



Mairie de Vauvert

Service urbanisme et environnement

Tél. 04 66 73 10 98

Fax. 04 66 73 10 99

www.vauvert.com

rue du Jardinnet - 30600 VAUVERT



Pôle urbanisme



**1<sup>ère</sup> Modification simplifiée après 1<sup>ère</sup> Révision du PLU**

# **NOTE DE PRÉSENTATION**

*1<sup>ère</sup> modification simplifiée après la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U  
approuvée par délibération du conseil municipal  
en date du 18 septembre 2017*

Jean Denat  
Maire de Vauvert  
30600 VAUVERT





Mairie de Vauvert

**Service urbanisme et environnement**  
Tél. 04 66 73 10 98  
Fax. 04 66 73 10 99  
[www.vauvert.com](http://www.vauvert.com)  
rue du Jardinnet – 30600 VAUVERT

**Pôle urbanisme**



***1<sup>ère</sup> Modification simplifiée après 1<sup>ère</sup> Révision du PLU***

---

# **NOTE DE PRÉSENTATION**

# Table des matières

<b>I Le cadre réglementaire.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Les orientations et les enjeux de la modification simplifiée du PLU de Vauvert.</b>	<b>4</b>
.....	4
<b>1 Les motifs généraux de la procédure de modification simplifiée du PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Les justifications du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU.....</b>	<b>4</b>
2.3 Le projet ne relève pas de la procédure de révision.....	4
Le projet ne porte pas atteinte à l'orientation 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	4
La suppression partielle de l'emplacement réservé n° 10C ne porte pas atteinte aux espaces agricoles et à l'environnement.....	5
2.2 Le projet ne relève pas de la procédure de modification de droit commun.....	5
Le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction.....	5
Le projet ne diminue pas les possibilités de construire.....	6
Le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.....	6
<b>3 Modification de l'emplacement réservé n° 10 C.....</b>	<b>6</b>
<b>1 Modification de l'emplacement réservé.....</b>	<b>7</b>
<b>2 Justifications et choix.....</b>	<b>8</b>
<b>3 Modification du rapport de présentation.....</b>	<b>9</b>
<b>4 Modification des pièces graphiques.....</b>	<b>9</b>

La commune dotée d'un POS, a approuvé le 12 mars 2007 la 4<sup>ème</sup> révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce dossier de PLU a fait l'objet de deux révisions et d'une modification de droit commun :

- La 1<sup>ère</sup> révision du PLU avait pour objet d'intégrer pleinement les directives dans le SCoT du Sud Gard et de prendre en compte les réalités économiques du territoire vauverdois.
- La 2<sup>ème</sup> révision, prescrite le 15 juillet 2010, en cours d'élaboration, a pour ambition de prendre en compte le futur Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) en cours d'adoption, et depuis adopté le 4 avril 2014.
- La 1<sup>ère</sup> modification après 1<sup>ère</sup> révision du PLU a été approuvée par délibération le 30 juin 2014.

Le 13 juin 2017, le maire a prescrit, par arrêté, la procédure de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée après la 1<sup>ère</sup> révision du plan local d'urbanisme.

Le 3 juillet 2017, le conseil municipal a acté la prescription et a défini les modalités de concertation pour la mise à disposition du présent dossier.

Dans un premier temps, vous trouverez le cadre réglementaire et, dans un second temps, à partir de la page 4, les orientations et les enjeux de la modification simplifiée du PLU de Vauvert.

## **I Le cadre réglementaire**

L'article L153-45 du Code de l'urbanisme prévoit 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. »*

Le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors que le projet ne relève ni du champ d'application de la révision ni de celui de la modification de droit commun. La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée par le Maire. Le conseil municipal définit les modalités de concertation pour la mise à disposition du projet de modification simplifiée conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée a été transmis au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées définies par les articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, préalablement à sa mise à disposition au public, conformément aux dispositions de aux articles L153-40 et L153-47 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier mis à disposition du public contient :

- le présent document nommé « Note de présentation»,
- les planches de zonage des documents graphiques modifiées (4.1–Nord, 4.4–Agglo, 4.5–Agglo, 4.6–Vistre).

