

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



1

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation du PLU. : DCM du 6 mars 2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION	5
II. PROCEDURE	6
III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU	6
IV. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES	7
IV.1. MODIFICATION CONCERNANT LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PLANS DE ZONAGE)	7
IV.1.1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 1AU DE LA ZAC MEZEIRAC, AJOUT DU PERIMETRE DE ZAC ET ADAPTATION DU SECTEUR DESTINES A ACCUEILLIR DES LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES PAR UN PRET AIDE PAR L'ÉTAT	7
IV.1.2. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES	8
IV.2. MODIFICATION CONCERNANT LE REGLEMENT	10
IV.2.1. CREATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 2AU DE LA ZAC MEZEIRAC	10
IV.2.2. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU (CARACTERE DE LA ZONE)	11
IV.3. MODIFICATION CONCERNANT LES ANNEXES	11
V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	11

I. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Marguerittes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 6 mars 2014 par Délibération du Conseil Municipal. Elle a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 15 avril 2015.

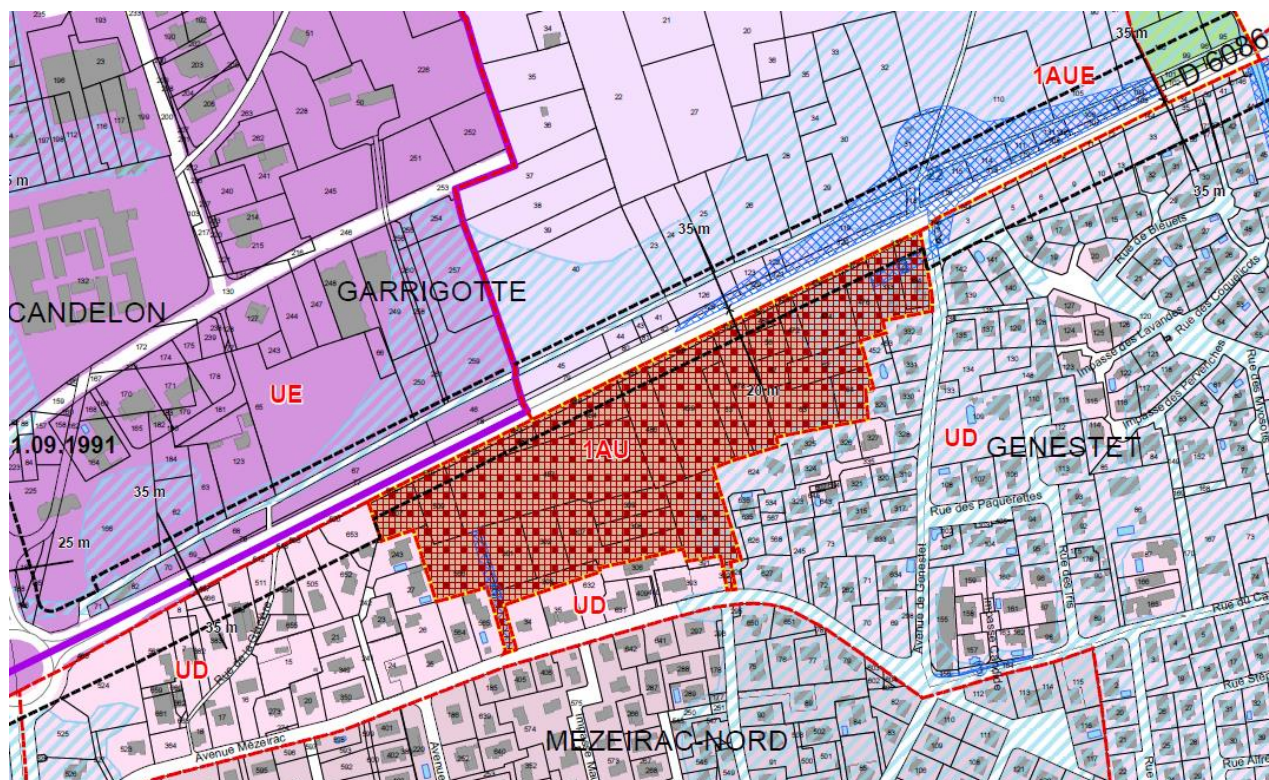
La présente modification constitue donc la 2^{ème} modification du PLU. Elle a été prescrite par arrêté du Maire en date du 2 septembre 2019.

