Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

VILLE DE MARGUERITTES

Commune de Marguerittes

Département du Gard (30)

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

PLU

1. RAPPORT DE PRESENTATION

***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 22/07/2025*



AGENCE MTDA CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Agence MTDA Environnement
47 avenue des Ribas
13 770 Venelles
Tél : 04 42 20 12 57
mtda@mtda.fr
www.mtda.fr

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE SFI URBANISME

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

SOMMAIRE

I. PREAMBULE 4

I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU 5
I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES 6
I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE MARGUERITTES 7

II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES 8

II.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE) 9
II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT 10
II.2.1. Modification du règlement de la zone UC 10
II.2.2. Modification du règlement de la zone UE 15

III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 16

III.1. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 17
III.2. PATRIMOINE NATUREL ET CONTINUITES ECOLOGIQUES 17
III.2.1. Zonages de protection et maîtrise foncière 17
III.2.2. Zonages d'inventaire 20
III.2.3. Zone humide 20
III.2.4. Continuités écologiques 20
III.2.5. Conclusion sur la thématique du patrimoine naturel 21
III.3. PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI 22
III.4. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 23
III.5. NUISANCES ET POLLUTIONS 23

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

I. PREAMBULE

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

La commune de Marguerittes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Délibération du Conseil Municipal du 6 mars 2014. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures :

- Trois modifications : la modification n°1 approuvée le 15/04/2015, et les modifications n°2 et n°3 approuvées le 28/02/2020 ;
- Deux modifications simplifiées : la modification simplifiée n°1 approuvée le 27/10/2021, et la modification simplifiée n°2 approuvée le 07/12/2022 ;

A noter qu'une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité (MEC) du PLU a également été engagée par la délibération du 29/11/2023.

Par arrêté municipal du 31 octobre 2024, la commune a désormais engagé la modification n°4 du PLU. Cette nouvelle procédure a pour objet de modifier :

- **Les plans de zonage afin de créer un nouveau secteur « UCru »** dans lequel les projets de renouvellement urbain (opérations d'habitat et d'activités tertiaires) seront permis afin de revaloriser l'entrée de ville par l'avenue de Paris/Charles de Gaulle (au sud du rond-point de Super U). Notamment, le recul des constructions sera réduit à 20 mètres dans ce secteur et les constructions seront admises jusqu'à du R+3 (R+2+attique) afin de favoriser davantage de densité ;
- **Le règlement afin de modifier certaines dispositions de la zone UC au sein de ce nouveau secteur UCru** (mixité sociale, hauteur maximale, prospects, aspect extérieur, stationnement, espaces libres)**, mais aussi de supprimer l'interdiction des piscines en zone UE** du fait des nombreuses habitations existantes dans la ZAC du Tec surtout. Cependant, elles ne seront admises qu'en dehors du périmètre de protection rapproché du captage de Peyrouse.

Le contenu de ces modifications est exposé plus en détails au chapitre II du présent rapport de présentation.

Une analyse des incidences sur l'environnement de ces modifications est présentée dans le chapitre III (issue de la demande d'examen cas par cas réalisée dans le cadre de la procédure).

Vue de l'avenue de Paris Charles-de-Gaulle à partir du rond-point avec l'avenue de Mezeirac



Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES

La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme dite « de droit commun » est notamment définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Extrait de l'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. »

Extrait de l'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. »

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE MARGUERITTES

Le dossier de Modification n°4 (M4) du PLU contient les pièces modifiées suivantes :

Pièce n°1 - Rapport de présentation de la modification n°4 du PLU ;

Pièce n°4 - Règlement

Pièce n°5 - Documents graphiques du règlement (plans de zonage)

- 5.1. Plan de zonage général (1/10000ème)
- 5.2a. Plan de zonage nord (1/2500ème)
- 5.2b. Plan de zonage sud (1/2500ème)

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).