Il sera complété des éventuels retours des Personnes Publiques Associées (PPA).

## **2 Les orientations et les enjeux de la modification simplifiée du PLU de Vauvert.**

### ***1 Les motifs généraux de la procédure de modification simplifiée du PLU.***

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de construction que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire et de répondre aux besoins de la population.

L'urbanisation de la zone IIAUe, dite du Moulin de L'Aure, est réalisée via des projets urbains partenariaux. Lors de la réalisation des équipements publics, il est apparu la possibilité de modifier l'emprise du bassin de rétention. Cette modification permet d'assurer l'élargissement de la voie sur la parcelle communale section AO n°1. Par voie de conséquence, l'emplacement réservé 10C dans sa partie concernant le chemin des Quatre Prêtres, n'a plus d'utilité à subsister.

Une procédure de modification simplifiée du PLU permettrait de supprimer partiellement cet emplacement réservé, tout en assurant la réalisation de l'élargissement de la voie et l'urbanisation sur l'ensemble de la partie sud de la zone IIAUe.

### ***2 Les justifications du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU.***

La procédure de modification simplifiée s'applique uniquement dans le cas où son objet ne relève pas des procédures de révision et de modification de droit commun prévues par le code de l'urbanisme.

#### ***2.2 Le projet ne relève pas de la procédure de révision.***

Le projet d'évolution du PLU n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

#### ***➤ Le projet ne porte pas atteinte à l'orientation 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).***

Le PADD dans son orientation générale 4 prévoit « l'amélioration des conditions de circulation par la création d'une voie de desserte extérieure favorisant les relations inter-quartiers et l'amélioration de la desserte du centre ville, et le traitement des entrées de ville et de leur image ».

L'emplacement réservé n°10 C a été maintenu, lors de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU, ainsi que lors de la 1<sup>ère</sup> modification après 1<sup>ère</sup> révision du PLU, pour assurer la liaison inter-quartiers de contournement.

En conséquence, la commune dispose, à ce jour, du foncier nécessaire pour garantir l'élargissement au sud du chemin des Quatre Prêtres. Le projet de modification simplifiée du PLU a pour ambition de supprimer la partie de l'emplacement réservé 10C, au nord du chemin des Quatre Prêtres, destiné à l'élargissement de la voie pour porter sa largeur à 14m. Ainsi, la volonté d'améliorer les connexions inter-quartiers est maintenue.

*En conclusion, les modifications envisagées des emplacements réservés ne remettent donc pas en cause leur finalité et par voie de conséquence l'orientation n°4 du PADD qui conserve sa substance.*

***La suppression partielle de l'emplacement réservé n° 10C ne porte pas atteinte aux espaces agricoles et à l'environnement.***

Les parcelles repérées en zone agricole et concernées par la suppression partielle de l'emplacement réservé n°10C, sont au nombre de 2 – les parcelles section AP n°23 et 24. L'emplacement réservé s'étend, actuellement, au nord de la voie dit « chemin des Quatre Prêtres » sur ces parcelles, afin d'obtenir une largeur totale de 14 mètres.

La modification simplifiée a pour objet de supprimer l'emplacement réservé le long du chemin des Quatre Prêtres. De ce fait, les parcelles, dont celles en zone agricole, ne supporteront plus l'emplacement réservé sur leur assiette et seront ainsi libérées de la servitude.

