

Déclaration de **P**rojet emportant **M**ise en **C**ompatibilité du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (DP MEC PLU) : **Projet de centrale photovoltaïque**



6 - DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE Actes administratifs de la procédure

Approbation du PLU : DCM du 06/03/2014

Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 15/04/2015

Approbation de la Modification n°2 du PLU : DCM du 28/02/2020

Approbation de la Modification n°3 du PLU : DCM du 28/02/2020

Approbation de la Modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 27/10/2021

Approbation de la Modification simplifiée n°2 du PLU : DCM du 07/12/2022

Approbation de la Modification n°4 du PLU : DCM du

Approbation de la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU (projet de centrale photovoltaïque) : DCM du



Avril 2025



CONSEIL MUNICIPAL - 29 novembre 2023 -

RAPPORT N°

Déclaration de projet de centrale photovoltaïque valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : D. CANTIER

1. Aspects juridiques

Vu la note explicative de synthèse relative au projet de centrale photovoltaïque au sol de la commune de Marguerittes,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L123-6, L153-54 et suivants, L103-2 et suivants, L300-6, R153-13 et R153-15,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marguerittes approuvé le 06/03/2014, modifié le 15/04/2015 (première modification), le 28/02/2020 (deuxième modification), le 28/02/2020 (troisième modification), la modification simplifiée N°1 du 27/10/2021, la modification simplifiée N°2 du 07/12/2022,

2. Eléments de contexte

Considérant qu'il est projeté d'implanter une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Marguerittes avec pour objectif de favoriser le développement des énergies durables,

Considérant que le projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol regroupe 3 éléments fondamentaux, à savoir :

- le développement des énergies renouvelables et le renforcement de l'offre actuelle de production d'énergie solaire
- le respect des objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial 2019-2025 de multiplier par 10 la production d'électricité photovoltaïque d'ici 2030
- l'amélioration et la sécurisation de l'alimentation électrique du Gard

Considérant que les dispositions actuelles du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation de ce projet,

Considérant qu'il convient d'en modifier les dispositions réglementaires et graphiques,

Considérant que conformément aux articles L153-54 ; L300-6 et R 153-15 du code de l'urbanisme, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme doit être initiée,

Considérant qu'au titre de l'article L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, une concertation préalable est requise pour les procédures visant la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme soumise à évaluation environnementale,

Considérant que le projet permettra notamment de :

- poursuivre le développement des énergies renouvelables au bénéfice des territoires, de l'économie régionale et des emplois,
- générer des retombées économiques significatives via le versement des taxes annuelles à la collectivité,
- mettre en avant les initiatives liées aux énergies renouvelables,

Considérant que ce projet s'inscrira de façon harmonieuse et intégrée dans l'environnement paysager, sans polluer, ni entraîner de nuisances sonores, ni perturbation du milieu,

Considérant que les premières études et inventaires menés sur site n'ont pas révélé d'enjeux floristiques et faunistiques majeurs,

Concernant la concertation publique :

Considérant que les modalités de la concertation associant pendant la durée de l'élaboration du projet les habitants, associations locales et autres personnes concernées (conformément à l'article L103-2 et suivants du code de l'urbanisme), sont les suivantes :

- Les objectifs de la concertation
 - donner une information claire pendant la durée de la phase de concertation
 - permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives/ réglementaires applicables,
 - sensibiliser la population aux enjeux et objectifs de la démarche entreprise afin de favoriser l'appropriation du projet,
 - permettre au public de formuler des observations et propositions enregistrées et conservées par la mairie de Marguerittes en tant qu'autorité compétente.
- Durée de la concertation : conformément à l'article L121-16 du code de l'environnement, le public sera informé, quinze jours avant le début de la concertation, des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le(s) lieu(x) concernés et selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale. Cette concertation se déroulera jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique de la procédure de déclaration de projet et a minima pour une durée d'un mois.
- Modalité de la concertation :
 - une note explicative présentant la déclaration de projet sera mise à disposition du public en mairie de Marguerittes aux jours et heures habituels d'ouverture. Le contenu de cette présentation sera évolutif en fonction de l'avancement de la procédure de déclaration de projet et comprendra les avis nécessaires dans le cadre de législation/règlementation en vigueur,
 - ce dossier sera également mis en ligne sur le site internet de la mairie,
 - un registre spécifique sera mis à disposition du public en mairie de Marguerittes afin de recueillir leurs observations selon les modalités suivantes :

« Indiquer les adresses de consultation et les liens internet »

Considérant que le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de PLU et soumis à enquête publique sera notifié avant l'ouverture de l'enquête à la commune de Marguerittes et aux personnes publiques associées,

Considérant que la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées prévue à l'article L153-54 du code de l'urbanisme sera organisée,

Considérant qu'il convient de déclarer l'intérêt général du projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Marguerittes,

3. Incidence financière

Devis Bureau Etude pour 10 950 € HT.

Après avis de la commission,

il est donc proposé au Conseil municipal :

4 Décisions

Article 1 : **DE PRESCRIRE** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur sa commune ;

Article 2 : **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à mener la procédure conformément à l'article R153-15 du code de l'urbanisme ;

Article 3 : **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document et à effectuer toutes démarches complémentaires nécessaires à l'accomplissement de cette procédure ;

Article 4 : **DE DIRE** que la présente délibération sera affichée au lieu habituel d'affichage des délibérations du conseil municipal, et publiée au registre des délibérations de la commune ;

Article 5 : **DE DIRE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'État et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

5. Annexes

Note explicative de synthèse.

ARRETE N°U-60-25 DU 07/04/2025

**PRESCRIVANT L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MARGUERITTES**

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-10 et R 123-19,

Vu le Code Général des collectivités Territoriales et notamment son article L 2224.10,

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et le décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement,

Vu le décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 06 mars 2014 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 avril 2015 portant approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 février 2020 portant approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 février 2020 portant approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 octobre 2021 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 07 décembre 2022 portant approbation de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 novembre 2023 portant sur la déclaration de projet de centrale photovoltaïque valent mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la décision en date du 18 mars 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant Monsieur Jean-François COUMEL en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marguerittes,

Vu l'avis de l'autorité environnementale, en date du 26 mars 2025,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et consultées sur la déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les pièces du dossier relatives au projet de déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique,

Considérant que le Maire de la commune de Marguerittes est l'autorité compétente pour ouvrir et organiser cette enquête publique relative à la déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marguerittes,

ARRETE

ARTICLE 1er

Il sera procédé à une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARGUERITTES pour une durée de 40 jours à compter du 28 avril 2025 jusqu'au 06 juin 2025 inclus.

Par délibération du 29/11/2023, la commune a engagé la procédure de Déclaration de Projet (DP) emportant Mise En Compatibilité (MEC) du PLU en faveur d'un projet de centrale photovoltaïque.

Cette nouvelle procédure, objet du présent dossier, a pour objet de modifier :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin d'ajouter une sous-orientation en faveur des énergies renouvelables, ainsi qu'un figuré sur ses cartes au niveau du projet de centrale photovoltaïque ;
- Les plans de zonage afin de créer un nouveau secteur Npv sur environ 8 ha spécifique au projet de centrale photovoltaïque, dans lequel les Espaces Boisés Classés (EBC) seront supprimés ;
- Le règlement de la zone naturelle « N », et plus spécifiquement du nouveau secteur Npv, afin de modifier certaines de ses dispositions : caractère de la zone, occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières (articles N1 et N2), implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article N6), emprise au sol (article N4), la hauteur maximale des constructions

ARTICLE 2

Monsieur Jean-François COUMEL, chef de projet retraité, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif par décision en date du 18 mars 2025.

ARTICLE 3

Au terme de l'enquête, sur le projet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARGUERITTES, peut-être éventuellement modifier pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et

du rapport du commissaire enquêteur, puis il sera soumis au Conseil municipal de la commune de Marguerittes pour approbation.

ARTICLE 4

Les pièces du dossier d'enquête sur le projet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme auxquelles ont été annexés les avis des personnes publiques consultés seront tenues en mairie de Marguerittes à la disposition des intéressés pendant toute la période de l'enquête publique. Pendant la période des travaux, le dossier sera consultable sur demande dans la salle du conseil. L'accueil public se fait par l'extérieur (entrée du petit portail arrière de la mairie) aux jours habituels d'ouverture de la mairie de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, sauf le vendredi après-midi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00.

Un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera ouvert par le Maire le 28/04/2025 et tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit en mairie de Marguerittes au commissaire-enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par voie postale au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à l'adresse suivante : « Mairie de Marguerittes, à l'attention du Monsieur le Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique sur le projet de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, 14 rue Gustave de Chanalleilles 30320 MARGUERITTES ainsi que par courrier électronique : enquete.plu1@marguerittes.fr.

Le dossier d'enquête publique pourra être également consulté sur un support numérique (tablette ou ordinateur) prévu à cet effet et accessible en mairie avec le dossier d'enquête public papier à l'adresse et aux jours et horaires susmentionnés, ainsi que sur le site internet de la mairie de Marguerittes www.marguerittes.fr (dossier « Enquêtes publiques »).

ARTICLE 5

Pendant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra les propositions et observations écrites et orales du public au secrétariat de la mairie de Marguerittes, lors des permanences qu'il assurera aux jours et heures suivantes :

- Le lundi 28 avril de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- Le lundi 12 mai de 14h00 à 17h00
- Le vendredi 23 mai de 13h00 à 16h00

- Le vendredi 06 juin de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

ARTICLE 6

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Celui-ci examinera l'ensemble des observations consignées ou annexées au registre. Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera l'avis et les conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces au maire dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le Maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au Préfet du Gard.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture du Gard aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 7

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte :

- Le projet de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme arrêté, comprenant un rapport de présentation, ainsi que les pièces modifiées par ce projet : le règlement du PLU avec ses documents graphiques
- Le bilan de la concertation conduite du 26/09/2024 au 08/11/2024
- Les avis des personnes publiques associées (PPA), ainsi que l'avis de l'autorité environnementale du 26 mars 2025
- Une notice mentionnant en particulier les textes régissant l'enquête publique
- Un recueil des pièces administratives notamment la délibération n°2023/11/11 par laquelle M. le Maire a engagé le projet de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes.

ARTICLE 8

La personne responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est M. le Maire de la commune de Marguerittes, M. Rémi NICOLAS. Des informations complémentaires relatives à ces dossiers peuvent être demandées à la Mairie de Marguerittes au 04.49.29.59.59

ARTICLE 9

Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux (MIDI LIBRE et MARSEILLAISE) diffusés dans le département, quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit (8) premiers jours de celle-ci.

Avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie ainsi que dans les bâtiments communaux et sur le panneau d'affichage. Des affichages seront également réalisés sur des panneaux prévus à cet effet en entrée d'agglomération pendant toute la durée de l'enquête.

Cet avis sera publié en ligne sur le site internet de la commune www.marguerittes.fr quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 10

A l'issue de l'enquête, le projet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pourra être adopté et approuvé ainsi que ces documents par le conseil municipal de la commune de Marguerittes.