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

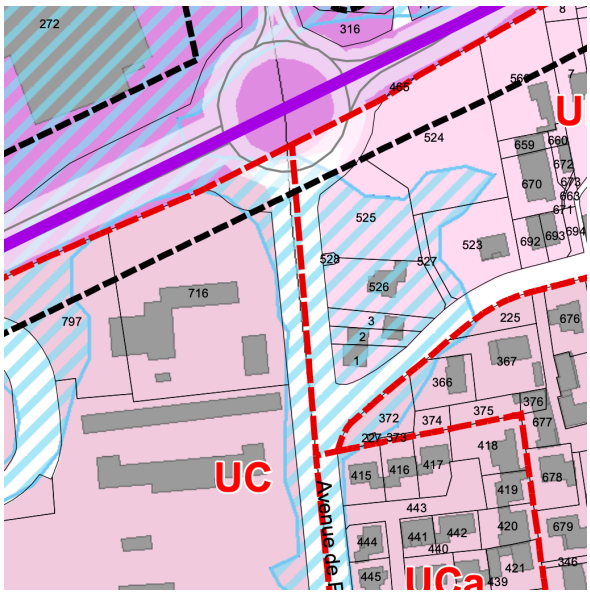
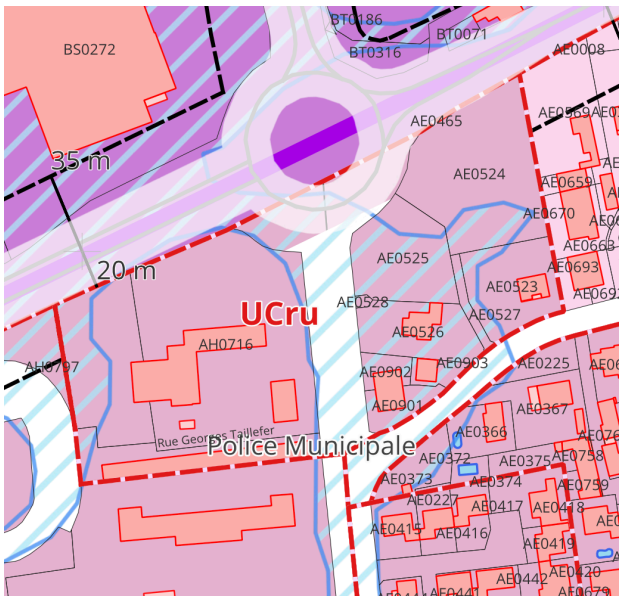
II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

II.1. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

La modification des plans de zonage consiste à **créer un nouveau secteur UCru** sur une surface d'environ 2,14 ha au sud du rond-point de Super U, de part et d'autre de l'avenue de Paris Charles de Gaulle (actuellement situé pour 1,04 ha en UC à l'ouest de l'avenue de Paris, et environ 1,1 ha en UCa à l'Est de l'avenue)**, et à réduire sur ce même secteur, comme c'est déjà le cas dans la ZAC Mézeirac, le recul des constructions à 20 mètres de l'axe de la RD6086** (au lieu de 35 mètres actuellement), comme le montre les extraits de plans ci-après :

Extrait du zonage avant la modification n°4	*Extrait du zonage après la modification n°4*
	

Cette modification s'inscrit à la fois dans une **logique de requalification de cette entrée de ville principale et de sobriété foncière** actée par la loi Climat et Résilence du 22 août 2021, tout en respectant le PPRI.

En effet, la ville de Marguerittes, qui a été retenue par l'ADEME au niveau national parmi les 22 lauréats à l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour mettre en œuvre l'objection de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à l'horizon 2050, s'est engagée pour lutter contre le changement climatique, préserver durablement ses espaces agricoles et naturels et donc réduire sa consommation d'espaces.

Dans ce cadre, **cette entrée de ville présente toutes les caractéristiques urbaines nécessaires** (facilité d'accès, présence de transports en commun, d'aménagements pour les déplacements doux, d'équipements et de commerces à proximité immédiate, etc) pour poursuivre un développement urbain équilibré, harmonieux et qualitatif.