*La suppression partielle de l'emprise de l'emplacement réservé n°10C ne porte donc pas atteinte aux espaces agricoles et à l'environnement.*

Le projet de modification simplifiée ne génère aucune évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, de porter atteinte au PADD et aux espaces naturels et agricoles.  
***En conséquence, il ne relève pas de la révision du PLU.***

**2.2                    *Le projet ne relève pas de la procédure de modification de droit commun.***

La modification de droit commun, conformément aux articles L153-41 et L153-36 du code de l'urbanisme, concerne uniquement les cas suivants :

- la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme,
- la diminution des possibilités de construire ;
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

➤ ***Le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction.***

Un emplacement réservé est une servitude d'utilité publique qui a pour objet de réserver un terrain pour une affectation donnée. A ce titre, les possibilités de construction ne sont pas réduites lors de la suppression partielle d'un emplacement réservé. Toutefois, les droits à construire sont, soit ouverts à titre précaire, soit « gelés » en vue d'un projet conforme à la destination retenue.

*En conséquence, la suppression partielle de l'emplacement réservé et la libération des parcelles de celui-ci ne pourraient entraîner une majoration des droits à construire.*

➤ **Le projet ne diminue pas les possibilités de construire.**

La suppression de l'emplacement réservé, sur le linéaire du chemin des Quatre Prêtres, libère les parcelles section AP n°23, 24, 170 à 173. L'élargissement de la voie s'effectuera, ultérieurement, sur une parcelle communale accueillant, actuellement, des équipements publics.

*En conséquence, le projet n'a pas pour objectif de diminuer les possibilités de construire de ces parcelles.*

➤ **Le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

Le projet porte sur un emplacement réservé. De fait, il n'a pas pour vocation de porter atteinte à la surface des zones à urbaniser.

*Le projet ne relève pas de la procédure de modification de droit commun prévue à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.*

**Le projet relève donc de la procédure de modification simplifiée du PLU conformément aux dispositions des articles L153-41 et L153-36 du code de l'urbanisme.**

### **3 Modification de l'emplacement réservé n° 10 C.**

L'emplacement réservé n°10C porte, sur le chemin des Quatre Prêtres, depuis l'intersection de l'emplacement réservé n°6C jusqu'à l'emplacement réservé n°11C. Puis du chemin rural, à l'intersection du chemin des quatre prêtres et de l'emplacement réservé n°11C, jusqu'au canal de BRL.

La modification envisagée consiste à supprimer, seulement, l'emprise de l'emplacement réservé n°10C le long du chemin des Quatre Prêtres. Il a, initialement pour objet, l'élargissement de la voie en vue d'améliorer la liaison inter-quartiers.

## 2 Modification de l'emplacement réservé.

Figure 1. ER n° 10C - état actuel (extrait du PLU en vigueur)