Fait à Marguerittes le 07 avril 2025,

Le Maire

Rémi NICOLAS



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique relative à **la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARGUERITTES.**

Cette enquête sera ouverte le lundi 28 avril 2025 et se déroulera pendant 40 jours consécutifs soit du lundi 28 avril 2025 à 9h00 au vendredi 06 juin à 16h00 inclus.

Cette nouvelle procédure, a pour objet de modifier :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin d'ajouter une sous-orientation en faveur des énergies renouvelables, ainsi qu'un figuré sur ses cartes au niveau du projet de centrale photovoltaïque ;
- Les plans de zonage afin de créer un nouveau secteur Npv sur environ 8 ha spécifique au projet de centrale photovoltaïque, dans lequel les Espaces Boisés Classés (EBC) seront supprimés ;
- Le règlement de la zone naturelle « N », et plus spécifiquement du nouveau secteur Npv, afin de modifier certaines de ses dispositions : caractère de la zone, occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières (articles N1 et N2), implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article N6), emprise au sol (article N4), la hauteur maximale des constructions

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Nîmes, M. Jean-François COUMEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARGUERITTES

Le dossier d'enquête publique, les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Marguerittes, situé 14, rue Gustave de Chanaleilles 30320 MARGUERITTES, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouvertures suivantes : lundi, mardi, mercredi, jeudi de 9h00 à 12h00 et 13h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

Pendant l'enquête publique, le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur le support numérique prévu à cet effet et accessible en mairie, à l'adresse et aux jours et horaires susmentionnés, ainsi que sur le site internet de la mairie de Marguerittes.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition à l'adresse et aux jours et horaires susmentionnés.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par voie postale au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à l'adresse suivante : « Mairie de Marguerittes, à l'attention du Monsieur le Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique, 14 rue Gustave de Chanaleilles 30320 MARGUERITTES ainsi que par courrier électronique : enquete.plu1@marguerittes.fr

PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN MAIRIE :

- Le lundi 28 avril de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- Le lundi 12 mai de 14h00 à 17h00
- Le vendredi 23 mai de 13h00 à 16h00
- Le vendredi 06 juin de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

Au terme de l'enquête :

Le projet sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARGUERITTES éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil municipal de la commune de Marguerittes pour approbation.



République Française
Département du Gard
Arrondissement de Nîmes

nombre de Conseillers municipaux
en exercice :

29

nombre de membres présents :

26

nombre de membres absents
excusés représentés :

3

nombre de membres absents non
représentés

0

date de la convocation :

12 décembre 2024

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le



ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES

SÉANCE DU 18 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit décembre à 18 heures 30, le Conseil municipal de la Commune de MARGUERITTES, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie, dans la salle Claude Erignac, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Rémi NICOLAS, Maire.

Membres présents : M. Rémi NICOLAS, Mme Patricia POUBLANC, M. Frédéric COURRENT, Mme Frédérique CONDET, M. Jean-Pierre CATHEBRAS, M. Bernard CHANTRIER, Mme Audrey RANC, M. Denis CANTIER, Mme Martine REARD, Mme Joëlle HUYNH, Mme Liliane GUIRAUD, Mme Florence LIMONES, M. Eric PEREDES, M. Eric MARC, Mme Sophie GOMES, Mme Laïla ACHKAR, M. Renaud LEROI, M. Yohan MESSABIER, Mme Karine PACHAIRE, M. Georges VIERNE, M. Denis BRUYERE, M. Stéphane GUILLEMIN, Mme Julie DELVAL, Mme Myriam BOISSIERE DE CILLIA, M. Alain SAUD et Mme Margit LORBLANCHET.

Membres absents, excusés et représentés : Mme Diane ARRIAGADA (pouvoir à M. NICOLAS), Mme Laure DELAMON (pouvoir à Mme PACHAIRE) et Mme Corinne CONSTANTY (pouvoir à Mme HUYNH).

Secrétaire de séance : M. Yohan MESSABIER.

Le Conseil municipal régulièrement constitué,

N° 2024/12/22 – Ferme photovoltaïque – bilan de la concertation

Rapporteur : M. Denis CANTIER

1. Aspects juridiques :

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-54 et suivants ;

VU les articles R.104-8 et R.104-9 du Code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 mars 2014 par le Conseil municipal ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2023 prescrivant la procédure de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Marguerittes fixant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation avec la population ;

VU la concertation mise en place au fur et à mesure de l'étude ;

VU la note de synthèse ;

2. Éléments de contexte

VSF Energies Nouvelles a pour activité le développement, le financement, la construction et l'exploitation de parcs éoliens, centrales et hydroélectriques.

L'état d'avancement des études a permis à la société VSB Energies Nouvelles de procéder au dépôt de la demande de permis de construire en date du 27 septembre 2024.

Ce dépôt a été suivi d'une phase de concertation du public concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marguerittes engagée par la commune par délibération du 29 novembre 2023 (n° 2023/11/11).

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une concertation préalable et doit porter à la fois sur le projet et sur la mise en compatibilité ; cette concertation s'est donc logiquement déroulée en la mairie de Marguerittes du 26 septembre au 8 novembre 2024 dont il convient de tirer le bilan, valant "bilan de concertation".

La concertation s'est faite au moyen de plusieurs vecteurs de communication :

- mise en place d'un registre et d'une note explicative pendant toute la période concernée portant sur le projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.
- tenue de trois permanences en mairie :
 - o le jeudi 24 octobre de 16 h à 19 h 30
 - o le samedi 26 octobre de 9 h 30 à 12 h
 - o le mardi 29 octobre de 16 h à 19 h 30
- des bulletins d'information ont été postés à l'ensemble des riverains de Marguerittes pour informer des dates de ces permanences.
- les affiches en mairie et sur le site internet de la commune ont également pu informer le public des dates de cette concertation.

Dans le registre, trois observations y figurent et aucune de ces observations ne concerne directement la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

3. Incidence financière

Néant

4. Décisions

Après avis de la commission, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 24 voix "pour" et 5 voix "contre" (M. BRUYERE, M. GUILLEMIN, Mme BOISSIERE DE CILLIA, M. SAUD et Mme LORBLANCHET) :

Article 1 : tire le bilan positif de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération.

Article 2 : arrête le bilan de la concertation au titre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Article 3 : autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette décision.

5. Annexes :

1. Bilan de la concertation
2. Synthèse du bilan de la concertation
3. Attestations d'affichage
4. Textes règlementaires
5. Déclaration de projet

Pour extrait certifié conforme
Rémi NICOLAS



Maire de MARGUERITTES

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Délai et voies de recours : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes (16 avenue Feuchères - 30941 Nîmes cedex 09) dans un délai de deux mois à compter de la date de publication. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr



Rémi NICOLAS
Maire de MARGUERITTES

Page 2 sur 2

Bilan de la concertation

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marguerittes

Concertation liée au projet photovoltaïque au sol de Soleil de Marguerittes

Du 26/09/2024 au 08/11/2024

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

VILLE DE
MARGUERITTES



Sommaire

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 2 JAN, 2025
ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



01 Introduction

02 La déclaration de projet emportant mise en compatibilité de Plan Local d'Urbanisme

03 Le projet photovoltaïque de Soleil de Marguerittes

04 Les moyens d'information du public

05 Bilan quantitatif de la concertation

06 Bilan des contributions

07 Conclusion

Introduction



1. Introduction

La démarche de concertation



Le présent bilan de concertation porte sur la concertation qui s'est tenue du 26 septembre au 8 novembre 2024 concernant la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marguerittes engagée par la commune par délibération du 29 novembre 2023 (n°2023/11/11).

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une concertation préalable et doit porter à la fois sur le projet et sur la mise en compatibilité. En l'espèce, les modalités de la concertation ont été fixées par délibération n°2023/11/11 du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2023 et sont les suivantes :

- Ouverture de la concertation du jeudi 26 septembre inclus au vendredi 8 novembre 2024 inclus ;
- Mise en place d'un registre et d'une note explicative portant sur le projet et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Sur une démarche volontaire, en plus de ces modalités, la société VSB énergies nouvelles a distribué une lettre d'information à l'ensemble des riverains de la commune et a organisé trois permanences publiques les jeudi 24, samedi 26 et mardi 29 octobre 2024. Le but a été de permettre d'apprendre, de comprendre et de s'exprimer sur le dossier de Déclaration de Projet et d'informer sur le projet photovoltaïque.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 2 JAN, 2025
ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



La déclaration de projet emportant mise en compatibilité de Plan Local d'Urbanisme

2. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme est régie par le Code de l'urbanisme aux articles L.153-49 et suivants, aux articles R.153-13 et suivants, articles L.300-6 et L.300-2 (**Annexe 1**).

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est utilisée et menée lorsque le projet, d'intérêt général, se révèle incompatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme.

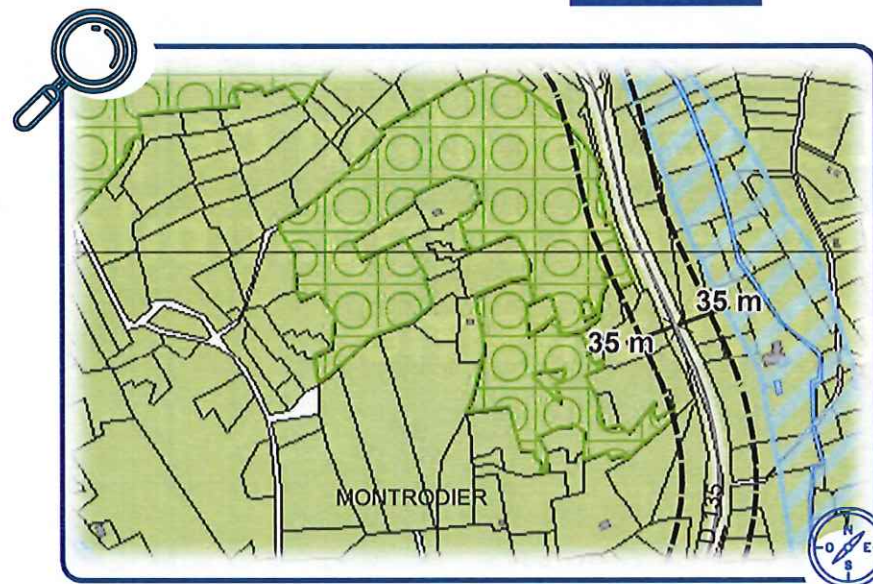
Au cas présent, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévoit une évolution des dispositions réglementaires et graphiques du document d'urbanisme approuvé afin de permettre la réalisation du projet de centrale photovoltaïque au sol, en accord avec la commune.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettra de définir un règlement spécifique sur ce secteur et répondant aux besoins du projet, sans modifier le règlement des autres zones du PLU. Cette nouvelle zone Npv suivra les limites de la zone concernée par les aménagements du projet photovoltaïque afin de faciliter la lecture et l'application du PLU. En **annexe 2**, est mis à disposition le règlement du PLU modifié.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le **2 JAN. 2025**
ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



VSB



- > Création d'un secteur **Npv**
- > Déclassement d'espaces boisés classés sur 8 hectares.
- > Construction et installations nécessaire au projet PV afin de répondre aux objectifs du territoire

Le projet photovoltaïque de Soleil de Marguerittes – VSB énergies nouvelles

3. Le Projet photovoltaïque au sol de Soleil de Marguerittes

Le projet de Soleil de Marguerittes est situé au nord de la commune de Marguerittes, dans le département du Gard (30). Plus précisément, il se situe au nord de l'autoroute A9 et à l'ouest de la RD135 (Route de Poulx).