Elle consiste principalement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de Mézeirac.

Concrètement, la présente modification n°2 du PLU porte sur :

- **Des modifications des documents graphiques du règlement (y compris des emplacements réservés) :**
 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la ZAC Mézeirac, reclassée en 2AU, adaptation de son périmètre avec celui de la ZAC (qui débordait légèrement sur la zone 1AUE et la zone UD) et ajout du périmètre de ZAC ;
 - En parallèle, adaptation du « Secteur où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat » au regard de la nouvelle délimitation de la zone 2AU ;
 - Suppression de deux emplacements réservés (n°4 et n°5) ;
- **Des modifications du règlement :**
 - Création du règlement de la zone 2AU ;
 - Modification du règlement de la zone 1AU (caractère de la zone) ;
- **Mise à jour de l'annexe 6.1.** conformément aux modifications effectuées sur les emplacements réservés.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur avant modification- Zone 1AU de Mézeirac



II. PROCEDURE

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.151-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

De plus, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du Titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »*

La procédure de modification a donc été retenue dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Marguerittes.

III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Le dossier de modification n°2 du PLU contient les pièces suivantes :

- **Pièce n°1 - Rapport de présentation de la modification n°3 du PLU**
- **Pièce n°4 - Règlement**
- **Pièce n°5 - Documents graphiques**
 - 5.1. Plan de zonage général (1/10 000^{ème})
 - 5.2a. Plan de zonage zone urbaine Nord (1/2 500^{ème})
 - 5.2b. Plan de zonage zone urbaine Sud (1/2 500^{ème})
- **Pièce n°6 – Annexes**
 - 6.1. Liste des emplacements réservés et servitudes

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

IV. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES

L'objectif de la présente modification n°2 du PLU est l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC Mezeirac.

Pour rappel, le projet a pour principaux objectifs :

- De concevoir un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen, qui proposera une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle. Celui-ci proposera environ 120 logements (dont 30% de logements sociaux) pour une densité d'environ 25 logements/ha. Dans un contexte de carence en logements sociaux, cette production s'inscrit dans une politique de rattrapage social et traduit les orientations du PLH.
- D'assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces et en préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site, notamment en bordure de RD ;
- De développer en complément de l'habitat, une nouvelle offre commerciale destinée aux habitants et aux salariés des quartiers économiques existants et à venir, face à Mezeirac.

Le dossier de création de la ZAC Mezeirac a été approuvé par délibération du 10 février 2016. Le programme d'équipements publics a quant à lui été approuvé en Conseil Municipal le 20 mars 2019.

Le dossier de réalisation de la ZAC a lui été approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 23 mars 2019.

L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC s'inscrit naturellement dans la suite de ce projet engagé depuis plusieurs années, en vue de démarrer sa phase opérationnelle.

IV.1. MODIFICATION CONCERNANT LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PLANS DE ZONAGE)

IV.1.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la ZAC Mézeirac, ajout du périmètre de ZAC et adaptation du secteur destinés à accueillir des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Mézeirac nécessite **le reclassement de la zone 1AU « stricte » en zone « 2AU » ouverte à l'urbanisation.**

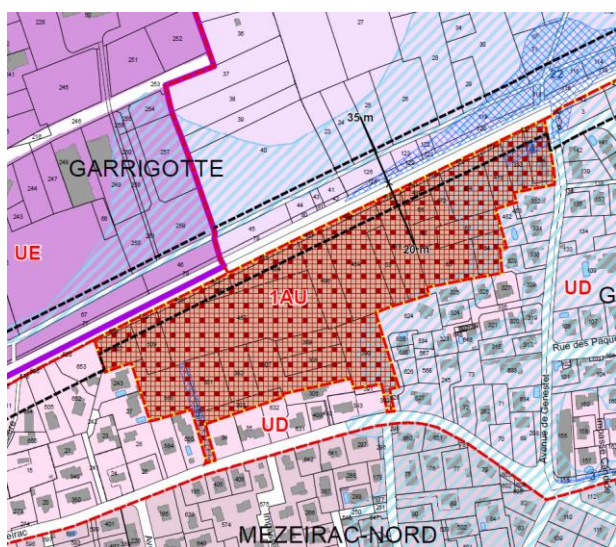
Le périmètre de la zone est également adapté à celui du périmètre de la ZAC (présenté dans le dossier de création de la ZAC). Celui-ci prend notamment en compte le projet de carrefour giratoire et de léger déplacement du tracé de la RD6086. La nouvelle zone 2AU empiètera donc à la marge sur les actuelles zones 1AUE et UD et s'étendra sur une surface d'environ 4,7 hectares.