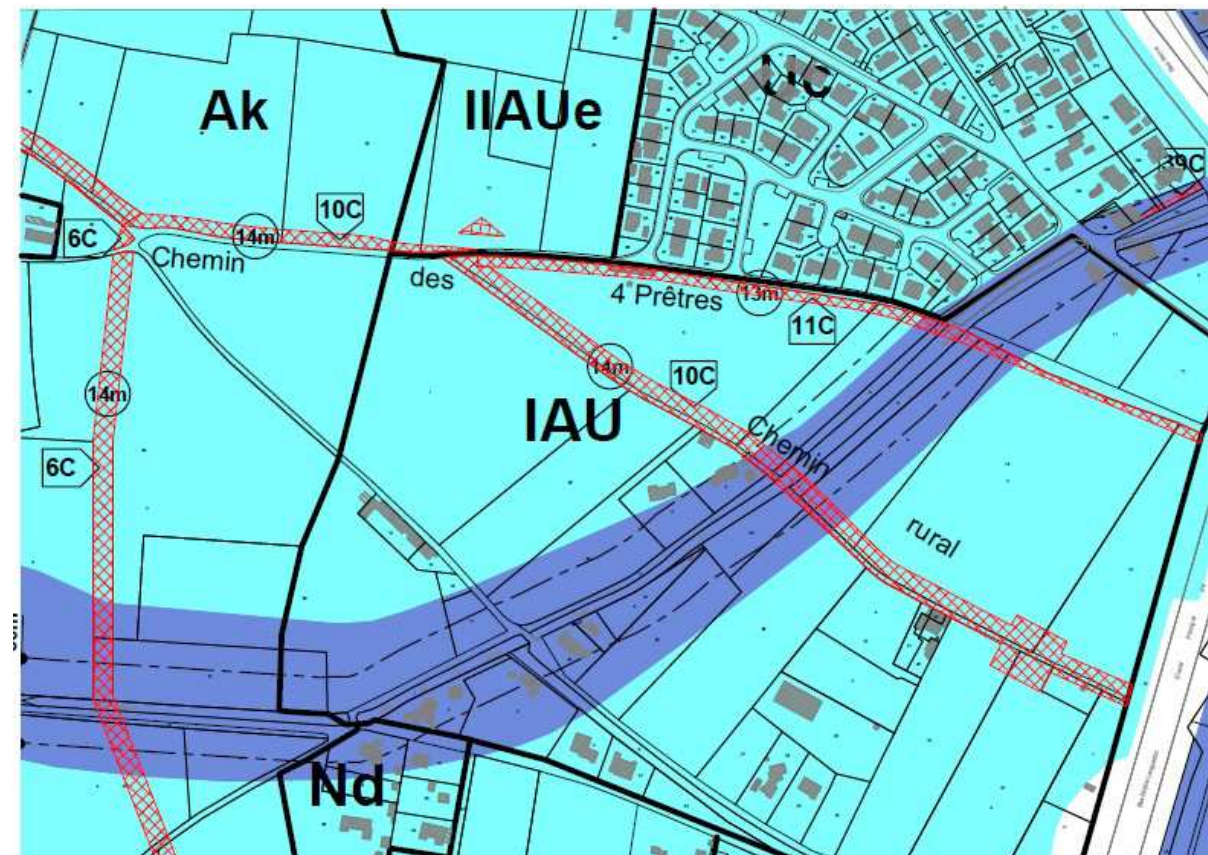
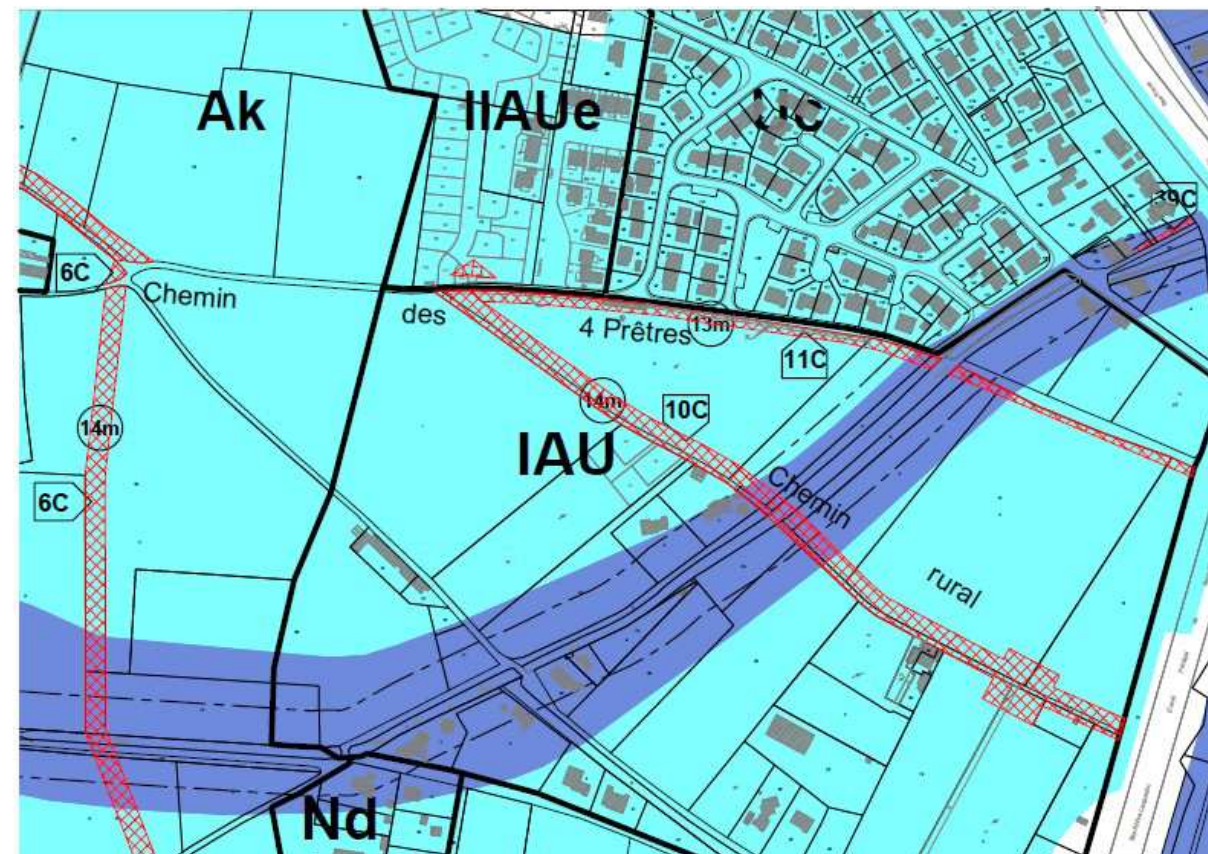