Ce projet communal a été initié par un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la commune et remporté par la société VSB énergies nouvelles en 2021.

Il se caractérise par une puissance de 7,2 MWc sur une surface clôturée de 5,6 hectares et une production annuelle estimée de 11 514 MWh, ce qui représente l'équivalent de la consommation annuelle de 4935 habitants⁽¹⁾, soit plus de 50% de la population de commune⁽²⁾.

Ce projet participe aux objectifs nationaux, régionaux et communaux en matière de transition énergétique et de développement des énergies renouvelables.

(1) Sur la base d'une consommation moyenne d'électricité en France de 2130 kWh par personne, chauffage inclus. Source Observatoire CRE 2019, INSEE 2015.

(2) Données Insee 2020

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

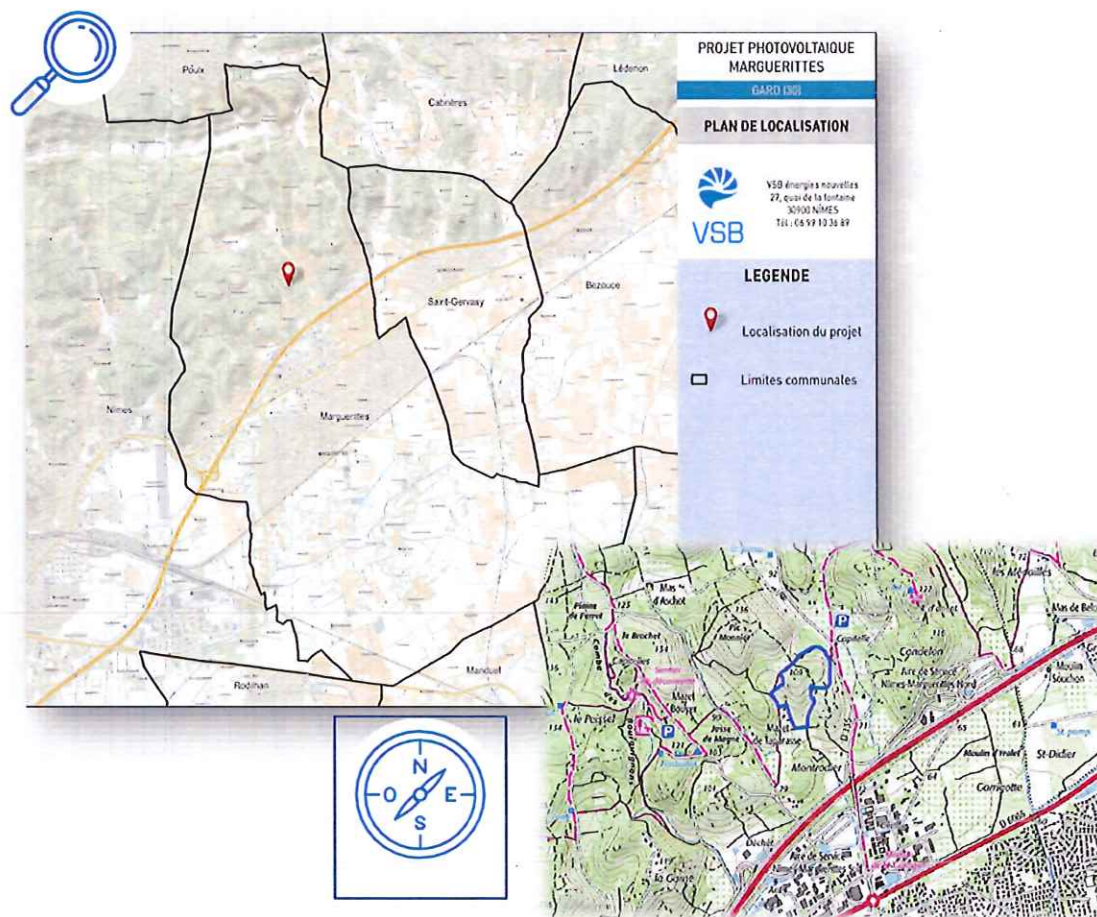
Publié le 2 JAN 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

S²LO

MARGUERITTES

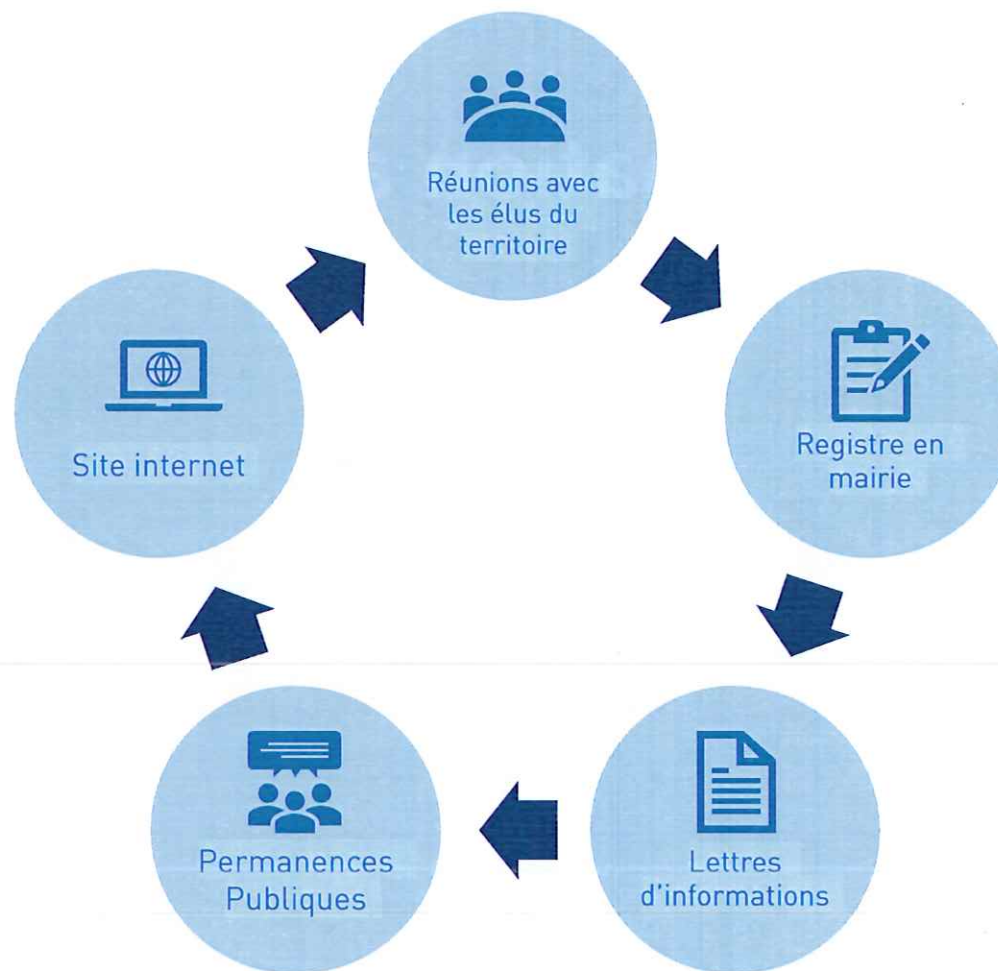
VSB



Les moyens d'information au public

4. Les moyens d'information du public

Types de moyen utilisés



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



4. Les moyens d'information du public

Les dates des moyens de communication



Entre 2021 et aujourd'hui, la société VSB énergies nouvelles a développé, de concert avec la commune de Marguerittes, le projet de centrale photovoltaïque de Soleil de Marguerittes. Par délibération du 29 novembre 2023, la commune de Marguerittes a lancé la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme.

Éléments principaux :

- 12/09/2024 : Affichage et publication sur le site internet de la commune pour annoncer les dates de la concertation
- 26/09/2024 : Affichage et publication sur le site de la commune pour annoncer l'ouverture de la concertation
- 26 septembre au 8 novembre : Mise à disposition d'un registre et d'une note explicative du projet en mairie
- Semaine du 07/10/2024-11/10/2024 : Distribution d'une lettre d'information à l'ensemble des riverains
- 22/10/2024 : Affichage pour annoncer la tenue des permanences publiques
- 24/10/2024 : 1^{ère} permanence publique en mairie
- 26/10/2024 : 2^{ème} permanence publique en mairie
- 29/10/2024 : 3^{ème} permanence publique en mairie
- Publication sur le site internet dédié au projet, disponible via de lien : <https://soleil-de-marguerittes.vsb-energies.fr/>

4. Les moyens d'information du public

Affichages et publication par voie électronique

Trois affichages concernant la concertation ont été affichés en mairie et publiés sur le site internet de la commune

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 2 JAN. 2025
ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



Affichage du 13/09/2024
Annonce des dates de la concertation



Affichage du 26/09/2024
Annonce ouverture de la concertation



Affichage du 22/10/2024
Invitation aux permanences publiques

Les attestations d'affichage et de publication sur le site internet de la commune sont disponibles en **Annexe 3**

Registre disponible en mairie

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 2 JAN, 2025
ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

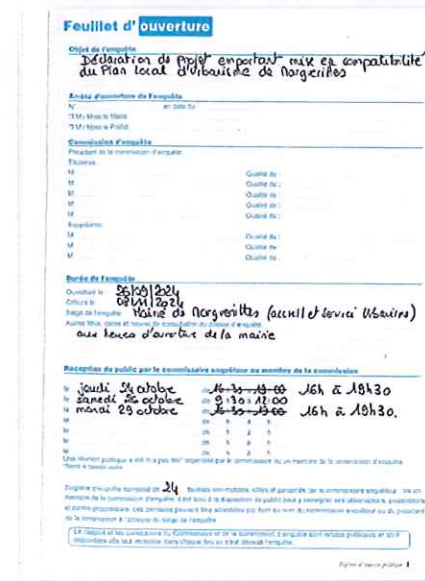


Un registre a été mis à disposition du public durant la période de concertation (26 septembre au 8 novembre 2024)

- Ce document a été accessible aux horaires d'ouverture de la mairie durant toute la phase de concertation ;
- Ce registre était également accessible lors des permanences d'information réalisées tout au long du projet.



Registre disponible en mairie



1^{ère} page du registre disponible en mairie

4. Les moyens d'information du public

Observations déposées au sein du registre disponible en mairie

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



Trois observations du public ont été déposées dans le registre durant la période de concertation

Observations du public

04/10/2024
contre la destruction de la querigère avec
les arbres pour l'implantation des panneaux
ces arbres sont utiles pour absorber le vent
par contre je serai pour l'implantation
sur l'ancienne décharge (terre polluée)
de panneaux photo voltaïques.
C'est un non sens écologique de détruire
des arbres pour mettre des panneaux
photo voltaïques
non seulement pour l'isol

3/10/2024

S'effire l'attention sur la présence de
vestige archéologiques situés au Nord du projet.