De même, la ZAC ayant été créée postérieurement à l'approbation du PLU, il convient d'ajouter au zonage le périmètre de la ZAC Mézeirac.

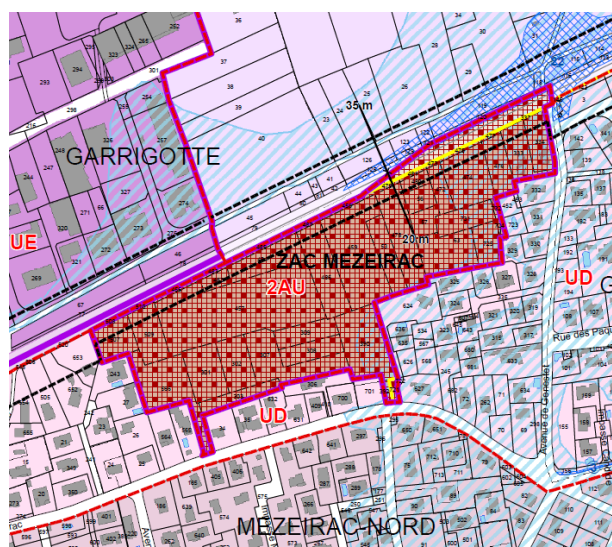
Cette modification s'accompagne concomitamment de l'adaptation du « Secteur où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat » qui s'étendait sur l'ensemble de la zone 1AU.





Toutefois, le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation n'est pas modifié. Celles-ci n'étant pas modifiées par la présente modification n°2 du PLU.

Extrait du plan de zonage avant modification du PLU



Extrait du plan de zonage après modification du PLU



- | | |
|---|---|
|  Zone |  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation |
|  Zone d'Aménagement Concerté |  Secteur où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat |

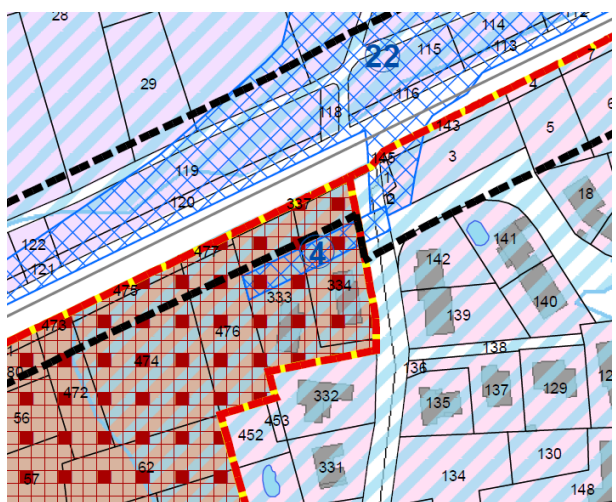
IV.1.2. Suppression d'emplacements réservés

Les emplacements réservés n°4 et n°5 sont supprimés dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU.

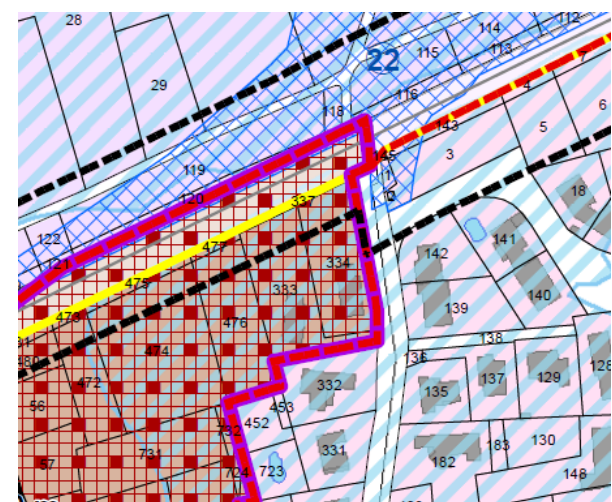
Ces derniers, initialement créés pour desservir la zone 1AU n'ont plus d'utilité. En effet, le projet de la ZAC Mézeirac intègre d'ores et déjà tous les travaux de voirie liés à la desserte du quartier.