Figure 2. ER n° 10C - après modification simplifiée





### 3 Justifications et choix

L'emplacement réservé n°10C, au profit de la commune, a initialement pour objet l'élargissement des voies pour améliorer la liaison inter-quartiers de contournement. Il concerne 16 parcelles (Figure 3. Parcelles grevées par l'emplacement réservé 10C) dont 6 pour l'élargissement du chemin des Quatre Prêtres, et 10 pour le chemin rural se situant à l'est de la parcelle communale section AO n°1 (Figure 4. Plan de situation de la modification envisagée.).

Figure 3. Parcelles grevées par l'emplacement réservé 10C

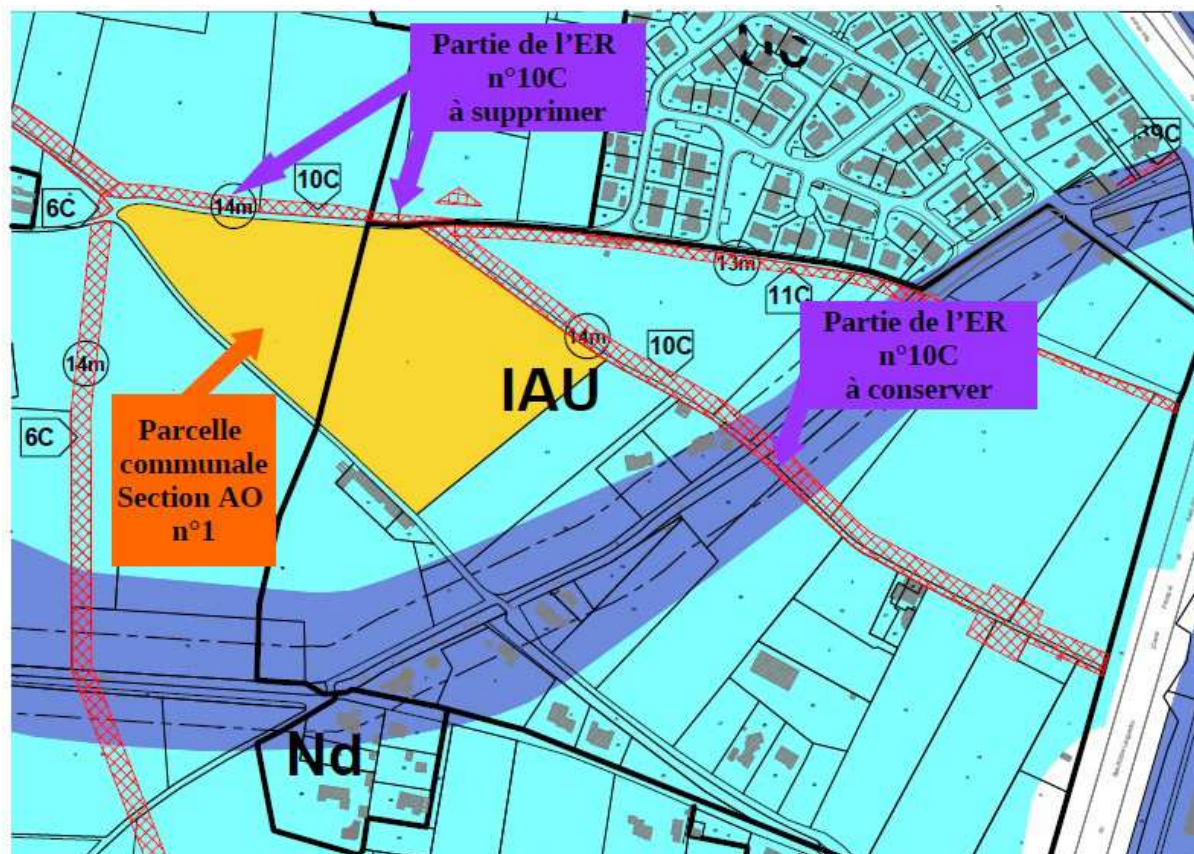
PARCELLES GREVEES PAR L'ER n°10C	
SECTION	NUMERO
AP	23
AP	24
AP	170
AP	171
AP	172
AP	173
AO	7
AO	8
AO	9
AO	13
AO	14
AO	17
AO	19
AO	54
AO	57
AO	58