Les parcelles concernées sont :

BD 0012, BD 0042, BD 0008, BD 0011
et BD 0111.

Elles sont toutes situées au Nord de la grand
rue BD 953. Elles étaient répertoriées sur
le P.O.S aux années 1995 et signalées à
le DRAC.

Le piste extérieure péniplique pour le côté de
ces vestiges.

Salutations

Raymond MARTIN
président - fondateur
du club Histoire et Archéologie
(MARGUERITTES)

Observations du public

26/10/24
Merci pour ce beau projet. Amélie Fournel.

Aucune observation ne concerne directement la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune.

Ces observations concernent directement le projet de centrale photovoltaïque au sol.

Ces deux éléments étant fortement liés, une réponse à chacune de ces observations est donnée au sein de la partie 6 de ce présent bilan de concertation.

4. Les moyens d'information du public

Lettre d'information et invitation aux permanences publiques

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
 Reçu en préfecture le 20/12/2024
 Publié le 2 JAN. 2025
 ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

MARGUERITES
VSB

Lettre d'information - Octobre 2024
Invitation aux permanences publiques
 Projet de centrale photovoltaïque au sol de Soleil de Marguerittes

Un projet développé par
VSB énergies nouvelles
 en concertation avec la commune de Marguerittes

En concertation avec la commune de Marguerittes, un projet photovoltaïque au sol a été initié il y a plusieurs mois. Porté par VSB énergies nouvelles et les élus du territoire, ce projet est actuellement en phase de développement. Une concertation liée à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) relative au projet photovoltaïque a été mise en place depuis le 26 septembre et se terminera le 8 novembre 2024.

À travers cette lettre d'information, VSB énergies nouvelles souhaite vous partager l'avancement du projet et vous inviter à échanger sur cette concertation lors de nos permanences.

Quelles études sont menées sur le projet ?

- Étude paysagère
- Étude environnementale
- Études d'implantation
- Étude de dimensionnement
- Étude géotechnique

Quels sont les critères de sélection d'un site photovoltaïque ?

- Un ensoleillement suffisant
- Un impact minimal sur la faune et la flore
- Une prise en compte des contraintes de réverbération
- Une intégration cohérente dans le paysage
- Un accès au réseau électrique

Quelles sont les étapes d'un projet photovoltaïque ?
 Le projet de Marguerittes est actuellement en Phase 2 - Études

Étape 1 : Étude d'opportunité
 Étape 2 : Étude des impacts potentiels
 Étape 3 : Recensement des autorisations administratives
 Étape 4 : Instruction des demandes d'autorisation
 Étape 5 : Accord du projet
 Étape 6 : Réalisation du projet
 Étape 7 : Maintenance et exploitation

Développement du projet : 34 à 54 mois
 10 à 24 mois
 +30 ans

Conception du projet

La zone potentielle d'implantation est située au nord de l'A9 et à l'est de la D135.

Les résultats des études menées sur le territoire permettent de définir une implantation de moindre impact.

Caractéristiques du parc :

- 7,2 MWe
- Puissance maximum
- 5,4 ha
- Surface clivée

AGENDA :

Afin de pouvoir échanger avec vous sur le projet photovoltaïque et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, nos permanences publiques sont organisées à la mairie de Marguerittes les :

- Jeudi 24 octobre 2024 de 16h à 19h30
- Samedi 26 octobre 2024 de 9h30 à 12h
- Mardi 29 octobre 2024 de 16h à 19h30

Suivez l'avancement du projet sur internet :
<https://soleil-de-marguerittes.vsb-energies.fr/>

À propos de VSB énergies nouvelles

Installée à Nîmes, VSB énergies nouvelles est un des acteurs majeurs du secteur des énergies renouvelables en France depuis 2001. Reconnue pour son savoir-faire et la qualité de ses projets, VSB France couvre l'intégralité de la chaîne de valeur : du développement à la valorisation et la production d'énergies renouvelables en passant par le financement, la construction, l'exploitation et la gestion administrative.

Renseignements :
 Marie CHOLET-PELAGRAT
 Cheffe de projet développement PV
 marie.cholet-peLAGRAT@vsb-energies.fr - 06 99 10 34 89

VSB
 énergies nouvelles
www.vsb-energies.fr

Une lettre d'information a été distribuée à l'ensemble des riverains de la commune de Marguerittes, à l'initiative de la société VSB énergies nouvelles, la semaine du 7 octobre au 11 octobre 2024.

Cette lettre d'information avait pour but d'informer de la tenue de la concertation liée à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune, d'inviter les riverains aux permanences publiques et de donner des informations vis-à-vis du projet de centrale photovoltaïque.

4. Les moyens d'information du public

Permanences Publiques

Trois permanences publiques se sont tenues les jeudi 24 (de 16h à 19h30), samedi 26 (de 9h30 à 12h) et mardi 29 octobre (de 16h à 19h30)

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le - 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

S²LO

MARGUERITES

VSB



4. Les moyens d'information du public

Permanences Publiques – Feuilles de présence

Trois permanences publiques se sont tenues les jeudi 24 (de 16h à 19h30), samedi 26 (de 9h30 à 12h) et mardi 29 octobre (de 16h à 19h30)

Envoyé en préfecture le 20/12/2024
Reçu en préfecture le 20/12/2024
Publié le 2 JAN, 2025
ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



Projet photovoltaïque au sol de Soleil de Marguerittes – Permanence publique – Jeudi 24 octobre 2024
16h-19h30 – Feuille de présence

Nom-Prénom	Numéro de téléphone	Mail @	Remarques/Observations/Questions
SAUT Elise	07 86 40 07 31	elise.saut@gmail.com	Récupération pierres sèches possible pour charbon insertion et/ou garde-verre ?
Boushove Patrick	07 82 35 50 09	patrick.boushove@marguerittes.fr	R.S. Broul.
AUGER Rachel	06 65 13 82 14	marguerittes006@hotm ail .fr	super projet !

Feuille de présence du jeudi 24 octobre 2024

→ 3 personnes sont venues

Projet photovoltaïque au sol de Soleil de Marguerittes – Permanence publique – Samedi 26 octobre 2024
9h30-12h – Feuille de présence

Nom-Prénom	Numéro de téléphone	Mail @	Remarques/Observations/Questions
ARIAL George	06 13 30 50 72	g-arial@3online.fr	Bienvenue !
PERARD Gwé	06 12 71 75	gwé.perard@marguerittes.fr	
ALLOIN Bernard	06 43 76 88 51	bernard.alloin@orange.fr	
FOURNEL Aurélie	06 84 29 49 07	aurélie.fournel@grau.com	Avis favorable
CLÉMENT Anthony	07 65 14 58 36	anthony.clement@gmail.com	Bien Projet !

Nom-Prénom	Numéro de téléphone	Mail @	Remarques/Observations/Questions
CUTAJA Jonathan	06 18 05 05 69	Jonathan.Cutaja@marguerittes.fr	Aménagement Pasture d'écure
GASQUET Guy	07 66 30 55 73	guy.gasquet@orange.fr	Ecoute + Forêt 20m D sur parcelle oliviers BD 16

Feuille de présence du samedi 26 octobre 2024

→ 7 personnes sont venues

Projet photovoltaïque au sol de Soleil de Marguerittes – Permanence publique – Mardi 29 octobre 2024
16h-19h30 – Feuille de présence

Nom-Prénom	Numéro de téléphone	Mail @	Remarques/Observations/Questions

Feuille de présence du mardi 29 octobre 2024

→ 0 personne sont venu

4. Les moyens d'information du public

Site internet du projet : <https://soleil-de-marguerittes.vsb-energies.fr/>

Dans le cadre du projet de centrale photovoltaïque au sol de Soleil de Marguerittes, VSB énergies nouvelles a mis en place depuis septembre 2024, un site internet complet dédié au projet. Ce site est accessible à l'adresse : <https://soleil-de-marguerittes.vsb-energies.fr/>

Depuis la création de ce site, le lien d'accès a été publié sur le site internet de la commune.

Le site internet comporte un onglet « Contact » permettant à chacune et chacun de pouvoir être en contact direct avec la personne responsable du projet.

Une actualité a été publiée afin de communiquer sur les permanences publiques et la concertation. Elle est disponible via ce lien : <https://soleil-de-marguerittes.vsb-energies.fr/concertation-lancement-de-la-concertation-liee-a-la-declaration-de-projet-emportant-mise-en-compatibilite-du-plan-local-durbanisme-plu/>

Le site se veut informatif sur les points suivants :

- **Le projet :** pourquoi ce territoire, la localisation, le calendrier, les études et retombées économiques
- **L'énergie photovoltaïque :** infographie des questions/réponses les plus fréquentes
- **Le développeur :** présentation de VSB énergies nouvelles

Des actualités y sont régulièrement publiées.



Bilan quantitatif de la concertation

5. Bilan quantitatif de la concertation



- 1 délibération favorable du Conseil Municipal de la commune de Marguerittes pour lancer la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
- 3 affiches pour annoncer la tenue de la concertation et des permanences publiques
- 1 registre et 1 note explicative du projet mise à disposition du public en mairie et par voie électronique
- 1 lettre d'information distribuée à l'ensemble des riverains de la commune de Marguerittes (3411 foyers)
- 3 permanences publiques organisées
- 1 site internet dédié au projet
- 3411 foyers informés par lettre et échange avec 7 personnes lors des permanences d'information et 3 observations au sein du registre.



Bilan des contributions

6. Bilan des contributions

Réponses aux observations



Pour rappel :

Aucune observation ne concerne directement la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune. Les observations concernent directement le projet de centrale photovoltaïque au sol.

Ces deux éléments étant fortement liés, une réponse à chacune de ces observations est donnée au sein du présent chapitre.

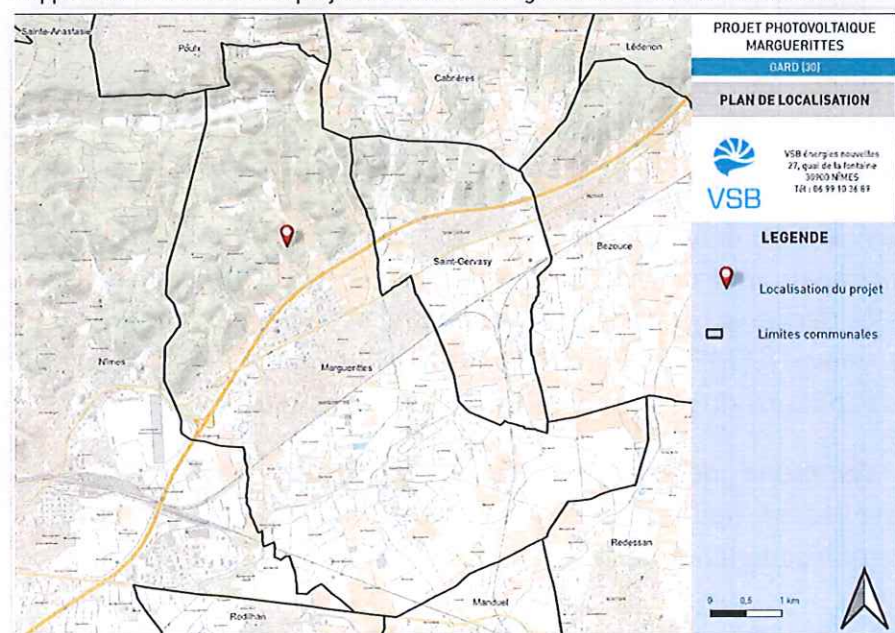
6. Bilan des contributions

Réponses aux observations - Registre

Observations au sein du registre :

- Observation sur la localisation du projet photovoltaïque (04/10/2024):

Rappel de la localisation du projet de Soleil de Marguerittes à l'échelle communale



La commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles vous remercie pour votre observation.