➤ Suppression de l'emplacement réservé n°4 :

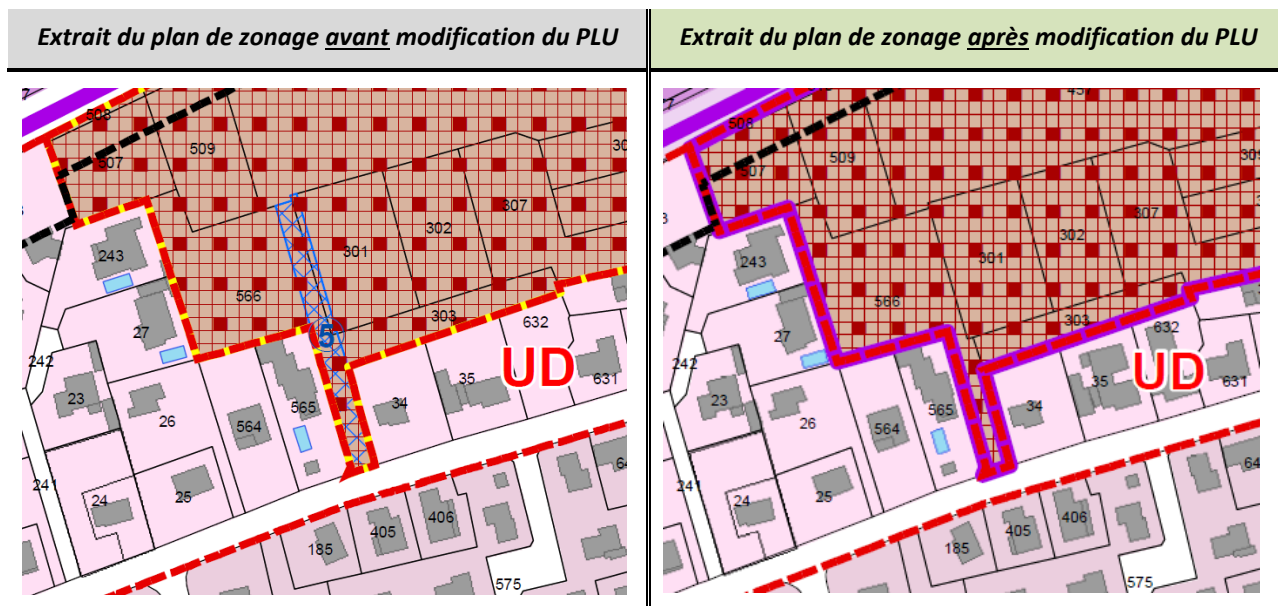
Extrait du plan de zonage avant modification du PLU



Extrait du plan de zonage après modification du PLU



➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°5 :**



➤ **Liste des emplacements réservés pour voies et ouvrages publics du PLU en vigueur (après modification n°3 du PLU)**

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (EN M²)
EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIES ET OUVRAGE PUBLICS			
1	Chemin le long du Canabou	Commune	1236
3	Elargissement de la rue du Canabou	Commune	112
4	Liaison avenue Genestet – zone 1AU	Commune	431
5	Liaison avenue de Mezeirac – zone 1AU	Commune	743
11	Elargissement de la rue du Languedoc	Commune	30
12	Extension du terrain station de pompage	Commune	792
15	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	20 843
17	Création d'une liaison douce entre le centre du village et les équipements	Commune	354
18	Elargissement de voie - Chemin de Rodilhan	Commune	507
19	Création d'un espace vert ouvert au public	Commune	10 093
20	Extension de la station d'épuration	Commune	45 046
21	Création d'une voie entre la rue des Eperviers et la rue des Anciens Combattants	Commune	1403
22	Création d'un giratoire sur la RD6086	Commune	11 754

IV.2. MODIFICATION CONCERNANT LE REGLEMENT

IV.2.1. Création du règlement de la zone 2AU de la ZAC Mézeirac

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la ZAC Mézeirac, reclassée en 2AU, nécessite de réglementer cette nouvelle zone.

En effet, les articles de la zone 1AU étaient non réglementés. Par le classement de cette zone en 2AU, tous les articles doivent être rédigés et adaptés à une urbanisation future sous forme de ZAC, correspondant au secteur de la ZAC Mézeirac.