Car, pour rappel, le parc de logements actuel de la commune n'offre pas un parcours résidentiel équilibré et une offre de logements diversifiée. Dès lors, des solutions doivent être trouvées afin d'améliorer une offre de logements compatible avec les attentes des habitants de la commune. Ainsi :

- **Côté Ouest,** il s'agit de totalement repenser l'aménagement des **terrains communaux** qui sont appelés à se transformer dans le cadre du plus vaste projet de renouvellement urbain du secteur Peyrouse-De Marcieu. Pour ce faire, la commune de Marguerittes s'est attachée les services de la SPL AGATE pour préparer ces futures opérations.
- **Côté Est,** un projet de logements sociaux est déjà en cours de finalisation par le bailleur « Un Toit pour tous » sur une parcelle non bâtie. Le reste du secteur étant pour l'essentiel déjà bâti, la commune souhaite que l'évolution du règlement en faveur de plus de densité puisse permettre d'enclencher des projets allant dans le sens de la requalification souhaitée.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT

La modification du règlement concerne d'une part la zone UC et son nouveau secteur UCru, et d'autre par la zone UE.

NB : Pour chaque disposition modifiée, les textes supprimés apparaissent en ~~rouge barré~~. Les ajouts de texte figurent en surligné jaune.

II.2.1. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC

La modification du règlement de la zone UC consiste à modifier le caractère de la zone UC, l'article UC2, et l'article UC10.

- **Modification du caractère de la zone UC**

Afin d'introduire la création du secteur UCru, le caractère de la zone est modifié comme suit :

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
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 règlementaires 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.	**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 règlementaires devront être mises en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse. ➔ **Un secteur UCru** dans lequel des projets de renouvellement urbain sont permis de part et d'autre du haut de l'avenue de Paris Charles de Gaulle, en entrée de ville. La zone UC est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRi Vistre.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

- **Modification de l'article UC2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La commune étant dans l'obligation de rattraper son retard en termes de productions de logements sociaux, il est précisé, comme pour le secteur UCL et le sous-secteur UCLC existants, qu'un minimum de 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat doit être réalisé dans le nouveau secteur UCru pour tous les programmes de logements :

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
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.	**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 les secteurs UCru, 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.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

- **Modification de l'article UC7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** :

L'objectif recherché par la commune étant de permettre à des projets de renouvellement urbain présentant une certaine densité de pouvoir se réaliser, l'article UC7 sera non règlementé dans le nouveau secteur UCru (comme cela est déjà le cas dans les secteurs UCb, UCc, UCL et UCLc.

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES …/… Dans les secteurs UCb, UCc, UCL et le sous-secteur UCLC : non réglementé. …/…	**ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** …/… Dans les secteurs UCb, UCc, UCru, UCL et le sous-secteur UCLC : non réglementé. …/…

- **Modification de l'article UC8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres** :

Pour les mêmes raisons ci-dessus concernant l'article UC7, l'article UC8 ne sera pas règlementé dans le secteur UCru.

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE …/… Dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC: non réglementé …/…	**ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** …/… Dans les secteurs UCb, UCc, UCru, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC: non réglementé …/…

- **Modification de l'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords** :

Toujours dans une démarche de renouvellement urbain mais aussi de recherche à la fois de qualité et de diversité architecturale et urbaine, les toits plats et les toits terrasses seront admis dans le secteur UCru.

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS …/… **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. …/…	**ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS** …/… **2) Le volume :** **Dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCa, UCb, ~~et~~ UCc et UCru)** • 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 UCru :** Les toits en tuiles traditionnels, les toitures-terrasses et les toits plats sont autorisés.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

- **Modification de l'article UC10 relatif à la hauteur maximale des constructions**

Pour permettre davantage de densité et des formes urbaines diversifiée dans le nouveau secteur UCru, l'article UC10 est modifié.

La hauteur maximale autorisée uniquement dans ce secteur est donc portée à 13 mètres à l'égout (en cas de toits en tuiles) ou à la base de l'acrotère (en cas de toits plats) et à 15 mètres au faîtage dans la limite de 3 niveaux (R+2 + attique).

Ceci sachant qu'il existe déjà un bâtiment de logements collectifs en R+2 côté Est de l'avenue de Paris *(voir photo page 5 du présent rapport)*.

Il est ainsi précisé que le dernier étage doit être traité en « attique » (c'est-à-dire en retrait de la façade principale) et non comme un niveau classique, afin de mieux s'insérer dans le paysage urbain existant.