Le choix de localisation du projet provient de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la commune en 2021 et remporté par la société VSB énergies nouvelles.

Une étude d'impact valant évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études indépendant Altifaune. Elle a conclu à une absence d'impact résiduel significatif.

Les administrations telles que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ou telles que la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) vont être consultées et rendront un avis sur le projet durant la phase d'instruction.

La commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles se tient à leur et à votre disposition pour toute question complémentaire.



6. Bilan des contributions

Réponses aux observations - Registre

- Observation sur la présence de vestiges archéologiques au nord du projet sur les parcelles BD0012, BD0011, BD0008, BD0111 et BD0711 (09/10/2024).

Localisation du projet vis-à-vis des parcelles concernées par l'observation



La société VSB énergies nouvelles vous remercie pour votre observation.

La DRAC fait partie des administrations consultées lors de l'instruction des demandes administratives concernées par le projet.

Nous avons échangé en juin 2023 avec Madame Véronique Sourisseau, instructrice en architecture et en urbanisme de la DRAC Occitanie, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Gard qui nous avait indiqué que l'architecte des bâtiments de France émettrait un avis favorable sur le projet.

La commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles se tiennent à leur et à votre disposition pour toute question complémentaire.

- Observation de remerciement pour le projet du 26/10/2024 : *La commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles vous remercie pour votre retour.*



6. Bilan des contributions

Réponses aux observations – Notées sur les feuilles de présence des permanences



- Observations émettant des avis favorables : 5 observations sur 10 :

La commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles vous remercie grandement pour votre retour et se tiennent à votre disposition pour toute question supplémentaire.

- Observation du 24/10/2024 concernant la récupération des pierres sèches présentes sur site pour des chantiers d'insertion et/ou par les gardes-verts:

La commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles vous remercie pour votre observation. Nous prenons en compte votre retour et allons trouver une solution afin de récupérer et trouver une nouvelle utilisation aux pierres sèches présentes sur site avant la phase chantier.

- Observation du 29/10/2024 concernant le rejet des eaux pluviales engendré par le projet et l'accès au chemin principal en phase chantier

La commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles vous remercie pour votre observation.

Concernant le rejet des eaux pluviales engendré par le projet, une étude hydraulique ainsi qu'un dossier loi sur l'eau ont été réalisés et déposés en DDTM lors du dépôt des demandes administratives. Des mesures de compensation telles que des noues ont été prévues afin de ne pas modifier le fonctionnement hydraulique du site. Le service police de l'eau de la DDTM est en charge de son instruction.

L'accès au chemin d'accès principal du projet sera maintenu tout au long de la phase chantier et de la phase exploitation. Ce chemin va être entièrement aménagé et remis en état pour permettre le passage des engins de chantier ainsi que du SDIS 30.



Conclusion

Conclusion



Au cours de cette phase de concertation, les riverains et habitants de la commune de Marguerittes ont pu s'informer et participer à la concertation liée à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Aucune contribution n'a directement concerné la procédure de déclaration de projet.

Plusieurs observations ont été enregistrées par la commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles concernant le projet de centrale photovoltaïque au sol de Soleil de Marguerittes.

Dans ce bilan de la concertation, la commune de Marguerittes et société VSB énergies nouvelles ont souhaité expliquer la démarche de concertation proposée et apporter des réponses claires, complètes et factuelles à toutes les observations.

Engagement de la commune de Marguerittes et de la société VSB énergies nouvelles à la suite de la concertation :

La commune de Marguerittes et la société VSB énergies nouvelles s'engagent à répondre à l'ensemble des interrogations qui leur seront soumises et se tient à la disposition des riverains pour échanger.

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

BILAN DE CONCERTATION – 25 novembre 2024

PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE DE MARGUERITTES

VSF Energies Nouvelles a pour activité le développement, le financement, la construction et l'exploitation de parcs éoliens, centrales solaires et hydroélectriques.

L'état d'avancement des études a permis à la société VSF énergies nouvelles de procéder au dépôt de la demande de permis de construire en date du 27 septembre 2024.

Ce dépôt a été suivi d'une phase de concertation du public concernant la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marguerittes engagée par la commune par délibération du 29 novembre 2023 (n°2023/11/11).

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une concertation préalable et doit porter à la fois sur le projet et sur la mise en compatibilité ; cette concertation s'est donc logiquement déroulée en la mairie de Marguerittes du 26 septembre 2024 au 8 novembre 2024 dont il convient aujourd'hui de tirer le bilan, valant « **Bilan de concertation** ».

Bilan de la concertation

✓ Communication

La concertation s'est faite au moyen de plusieurs vecteurs de communication :

- Mise en place d'un registre et d'une note explicative pendant toute la période concernée portant sur le projet et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.
- Tenue de trois permanences :
 - o le jeudi 24 octobre de 16h à 19h30 ;
 - o le samedi 26 octobre de 9h30 à 12h ;
 - o le mardi 29 octobre de 16h à 19h30.
- Des bulletins d'informations ont été postés à l'ensemble des riverains de Marguerittes pour informer des dates de ces permanences
- Les affichages en mairie et sur le site internet de la commune ont également pu informer le public de l'organisation de cette concertation.

✓ Observations dans le Registre :

- Seules, 3 observations figurent au registre.
- Aucune observation ne concerne directement la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

S'LO

✓ Feuille de présence

Seules, dix personnes ont manifesté leur présence sur la feuille de présence prévue à cet effet lors des trois permanences.

La société VSB Energies Nouvelles rappelle que tout élu « intéressé » au projet, personnellement ou comme mandataire qu'il s'agisse d'un intérêt financier, patrimonial ou familial, ne peut participer ni siéger à la séance du conseil municipal au cours de laquelle sera adoptée la délibération concernée. Le cas échéant, le maire « intéressé » pourra prendre un arrêté désignant, dans les conditions prévues par la loi, la personne chargée de le suppléer.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le - 2 JAN. 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

S²LOW



Annexe 3 : Attestation d'affichage

- Attestation 1 : Annonce de la tenue de la concertation (13/09/2024)
- Attestation 2 : Annonce de l'ouverture de la concertation (27/09/2024)
- Attestation 3 : Annonce sur la tenue des permanences (22/10/2024)



**ATTESTATION RELATIVE A LA PUBLICATION DES
INFORMATIONS CONCERNANT L'OUVERTURE A LA
CONCERTATION SUR LA DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE MARGUERITTES**

Je soussigné, Rémi Nicolas, Maire de Marguerittes, certifie que les informations relatives au projet précité, notamment l'affiche de publicité indiquant l'ouverture à la concertation publique emportant mise en compatibilité du PLU est affichée en mairie ce jour et cela pendant toute la durée de la concertation qui débutera en mairie du 26 septembre au 08 novembre 2024, l'information a également été mise en ligne sur le site internet de la ville.

Délivré la présente attestation pour faire et valoir ce que de droit.

Marguerittes, le 13/09/24

Pour le Maire et par délégation

Pascal BONNIFET

Directeur Général des Services

Le Maire,

Rémi Nicolas

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Accueil

Vie Municipale

Vie Locale

Vie Associative

Vie des Offices

Vie Economique / Tourisme

Médiathèque

CONCERTATION PUBLIQUE

CONCERTATION PUBLIQUE

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE DE SOLEIL DE MARGUERITTES

La commune de Marguerittes vous informe que le conseil municipal a déclaré la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes avec le projet de centrale photovoltaïque de Soleil.

Judi 26 septembre au vendredi 8 novembre 2024

Cette concertation publique a pour objet de recueillir vos avis et suggestions sur le projet de centrale photovoltaïque de Soleil. Les avis et suggestions doivent être transmis à la commune par écrit avant le 22 septembre 2024. Les avis et suggestions doivent être transmis à la commune par écrit avant le 22 septembre 2024.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site internet de la commune.

VSB

PROJETS MARGUERITTES 2035



Retrouvez ici les avancées des différents projets marguerittes.

<https://marguerittes2035.fr>

DEMARCHE EN LIGNE

Contactez la Mairie

DOCUTHEQUE

Bulletins Municipaux

Plan Marguerittes

Archives Municipales de Marguerittes

ENQUÊTES PUBLIQUES

Enquêtes publiques

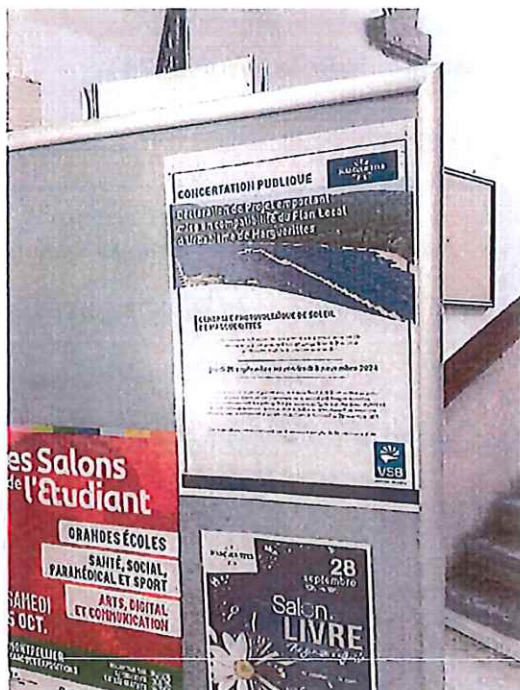
VEGETALISATION DES RUES

Arborons nos rues !

NIMES MÉTROPOLE



Capture du site internet de la ville en date du 13/09/2024



Affichage dans les locaux de la maire



**ATTESTATION D’AFFICHAGE RELATIVE A L’OUVERTURE DE
LA CONCERTATION SUR LA DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D’URBANISME DE MARGUERITTES**

Je soussigné, Rémi Nicolas, Maire de Marguerittes, certifie que les informations relatives au projet précité, notamment sur l'ouverture à la concertation publique emportant mise en compatibilité du PLU est affichée en mairie ce jour et cela pendant toute la durée de la concertation du 26 septembre au 08 novembre 2024, l'information est également disponible en ligne sur le site internet de la ville.

Délivré la présente attestation pour faire et valoir ce que de droit.

Marguerittes, le 27/09/2024

Le Maire,

Rémi Nicolas



FERME PHOTOVOLTAÏQUE

L'enquête publique autour du projet de création d'une ferme photovoltaïque sur le site de l'ancienne discothèque est ouverte. Vous pouvez découvrir l'intégralité du projet en cliquant sur ce lien.