Le nouveau règlement de la zone 2AU est basé à la fois sur le projet de ZAC. Ses formulations sont harmonisées avec les autres zones du PLU afin de faciliter la compréhension globale du règlement.

Il existe un « Cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales » indépendant du PLU, réalisé dans le cadre de la ZAC, qui définit des dispositions plus précises à respecter. Ce cahier de recommandations s'imposera à toutes demandes d'autorisations d'urbanisme. Le règlement du PLU est volontairement global afin d'éviter les contradictions ou les répétitions avec ce cahier de recommandations.

Ce dernier définit des règles plus précises que le règlement du PLU, en termes d'implantations des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, de hauteur, d'emprise au sol, d'aspect extérieur des constructions, de stationnement, de plantations... Il est assorti de fiches de lots qui précisent les règles à appliquer selon les types de lots (lots libres, lots denses, macros lots, lots activités et commerces).

Par exemple, l'article 9 du règlement du PLU définit une emprise au sol maximale mais celle-ci est variable selon les différents lots. Le principe est le même pour les règles de hauteur définies à l'article 10 du règlement du PLU.

Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions sont assez générales dans l'article 11 du règlement du PLU mais elles sont particulièrement détaillées dans le cahier de recommandations et peuvent varier selon les types de lots (matériaux, volumétrie et architecture, toitures, façades, gamme de teinte, ouvertures, clôtures, etc.).

L'architecte-conseil assurera ensuite le suivi de la ZAC et fera appliquer ce Cahier de recommandations. L'obtention des permis de construire sera conditionnée à l'accord de l'architecte-conseil.

IV.2.2. Modification du règlement de la zone 1AU (caractère de la zone)

Parallèlement, le règlement de la zone 1AU est modifié pour ne plus faire référence au secteur « Mézeirac ». Celle-ci reste toutefois applicable pour le « Quartier de la gare ».

Seul le caractère de la zone, qui mentionnait ce secteur, est modifié.

Rédaction du règlement de la zone 1AU <u>avant</u> modification du PLU	Rédaction du règlement de la zone 1AU <u>après</u> modification du PLU
ZONE 1AU	ZONE 1AU
<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux secteurs de « Mezeirac » et du futur « Quartier de la Gare ».</p> <p>Compte tenu de leurs enjeux, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque périmètre de secteur concerné ; - à l'approfondissement des modalités de leurs programmes d'aménagement et de construction. <p>Pour le quartier de la Gare, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera également conditionnée à l'approfondissement des études environnementales déjà engagées.</p> <p>Une modification ou une révision du présent PLU sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de ces secteurs.</p>	<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat. Elle correspond au futur « Quartier de la Gare ».</p> <p>Compte tenu de leurs enjeux, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Une modification ou une révision du présent PLU sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de ce secteur.</p>