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
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 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 le secteur UCru** : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 15 mètres au faîtage et à 13 mètres à l'égout de la couverture ou à la base de l'acrotère (R + 2 + attique 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).

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

- **Modification de l'article UC12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** :

Il est également ajouté, comme dans le secteur UCb, l'obligation de réaliser un local destiné au stationnement pour les vélos, et plus globalement pour les deux roues). La commune souhaite en effet favoriser l'usage des mobilités douces et des transports en commun sur ce secteur qui bénéficiera d'une situation privilégiée pour cela.

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
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** : ○ **dans l'ensemble de la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc) :** deux places par logement. ○ **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. …/… 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. …/…	**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 au minimum :** - **pour les constructions destinées à l'habitation** : ○ **dans l'ensemble de la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc, UCru) :** deux places par logement. ○ **dans les secteurs UCb et UCc :** une place par tranche de 80m² de surface de plancher. ○ **Dans le secteur UCru :** une place 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. …/… Par ailleurs : **Dans les secteurs UCb et UCru** : 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. …/…

- **Modification de l'article UC13 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations** :

Comme dans le secteur UCBL, également implanté le long de la RD6086, il est imposé dans le secteur UCru l'obligations d'avoir un traitement paysager le long de cette importante voie, mais aussi sur les marges de recul des limites séparatives avec le voisinage, ce qui favorisera une meilleure insertion des projets dans leur environnement urbain.

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS …/… **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. …/…	**ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS** …/… **Dans le secteur UCru et 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. …/…

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

II.2.2. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE

Compte tenu des nombreuses habitations existantes en zone UE et plus particulièrement dans la ZAC du Tec, l'interdiction des piscines autres que celles nécessaires à l'activité professionnelle de ventes de piscines.

L'article UE1 est ainsi modifié de la manière suivante :

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
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.	**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.~~

Afin de prendre en compte la protection de la ressource en eau, les piscines ne seront toutefois admises qu'en dehors du périmètre de protection rapproché du captage de Peyrouse. L'article UE 2 est donc modifié en ce sens :

Rédaction avant modification du PLU	*Rédaction après modification du PLU*
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. …/…	**ARTICLE UE1 – 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. Les piscines ne sont admises qu'en dehors du périmètre de protection rapproché du captage de Peyrouse. …/…

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

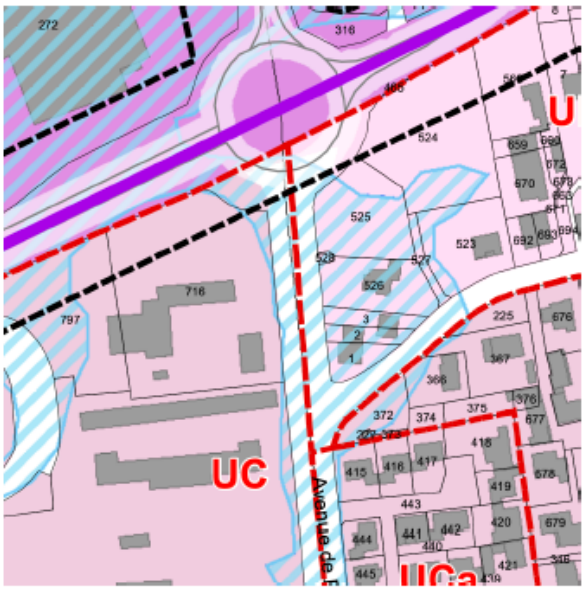
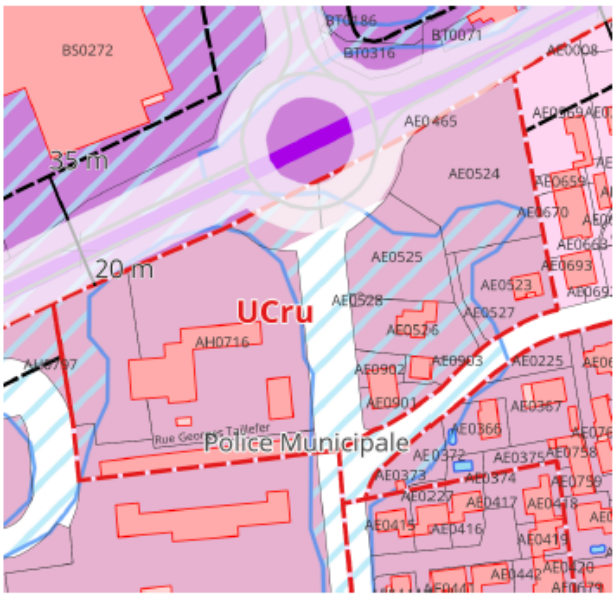
III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