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)



Cliquez sur ce lien pour accéder à la documentation

Téléchargez les documents relatifs au projet

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

[Accédez à l'ensemble des documents relatifs au projet](#)

Capture du site internet de la ville en date du 27/09/2024



Affichage dans les locaux de la maire le 27/09/2024



**ATTESTATION RELATIVE A LA PUBLICATION DES
INFORMATIONS A L'INVITATION AUX PERMANENCES
PUBLIQUES SUR LA PRESENTATION DU PROJET DE LA
CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUES A MARGUERITTES**

Je soussigné, Rémi Nicolas, Maire de Marguerittes, certifie que les informations relatives au projet précité, notamment l'affiche de publicité indiquant l'invitation aux permanences publiques sur la présentation du projet de centrale photovoltaïque qui se dérouleront en mairie les jours suivants :

- Le jeudi 24 octobre de 16h à 19h30
- Le samedi 26 octobre de 9h à 12h
- Le mardi 29 octobre de 16h à 19h30

L'information a également été mise en ligne sur le site internet de la ville.

Délivré la présente attestation pour faire et valoir ce que de droit.

Marguerittes, le 22/10/2024

Pour le Maire absent,
Patricia POUBLANC

1^{ère} Adjointe au Maire



Annexe 1 :

Textes réglementaires applicables à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

La mise en œuvre de la déclaration de projet :

Article L.153-49 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un document mentionné aux articles L. 131-4, L. 131-5, L. 131-6 ou L. 131-8 ou le prendre en compte, ou permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, l'autorité administrative compétente de l'Etat en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune. »

Article L.153-50 du code de l'urbanisme :

« L'autorité administrative compétente de l'Etat adresse à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune un dossier indiquant les motifs pour lesquels il considère que le plan local d'urbanisme ne respecte pas les obligations de mise en compatibilité et de prise en compte mentionnées aux articles L. 131-4, L. 131-5, L. 131-6 ou L. 131-8 ainsi que les modifications qu'il estime nécessaire pour y parvenir. »

Article L.153-54 du code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Article L.153-55 du code de l'urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;



c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L.153-57 du code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».

Article L.153-58 du code de l'urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».

Article L.153-59 du code de l'urbanisme :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma ».

Article L.300-2 du code de l'urbanisme, dernier alinéa :



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN. 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



« Lorsque l'action, l'opération d'aménagement, le programme de construction, l'installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, l'installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, l'ouvrage de raccordement de ces installations ou l'ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'énergie faisant l'objet d'une déclaration de projet mentionnée à l'article L. 300-6 du présent code est soumis à la concertation du public en application du présent article, une procédure de concertation unique peut être réalisée en amont de l'enquête publique, portant à la fois sur le projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme, à l'initiative de l'autorité compétente pour adopter la déclaration de projet ou, avec l'accord de cette autorité, à l'initiative du maître d'ouvrage concerné. Par dérogation aux quatrième et cinquième alinéas du présent article, les projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont soumis à enquête publique dans les conditions prévues à l'article L. 300-6. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L. 103-4. Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique dans les conditions définies à l'article L. 103-6 ».

Article L.300-6 du code de l'urbanisme :

« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°... »

Article R.153-13 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet



examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.
Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique ».

Article R.153-15 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;
2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.
Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.
L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.
La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».

Article R.153-17 du code de l'urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par l'Etat et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».



Commune de Marguerittes

Département du Gard (30)

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (DP MEC PLU) : Projet de centrale photovoltaïque

SOUS-DOSSIER 2 : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 4. REGLEMENT

Approbation du PLU : DCM du 06/03/2014

Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 15/04/2015

Approbation de la Modification n°2 du PLU : DCM du 28/02/2020

Approbation de la Modification n°3 du PLU : DCM du 28/02/2020

Approbation de la Modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 27/10/2021

Approbation de la Modification simplifiée n°2 du PLU : DCM du 07/12/2022

Approbation de la Modification n°4 du PLU : DCM du

Approbation de la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 du PLU (projet de centrale photovoltaïque) : DCM du



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025



ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

2

SOMMAIRE

<u>TITRE I.</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>5</u>
ZONE UA		7
ZONE UB		13
ZONE UC		19
ZONE UD		29
ZONE UE		37
<u>TITRE II.</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>43</u>
ZONE 2AU		45
ZONE 1AU		51
ZONE 1AUE		55
<u>TITRE III.</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>59</u>
ZONE A		61
<u>TITRE IV.</u>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>67</u>
ZONE N		69
<u>LEXIQUE</u>		<u>75</u>

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN. 2025

S²LOW

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

S²LOW

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

5

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025



ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

6

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense et de services où les bâtiments sont construits en ordre continu.

La zone UA est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UA2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE UA2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;

La zone UA a été identifiée comme un quartier dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité / Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées pourront être réalisés par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

2. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant (de l'environnement) sur le plan architectural ou sur celui de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En façade sur voie publique, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

Les parties de bâtiment non situées en limites séparatives doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 11 mètres au faîtage de la toiture et 9 mètres à l'égout de la couverture.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes, éolienne...).

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la construction pourra atteindre celle d'origine.

Lorsque le bâtiment est à édifier en bordure d'une voie, sa hauteur ne peut excéder trois fois la distance comprise entre sa façade sur rue et l'alignement opposé.

Si le terrain est situé entre deux rues d'inégale largeur, dont l'espace est inférieure à 15 mètres, la hauteur du bâtiment est calculée en fonction de la voie la plus large.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée sur la voie la plus large peut être réalisée en retour de façade sur une longueur au plus égale à 15 mètres.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) La topographie :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les toitures terrasses, les toits à une pente et les toits plats sont interdits.

3) Les clôtures :

Les clôtures nouvelles sur rue seront autorisées dans la condition qu'elles reprennent l'aspect et les caractéristiques des clôtures environnantes. Toutefois, leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

4) Annexes :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5) Éléments en façade et saillies :

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation : une place par logement.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;
- à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN. 2025

S²LO

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

12

ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone construite en ordre continu dense affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend un secteur UBL où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La zone UB est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UB2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE UB2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur UBL, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La zone UB est en partie concernée par le périmètre du quartier dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale délimité dans les documents graphiques.

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès :

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité / Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées pourront être réalisés par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

2. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant (de l'environnement) sur le plan architectural ou sur celui de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 4,50 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes (abri jardin, pool-house, local technique...).

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ($d \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 80% de la surface du terrain.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 11 mètres au faîtage de la toiture et 9 mètres à l'égout de la couverture.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes, éolienne...).

Lorsque le bâtiment est à édifier en bordure d'une voie, sa hauteur ne peut excéder trois fois la distance comprise entre sa façade sur rue et l'alignement opposé.

Si le terrain est situé entre deux rues d'inégale largeur, dont l'espace est inférieure à 15 mètres, la hauteur du bâtiment est calculée en fonction de la voie la plus large.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée sur la voie la plus large peut être réalisée en retour de façade sur une longueur au plus égale à 15 mètres.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1) La topographie :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

3) Les clôtures :

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs bahuts crépis ou en pierre de 0,50 à 1 mètre de haut et qui pourront être surmontés d'une structure ajourée et doublé d'une haie vive, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

4) Annexes :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5) Éléments en façade et saillies :

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation : une place par logement.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;
- à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les terrasses sur rez-de-chaussée, construites au-delà de 15 mètres de profondeur sur rue, seront traitées en espaces verts plantés.

Espaces verts publics d'accompagnement :

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessibles aux véhicules automobiles doivent être créés d'un seul tenant à raison de 10% de la superficie du terrain concerné.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, destinée à accueillir principalement de l'habitat. C'est une zone dite de constructions en ordre discontinu dense (à l'exception du secteur UCc où l'ordre est continu).

Elle comprend :

- ➔ un secteur UCa de densité plus grande et à prescriptions particulières d'implantation ;
- ➔ des secteurs UCb et UCc de plus forte densité destinée à accueillir principalement de l'habitat, et un sous-secteur UCbL qui fait l'objet d'un emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements spécifique.
- ➔ un secteur UCL où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Elle comprend un sous-secteur UCLC où des dispositions réglementaires devront être mises en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

La zone UC est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UC2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE UC2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC), sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur UCL et le sous-secteur UCLC, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans le sous-secteur UCLC, des dispositifs règlementaires doivent être mis en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

Dans le sous-secteur UCbL concerné par un emplacement réservé pour du logement, le programme de logements doit comporter 100% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès :

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.
- Tout accès à une construction nouvelle est interdit à partir de la RD6086.

2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres, excepté dans les secteurs UCb et UCc où elles devront avoir une plate-forme minimale de 10 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET**D'ASSAINISSEMENT****Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

- **Eaux usées :** le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- **Eaux pluviales :** les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

Electricité / Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, notamment pour les lotissements ou les opérations groupées.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de l'emprise de ces voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe, sauf :

- en secteur UCa où ces distances ne sont pas réglementées pour les voies autres que l'avenue de Paris Charles de Gaulle et la rue Pasteur.
- en secteurs UCb, UCc, UCL et en sous-secteurs UCbL et UCLC où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées n'est pas réglementée (en outre, les débords de toiture, les balcons, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, sont tolérés à condition de ne pas s'ériger à plus de 1 mètre de la façade).

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC) : l'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 4,50 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes (abri jardin, pool-house, local technique...).

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ($d \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

Dans le secteur UCa : en limite du secteur, les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ($d \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les autres limites les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Dans les secteurs UCb, UCc, UCL et le sous-secteur UCLC : non réglementé.

Dans le sous-secteur UCbL : Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives indiquées sur les documents graphiques.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC) :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC : non réglementé

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC (sauf dans le secteur UCb) :

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la couverture.

Dans le secteur UCb : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14,50 mètres au faîtage de la toiture et à 12,50 mètres à l'égout de la couverture (R + 2 maximum).

Dans toute la zone UC (secteur UCb compris) :

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, éolienne ...).

Cependant, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, ...) pourront avoir une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage de la toiture et de 9 mètres à l'égout de la couverture s'ils sont implantés sur une bande comprise entre 35 mètres et 75 mètres de l'axe de la RD6086 (telle que représentée sur les documents graphiques).

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1) La topographie :**

Dans toute la zone UC, la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

En ce qui concerne la cave coopérative vinicole, le changement de destination du bâtiment est limité au volume existant à la date d'approbation du PLU.

2) Le volume :

Dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCa, UCb et UCc)

- Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
- Les toits plats sont autorisés dans la limite de 30% du volume bâti.

Dans le secteur UCb :

- Les constructions s'inscriront dans une volumétrie globale simple.
- Chaque ensemble de logements devra présenter une unité architecturale d'aspect et de matériaux.
- Les toitures seront à deux pentes avec la ligne de faîtage principal perpendiculaires aux voies, et se termineront en croupe ou en toiture terrasse afin de ne pas présenter une hauteur trop importante sur la rue.
- Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont articulées avec des toitures traditionnelles en tuiles.