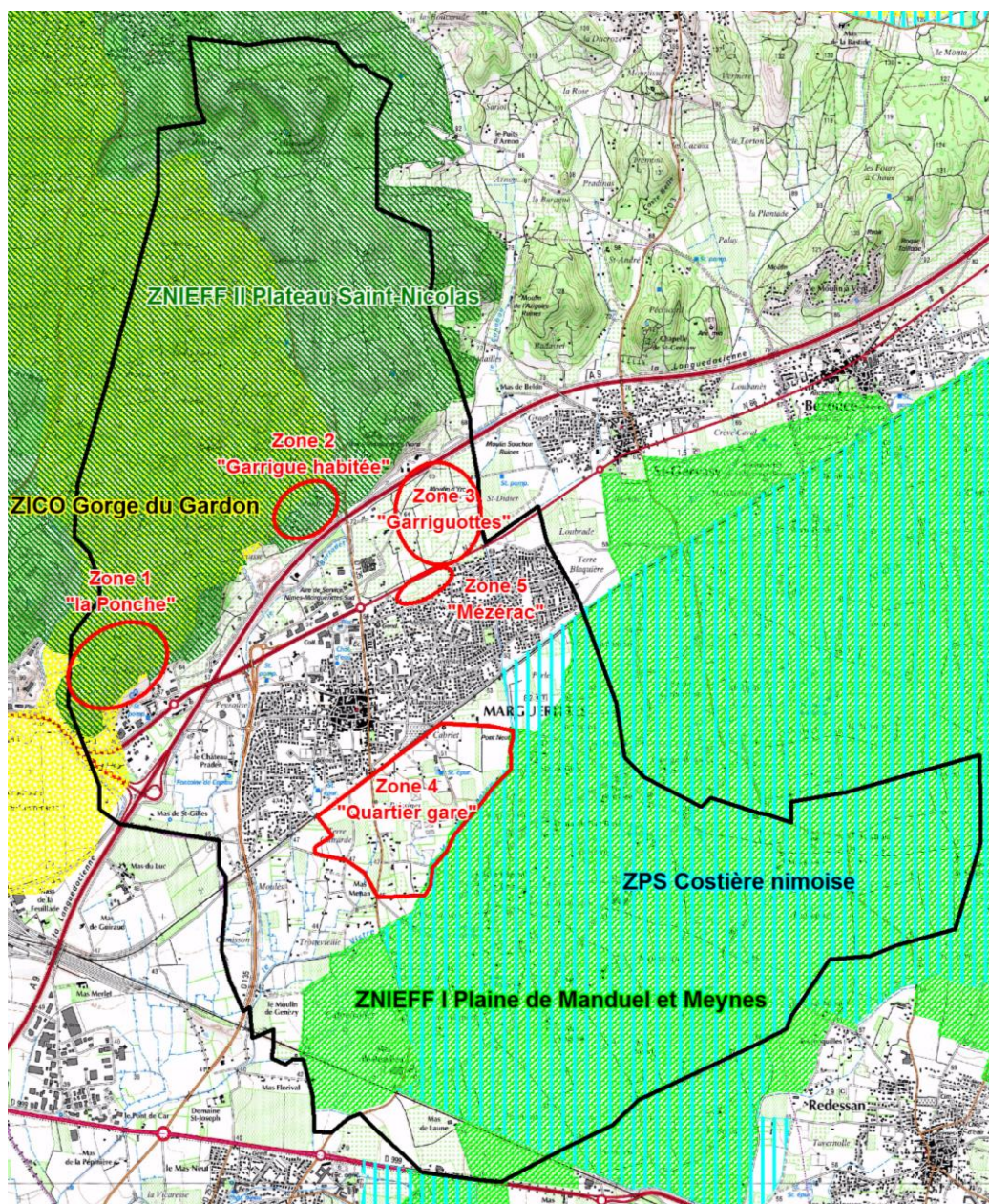
IV.3. MODIFICATION CONCERNANT LES ANNEXES

La liste des emplacements réservés, constituant l'annexe 6.1 du PLU, est mise à jour conformément aux modifications des emplacements réservés effectuées sur les plans de zonage (voir partie précédente IV.1.).

V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Marguerittes approuvé le 6 mars 2014 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément notamment aux articles L121-10 du code de l'urbanisme. En effet, le PLU était susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement de par la présence de zone Natura 2000 sur le territoire (Zone de Protection Spéciale Costière Nîmoise – FR 9112015). L'évaluation environnementale a conclu que « le projet communal de Marguerittes, avec l'ouverture à l'urbanisation de 3% de son territoire (hors site à forte valeur écologique connue), ne sera pas susceptible d'affecter de manière significative les population d'oiseaux de la ZPS Costière Nîmoise.

Localisation des zonages patrimoniaux et réglementaires par rapport aux zones d'études



Source. Extrait du Rapport de présentation du PLU approuvé le 06.03.14

Le principal secteur concerné par la modification n°2 du PLU, la zone 1AU de la ZAC Mézeirac, a déjà été étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU approuvé. Des mesures ont déjà été intégrées, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce secteur (zone 5 Mézeirac sur la carte ci-dessus) d'environ 4,7 hectares, n'est pas situé dans les périmètres patrimoniaux et réglementaires de préservation de la biodiversité. Cette zone est enclavée entre la RD6086 au nord et un quartier pavillonnaire sur le restant de son pourtour. Sa situation d'enclavement entre urbanisation et axe routier, limite son appropriation par la faune.

Pour rappel, le projet d'aménagement de la ZAC Mézeirac a été dispensé d'études d'impact, après examen au cas par cas de l'autorité environnementale (décision en date du 19 mars 2014).

La présente modification n°2 du PLU n'a donc pas d'incidences notables prévisibles sur Natura 2000.