III.1. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La modification n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels, en ce qu'elle concerne des zones UC/UCa et UE au PLU approuvé.

Extrait du zonage avant la modification n°4	*Extrait du zonage après la modification n°4*
	

Par ailleurs, la suppression de l'interdiction de l'aménagement de piscines en zone UE n'entraîne pas une consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Aucun impact n'est à attendre sur la thématique de consommation des espaces naturels ou agricoles.

III.2. PATRIMOINE NATUREL ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

III.2.1. ZONAGES DE PROTECTION ET MAITRISE FONCIERE

Le périmètre du secteur UCru se situe dans un milieu urbain et n'intercepte pas de zonages réglementaires. La zone de projet n'est donc concernée directement par aucun site Natura 2000, ni Arrêté de protection de biotope, ni parc naturel régional.

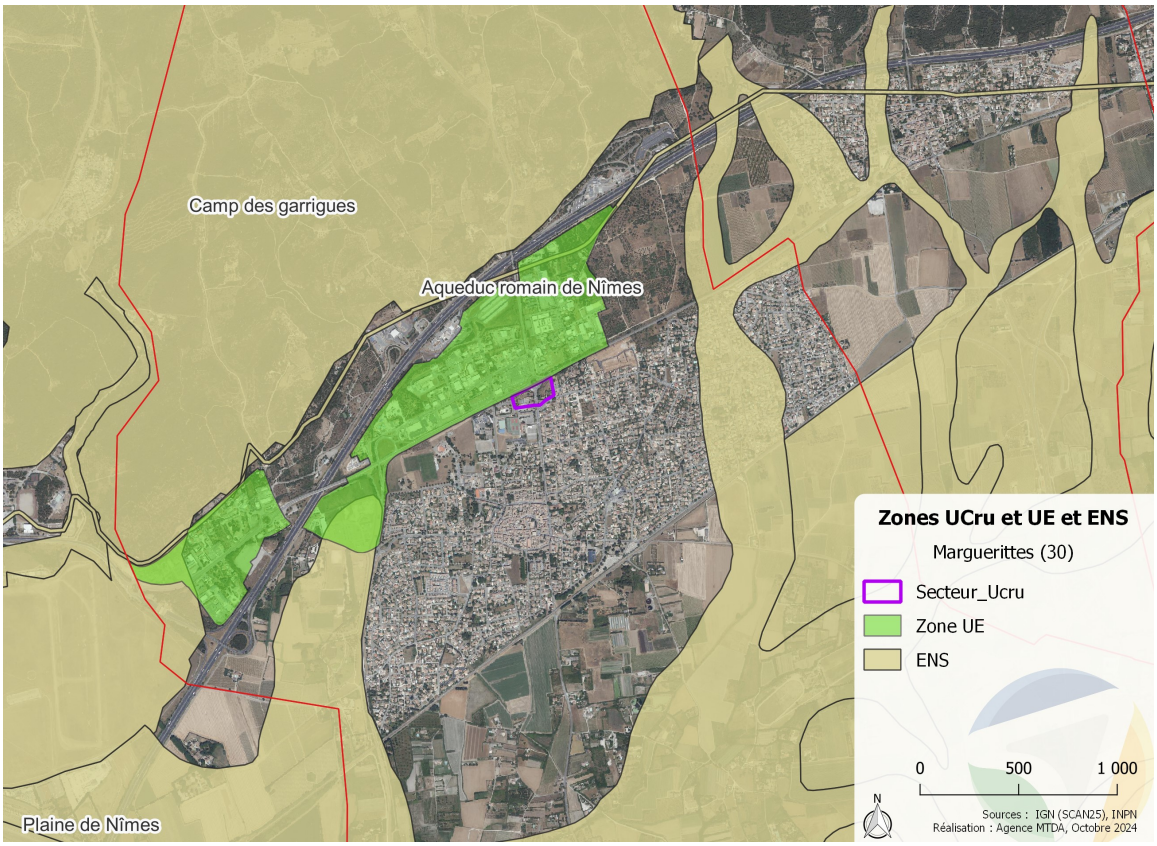
Il est néanmoins situé à proximité de certains zonages :