Dans le secteur UCc :

- Les constructions s'inscriront dans une volumétrie globale simple.
- Chaque ensemble de logements devra présenter une unité architecturale d'aspect et de matériaux.
- Les toitures seront à deux pentes avec la ligne du faîtage principal parallèle à la voie.
- Aucun débord de rive ne sera autorisé en pignon.
- Les volumes annexes des garages seront implantés de telle manière qu'ils soient jumelés avec le volume annexe de l'autre parcelle.

3) Les percements :

Dans les secteurs UCb et UCc :

Chaque ensemble construit devra utiliser des modules d'ouverture récurrents (dimensions ou proportions identiques), bien que les modénatures de chaque immeuble puissent être différentes.

Les linteaux droits seront privilégiés, les pleins cintres seront interdits.

4) Les clôtures :

Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCb et UCc) :

Les clôtures sur voie ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites dans le cas d'une clôture maçonnée.

Dans toute la zone UC :

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans les secteurs UCb et UCc :

Les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux pluviales.

Les grillages métalliques souples seront interdits.

Dans le secteur UCc :

Les compteurs (et assimilés) doivent être intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture et doivent rester accessibles depuis la voie.

Dans le sous-secteur UCbL :

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées d'un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmonté d'un grillage et doublé d'une haie-vive.

5) Annexes :

Dans la zone UC (sauf dans le secteur UCc) :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Dans le secteur UCc :

Les garages pourront être détachés des habitations.

6) Soubassement :

Dans le secteur UCb :

L'unité architecturale des immeubles sera réalisée par l'utilisation d'un soubassement maçonné enduit d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et la hauteur du premier niveau, intégrant notamment les limites privatives des logements en rez-de-chaussée.

7) Éléments en façade et saillies :

- Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
 - o dans l'ensemble de la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc) : deux places par logement.
 - o dans les secteurs UCb et UCc : une place par tranche de 80m² de surface de plancher.
- Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.
 - pour les constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
 - pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
 - pour les établissements d'enseignement :
 - du premier degré : une place de stationnement par classe,
 - du second degré : deux places de stationnement par classe,
 - établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

- pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;
- à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Par ailleurs :

Dans le secteur UCb :

Un local dédié aux deux roues doit être réalisé à l'intérieur de chaque nouveau bâtiment destiné à l'habitation, dimensionné à raison d'1 m² de surface utile par logement.

Dans le secteur UCc :

Les parkings ou garages non clos ne pourront ni être fermés ni être supprimés.

ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toute la zone UC (sauf dans les secteurs UCc et UCL et le sous-secteur UCLC) :Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Dans le sous-secteur UCbL : les marges de recul par rapport à la RD6086 et aux limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Espaces boisés classés :

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces verts publics d'accompagnement :

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une étendue de terrain égale ou supérieure à 5000 m², des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessible aux véhicules automobiles doivent être créés, d'un seul tenant, à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

Dans les secteurs UCc et UCL et le sous-secteur UCLC :

Tout projet de construction doit préserver au minimum 10% d'espaces libres laissés en pleine terre et traités en espaces verts

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

S'LOW

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

28

ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de faible densité destinée à accueillir principalement de l'habitat en ordre discontinu aéré.

Elle comprend un secteur UDL où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La zone UD est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sous réserve des dispositions définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées au commerce excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UD (excepté dans le secteur UDL) sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sous condition qu'elles soient intégrées dans des opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur UDL, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès :

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. En tout état de cause, les nouveaux accès sont interdits sur la RD6086 et la RD135 déviée.

2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.
- Pour les opérations nouvelles, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de quatre logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié. Il ne pourra être desservi plus de dix (10) logements par une voie en impasse.

ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Tout réseau d'eaux doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

Electricité / Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publique ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de l'emprise de ces voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur des clôtures défensives est obligatoire le long du domaine de S.N.CF.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 4,50 mètres au faitage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;

- que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes (abri jardin, pool-house, local technique...).

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ($d \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposition l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant les pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faitage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la couverture.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, éolienne...)

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) La topographie :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faitages seront parallèles à la rue et aux courbes de niveau.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les toits plats sont autorisés dans la limite de 30% du volume bâti.

3) Les clôtures :

Les clôtures sur voie ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites dans le cas d'une clôture maçonnée.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

4) Annexes :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5) Éléments en façade et saillies :

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UD12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places par logement
Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.
- pour les constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements d'enseignement :
 - du premier degré : une place de stationnement par classe,
 - du second degré : deux places de stationnement par classe,
 - établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

- pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;
- à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UD13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Espaces boisés classés :

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces verts publics d'accompagnement :

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une étendue de terrain égale ou supérieure à 5000 m², des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessible aux véhicules automobiles doivent être créés, d'un seul tenant, à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

S²LOW

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

35

**ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

36

ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques en particulier dans les zones d'activités de la Ponche, d'Hermès et de la ZAC du Tec.

Elle comprend :

- un secteur UEa correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- un secteur UEd correspondant à la plate-forme de recyclage et à la déchetterie.
- un secteur UEm et son sous-secteur UEma liés à l'exploitation de la piste d'essai du Service des Mines.

La zone UE est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UE2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage excepté dans le secteur UEa ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées excepté dans le secteur UEa ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les piscines excepté celles nécessaires à l'activité professionnelle de vente de piscines.

Sont également interdites dans les secteurs UEa, UEd, UEm et le sous-secteur UEma :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UE (excepté dans le secteur UEa) sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1.

Dans l'ensemble de la zone UE, les extensions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont autorisées.

Dans le secteur UEa sont uniquement autorisés :

- les terrains de stationnement de caravanes liées à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'aire d'accueil des gens du voyage (équipements sanitaires, fonctions d'accueil et de maintenance...)
- les aires de stationnement, les voiries, les aménagements, les ouvrages (tels que bassins de rétention) nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UEa, des dispositifs réglementaires doivent être mis en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

Dans le secteur UEd sont uniquement autorisées :

- les activités relatives à la protection de l'environnement

Dans le secteur UEm et le sous-secteur UEma sont uniquement autorisées :

- les constructions nécessaires à l'exploitation de la piste d'essai du Service des Mines

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès :

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Tout nouvel accès direct à l'autoroute A9, à la RD6086 et à la RD135 est interdit.

2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les nouvelles voies publiques ou privées, appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale, devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.
- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET**D'ASSAINISSEMENT****Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

- **Eaux usées :**

Les eaux résiduaires industrielles doivent être traitées suivant un des dispositifs réglementaires.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Dans la zone UE (excepté dans le secteur UEd et le sous-secteur UEm) :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur UEd et le sous-secteur UEm :

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

- **Eaux pluviales :** les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises viaires.

En tout état de cause, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe après stockage vers un déversoir approprié.

Electricité / Téléphone :

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'aqueduc
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture.

L'application de cette règle ne concerne pas les équipements particuliers tels que : cheminées, tours de refroidissement, silos édicules de machinerie d'ascenseurs, éolienne etc., pour lesquels les dispositions de l'alinéa précédent s'avéreraient en contradiction avec les contraintes techniques de ces équipements.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) La topographie :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume :

La simplicité des volumes doit être recherchée.

3) Les matériaux :

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes.)

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

4) Les clôtures :

Les clôtures sur voie et en limites séparatives seront constituées de murs bahuts de 0,40 mètres à 0,60 mètre de hauteur surmontés d'un grillage. Elles ne pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur.

5) Éléments en façade et saillies :

Les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- pour les constructions destinées aux bureaux et au commerce : une place par 20m² de surface de plancher.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.
- pour les constructions destinées au restaurant : une place de stationnement pour 4 couverts.
- pour les autres constructions : une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules légers, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

**ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements en 50 m² d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN
MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

S²LOW

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

43

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

S²LO

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

44

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone non équipée à vocation principale d'habitat, dont la commune souhaite maîtriser l'urbanisation à travers le projet ZAC MEZEIRAC.

La zone 2AU est en partie concernée par les zones inondables issues du PPRI Vistre.

Elle doit faire l'objet d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sous forme de ZAC portant sur l'ensemble du périmètre de la zone et doit respecter les orientations d'aménagement définies par la Commune (cf. pièce n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement »).

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE 2AU2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 2AU1 peuvent être admis à condition :

- D'être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 2AU,
- De comprendre la réalisation d'au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure,
- De respecter les « Orientations d'Aménagement » (cf pièce n°3 du PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 – Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

2 – Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.
- Les voies de dessertes appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir :
 - Voies partagées à sens unique : une plate-forme minimale de 6,00 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement) et une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres.
 - Voies à double sens : une plate-forme minimale de 9 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques suffisantes.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

Energies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

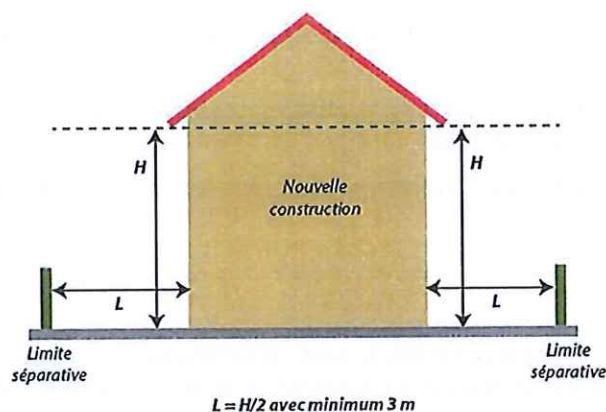
A défaut d'indication sur les documents graphiques, à moins que les constructions ne soient implantées à l'alignement, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite de l'alignement qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.



A défaut, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture et 10,5 mètres à l'égout de la couverture (R+2 maximum).

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminées, antennes, éoliennes...).

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

1) La topographie :

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel.

2) Le volume :

En cas de toitures tuiles, la pente est imposée à 30%.

3) Les clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites par un enduit frotté fin ou gratté, dans le cas d'une clôture maçonnée.

Les clôtures seront de préférence transparentes et supports de haies végétales. En cas de clôture mixte, le soubassement maçonné ne pourra excéder 1 mètre.

Les compteurs (et assimilés) doivent être intégrés dans le corps de la clôture et doivent rester accessibles depuis la voie.

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire. Elles pourront être doublées de haies vives. Elles devront être réalisées sur un même ton de couleur sur toute la rue.

4) Éléments techniques

Tous éléments techniques de chauffage, de ventilation, de climatisation... seront inclus dans le volume de l'habitation ou, s'ils sont posés en toiture, seront dissimulés par un habillage métallique façon persienne de teinte grise, bois ou blanche.

Il est interdit de placer tout élément de chauffage et de climatisation en façade.

Les paraboles sont obligatoirement placées de manière à être peu visibles depuis la rue.

ARTICLE 2AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

1. Stationnement des véhicules automobiles

Il est ainsi exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement.
Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les restaurants : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- Pour les autres commerces et activités : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raisons :

- d'1 m² par logement de type collectif,
- d'1 m² pour 50 m² de bureaux,

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

ARTICLE 2AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10 % d'espace libres. 50 % de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat. Elle correspond au futur « Quartier de la Gare ».

Compte tenu de leurs enjeux, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné ;
- à l'approfondissement des modalités du programme d'aménagement et de construction.
- à l'approfondissement des études environnementales déjà engagées.

