s'applique                            | 6,2             |                  |
| <b>UB</b>                           | Urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle  | 2,7             |                  |
| <b>UC</b>                           | Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel.   | 79,2            |                  |
| <b>Dont UCp</b>                     | Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Une protection paysagère s'applique sur le secteur. | 14,6            |                  |
| <b>UP</b>                           | Zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics   | 6,3             |                  |
| <b>TOTAL des zones AU</b>           |   | <b>6,6 ha</b>   | <b>0,5%</b>      |
| <b>1AUH1</b>                        | Zone d'urbanisation future fermée : quartier des Acacias : une OAP s'applique sur ce secteur  | 3,1             |                  |
| <b>2AUH1</b>                        | Zone d'urbanisation future fermée : quartier de la Cave : une OAP s'applique sur ce secteur   | 3,5             |                  |
| <b>TOTAL des zones A</b>            |   | <b>575,5 ha</b> | <b>43,7%</b>     |
| <b>A1</b>                           | Zone agricole de la plaine  | 360,5           |                  |
| <b>A2</b>                           | Zone agricole du plateau  | 74,7            |                  |
| <b>Aco</b>                          | Zone naturelle avec corridor écologique   | 140,3           |                  |
| <b>TOTAL des zones N</b>            |   | <b>633,1 ha</b> | <b>48,1%</b>     |
| <b>N<br/>dont Npv</b>               | Zone naturelle<br>dont 7,7 ha de STECAL en zone Npv   | 283,5           |                  |
| <b>NR</b>                           | Zone naturelle réservée à l'exploitation de la CNR comprenant un corridor écologique  | 349,5           |                  |
| <b>TOTAL DU TERRITOIRE COMMUNAL</b> |   | <b>1 317,4</b>  | <b>100%</b>      |

## Evolution des surfaces

La zone UC passe de 79,6 ha à 79,2 ha. La zone UP passe de 5,9 ha à 6,3 ha.