\* en vert les parcelles libérées par la suppression partielle de l'ER

A ce jour, la commune a déposé une candidature pour la réalisation d'un lycée, sur une unité foncière, desservie par le chemin rural et le chemin des Quatre Prêtres. Il est indispensable de conserver la possibilité d'élargir les voies.

La commune a acquis la parcelle section AO n°1, pour la réalisation du bassin d'expansion des eaux pluviales de la zone dite du Moulin de l'Aure. L'évolution du projet de cet équipement public a permis de dégager l'espace suffisant, pour la réalisation de l'élargissement du chemin des Quatre Prêtres, sur le domaine privé de la commune. En conséquence, l'emplacement réservé, grevant les parcelles section AP n°23, 24 170 à 173, perd de sa substance pour la partie relevant de l'élargissement du chemin des Quatre Prêtres.

Figure 4. Plan de situation de la modification envisagée.



Pour ces motifs, il a été décidé, d'une part, de conserver l'emplacement réservé n°10C pour la partie portant la largeur du chemin rural à 14 mètres, d'autre part, de supprimer l'emplacement réservé sur la partie relative au chemin des Quatre Prêtres (Figure 4. Plan de situation de la modification envisagée.)

#### **4 Modification du rapport de présentation.**

Cette modification d'emprise de l'ER n° 10 C n'entraîne aucune modification dans le rapport de présentation. La page 210 du rapport de présentation, listant les emplacements réservés, n'est point modifiée, puisque la finalité et l'intitulé de l'ER sont conservés.

#### **5 Modification des pièces graphiques.**

La modification de l'emplacement réservé n°10 C impacte les planches suivantes :

- 04.1 – Zonage – NORD 7500
- 04.4 – Zonage – aggro 5000
- 04.5 – Zonage – aggro 2500
- 04.6 – Zonage – Vistre 4000

La représentation graphique de l'emplacement réservé est diminuée, conformément aux plans présentés ci-dessus (Figure 2. ER n°10C - après modification simplifiée.).

**A noter :**

Cette modification a pour objectif, uniquement de libérer des parcelles d'un emplacement réservé. Toutefois, une réflexion globale sera conduite, en partenariat avec les personnes publiques associées, dont le Conseil Général et les services de l'État, sur l'ensemble des emplacements réservés, lors d'une prochaine révision du PLU.