Une modification ou une révision du présent PLU sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de ce secteur.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AU sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU, toutes nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements.

ARTICLE 1AU2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est subordonnée :

- à une modification ou à une révision du PLU ;
- à la réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble ;
- à la réalisation d'un programme de logements où 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ;
- au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

S²LOW

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

54

ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond au secteur Actiparc Tec II (extension de la ZAC du Tec).

Compte tenu de ses enjeux, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre concerné ;
- à l'approfondissement des modalités de son programme d'aménagement et de construction ;
- à l'approfondissement des études environnementales déjà engagées ;

Une modification ou une révision du présent PLU sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de cette zone.

La zone 1AUE est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AUE sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU, toutes nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements.

ARTICLE 1AUE2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE est subordonnée :

- à une modification ou à une révision du PLU.
- au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 1AUE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AUE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 1AUE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AUE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

S²LO

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

57

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN. 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

S²LO

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

59

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN. 2025



ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

60

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone réservée à l'exploitation agricole qu'il faut préserver en raison de la valeur économique et agronomique des sols.

La zone A est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations sans lien de nécessité avec l'exploitation agricole ou avec des équipements collectifs ou des services publics, dès lors que ceux-ci ne sont pas compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont :
 - Les bâtiments techniques (y compris les installations classées soumises à déclaration) nécessaires à la bonne marche des exploitations agricoles pour entreposer les récoltes, les animaux ou encore le matériel agricole. Ces bâtiments techniques devront être implantés dans un rayon maximal de 50 mètres autour du bâtiment principal existant ;
 - Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (logement de fonction). Elles doivent être :
 - o subordonnées à l'existence préalable d'un bâtiment d'exploitation ;
 - o accolées soit intégrées dans le corps du bâtiment d'exploitation ;
 - o limitées à 120 m² de surface de plancher.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux ;
- Les affouillements et les exhaussements pour le projet de renaturation du Canabou.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès nouveaux sur l'autoroute A9, la RD135 et la RD999 sont interdits.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Pour rappel, la réglementation en vigueur permet le recours à une adduction d'eau privée à certaines conditions :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

Assainissement :

- Eaux usées
 - Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;
- Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.
- **Eaux pluviales :**
 - Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

Electricité / Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Les clôtures doivent être implantées aux distances minimales suivantes :

- 3,50 mètres de l'axe des chemins ruraux
- 4 mètres de l'axe des chemins communaux

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

2) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des fossés et des cours d'eau.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des fossés et des cours d'eau.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les installations et dépôts, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout de la couverture, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 mètres au faîtage.

Pour les constructions, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les clôtures seront constituées uniquement de grillage, sans mur-bahut. Elles ne devront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts.

La ripisylve du Vistre repérée sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doit être protégée pour des raisons écologiques.

Espaces boisés classés :

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN. 2025



ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

66

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

2 JAN, 2025

S²LOW

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

67

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE



Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

68

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur Nc correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau
- le secteur Nh correspondant au Mas de Brignon.
- le secteur Np correspondant aux espaces de loisirs et de détente du Mas Praden, de Peyrouse Ouest et du Champ de Foire et son sous-secteur Npa correspondant à l'espace vert public du Millénaire qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Le secteur Npv correspondant au projet de centrale photovoltaïque.
- le secteur Ns correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration.
- le secteur Nvb correspondant à la coupure verte à maintenir avec Saint-Gervasy, à une continuité écologique et, en partie, à un risque inondation lié au Canabou.

La zone N est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;

- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol, sauf dans le secteur Npv ;
- Les éoliennes.

ARTICLE N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone N les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés :

- Dans le secteur Nc : toute construction nécessaire à la protection des captages d'eau.
- Dans le secteur Np et son sous-secteur Npa : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à caractère de détente et de loisirs de plein air.
- Dans le secteur Npv : les constructions et installations nécessaires à la centrale photovoltaïque au sol.
- Dans le secteur Ns : toute construction nécessaire aux ouvrages de traitement, d'épuration ou de décantation des liquides issus de l'usage domestique ou viticole.
- Dans le secteur Nvb : les aménagements compatibles avec le projet de PPRi Vistre et la préservation de la continuité écologique.

Dans le secteur Nh et le sous-secteur Npa sont également autorisées :

- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Le sous-secteur Npa fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui comprend des dispositions à respecter.

***Rappel :** Dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.*

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Pour rappel, la réglementation en vigueur permet le recours à une adduction d'eau privée à certaines conditions :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

Assainissement :

- Eaux usées
 - Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement excepté dans le sous-secteur Npa où toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.
 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;
 - Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

Electricité / Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'emprise des voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe. Dans le secteur Npv, les constructions techniques (telles que poste de livraison, poste de transformation, local de stockage) peuvent être implantées en limite des voies ou en retrait de celles-ci suivant une distance non réglementée.

Sauf dans le secteur Npv, les clôtures ne peuvent être implantées à moins de :

- 4 mètres de l'axe d'un chemin communal ou d'une prise de défense contre l'incendie
- 3,5 mètres de l'axe d'un chemin rural.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé excepté dans les secteurs Nc et Ns où les extensions des constructions existantes doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, sauf dans le secteur Npv où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 150 m² au total.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, sauf dans le secteur Npv où la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les extensions autorisées des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES

DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Espaces boisés classés :

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN

MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN

MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN, 2025



ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

74

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 2 JAN. 2025

S'LO

ID : 030-213001563-20241218-DEL_2024_12_22-DE

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes

75

LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers. Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements du sol

Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bandeau

Saillie horizontale continue longeant le nu d'une façade correspondant généralement au niveau des planchers bruts. Pour les bâtiments à ossature et bardages métalliques, le bandeau est une pièce rapportée en extrémité de façade, le long de la ligne d'égout, afin de masquer le chéneau et l'élément rive de la toiture.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé

Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bâtiment public

Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage public.

Berges

Bord d'un cours d'eau.

Bergerie

Lieu où sont logés des caprinés

Bordure

Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet

Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R.111-43).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'ancien article R123-9 du code de l'urbanisme toujours applicable : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou, qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement. La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat ou industrie, bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter: La transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité, sauf si le nombre final de logements, sans espace refuge, est réduit.

Châssis de toiture

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Charretier (accès)

Qualifie un passage par lequel peuvent passer les engins agricoles

Cintre

Forme provisoire en bois, destinée à soutenir les voussoirs d'un arc ou d'une voute pendant sa construction. Le plein cintre se dit pour un arc dont la courbe correspond à un demi-cercle.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France.

Côte TN (terrain naturel)

Cote du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire, au niveau des profils en travers. Entre deux profils, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie moyenne du secteur. Tout plancher habitable doit être calé au-dessus de la cote PHE + 0,30m en zone d'aléa fort et à + 0,80m au-dessus du terrain naturel en zone d'aléa modéré ou résiduel.

Cote de référence

Tout plancher habitable (habitation, activité) devra être calé au-dessus de la côte de référence.

La côte de référence est fixée à la valeur maximale entre 0,80 m et PHE + 0,30 m

Crue de référence

C'est la crue qui sert de base à l'élaboration du PPRI. Elle correspond à la plus forte crue historique connue ou à la crue centennale calculée si cette dernière est plus forte.

Défrichement

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.

Destinations :

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;

cordonnerie ;

photo ;

reprographie, imprimerie, photocopie ;

optique ;

fleuriste ;

serrurerie ;

pressing, retouches, repassage ;

toiletage ;

toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, ... ;

- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits.

bureaux et activités tertiaires ;

médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;

sièges sociaux ;

autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,

éditeur, etc. ;

bureau d'études : informatique, etc. ;

agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,

agences de voyage, auto-école, etc. ;

prestations de services aux entreprises : nettoyage ;

établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

cafés et restaurants ;

- **Commerces** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial.

alimentation générale ;

boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;

boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;

caviste ;

produits diététiques ;

primeurs ;

- *commerce non alimentaire :*

- *équipement de la personne :*

chaussures ;

lingerie ;

sports ;

prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

- *équipement de la maison :*

brocante ;

gros et petit électroménager ;

gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;

quincaillerie ;

tissus ;

vaisselle et liste de mariage ;

- *automobiles – motos – cycles :*

concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;

station essence ;

- loisirs :

sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;

musique ;

jouets, jeux ;

librairie, bouquiniste, papeterie ;

- divers :

pharmacie hors CDEC ;

tabac ;

presse ;

cadeaux divers ;

fleuriste, graines, plantes ;

horlogerie, bijouterie ;

mercerie ;

maroquinerie ;

parfumerie ;

galerie d'art ;

animalerie

- Entrepôts : Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

- Equipements publics ou d'intérêt collectif : Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, etc... Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

- Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

b. configuration et localisation des bâtiments ;

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

- Exploitation forestière ;

- Habitation : Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ..., non jointifs par rapport au bâtiment principal.

- Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E mplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

D'après l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

Équipements collectifs d'intérêt général

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Équipement public

Équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.113 et suivants du code de l'urbanisme)

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espace refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment (un accès indirect pourra être autorisé pour les seuls locaux de commerces, de bureaux ou d'activités situés en zone FUcu) et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6 m², augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3.
- pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel.
- pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m²), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

Etablissement nécessaire à la gestion de crise

Caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux, mairie, lieu de rassemblement etc..

Etablissement recevant des populations à caractère vulnérable

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, école, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpitaux, cliniques,...).

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si la hauteur excède 2m.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Extension

Construction augmentant le volume du bâtiment principal.

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Franc-bord

Haut de la berge.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive

Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture

Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur d'eau

Elle est égale à la différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

lot

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Linteau

Elément architectural qui sert à soutenir les matériaux du mur au-dessus d'une baie, d'une porte, ou d'une fenêtre

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise au sol, ni de surface de plancher : donc sans création de plancher supplémentaire. Cela suppose de ne pas toucher au volume du bâtiment, ni aux surfaces des niveaux, sinon le projet relèvera de l'extension.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.

Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...

Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc.

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée....

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

P érimètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet. L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement

PHE

« Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Piscines

La piscine comprend le bassin ainsi que la plage (aménagement des abords du bassin) si elle existe.

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent donc s'entendre à partir du nu extérieur de la plage si elle existe ou à défaut du bassin.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Port libre (haie)

Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Projet

Selon l'article L 562-1 du code de l'environnement, sont assimilés à un projet "tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle " susceptible d'être réalisé. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants, en vue de leur adaptation au risque, est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

R estauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

S aillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;

- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface de plancher¹

D'après l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trélies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Terrasse tropezienne

Terrasse dont l'ouverture est créée par une échancrure dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. La toiture-terrasse peut être traitée en jardin (parfois seulement végétalisé) ou constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits (solarium par exemple).

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB).

Tonnelle

Petite construction dont la partie supérieure prend souvent la forme d'une voûte, qui comprend généralement un treillage métallique ou de bois dans lequel s'étalent des plantes grimpantes qui peuvent offrir abri et ombre.

U nité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

V ersant

Pente d'une toiture

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie en impasse

Petite rue sans issue.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Z one d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.