- à environ 510m de la zone transition de la réserve de biosphère « Gorges du gardon » ;
- à environ 1km du site Natura 2000 ZPS Costière nîmoise ;
- à environ 560 m de l'ENS n°126 Aqueduc romain de Nîmes ;
- à environ 620 m de l'ENS n°137 Camp des Garrigues ;
- à environ 745 m de l'ENS n°74 Haute Vallée du Vistre.

La zone UE est en partie située dans l'emprise des ENS Haute Vallée du Vistre et Camp des Garrigues.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

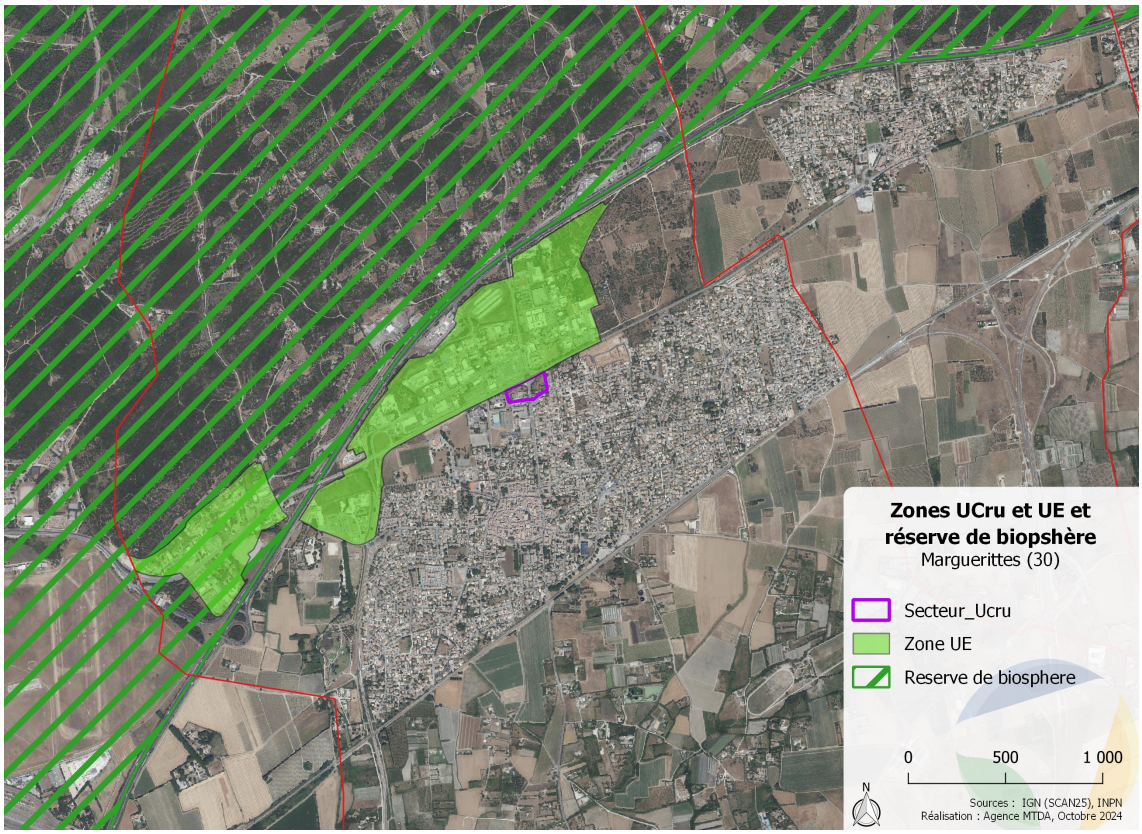


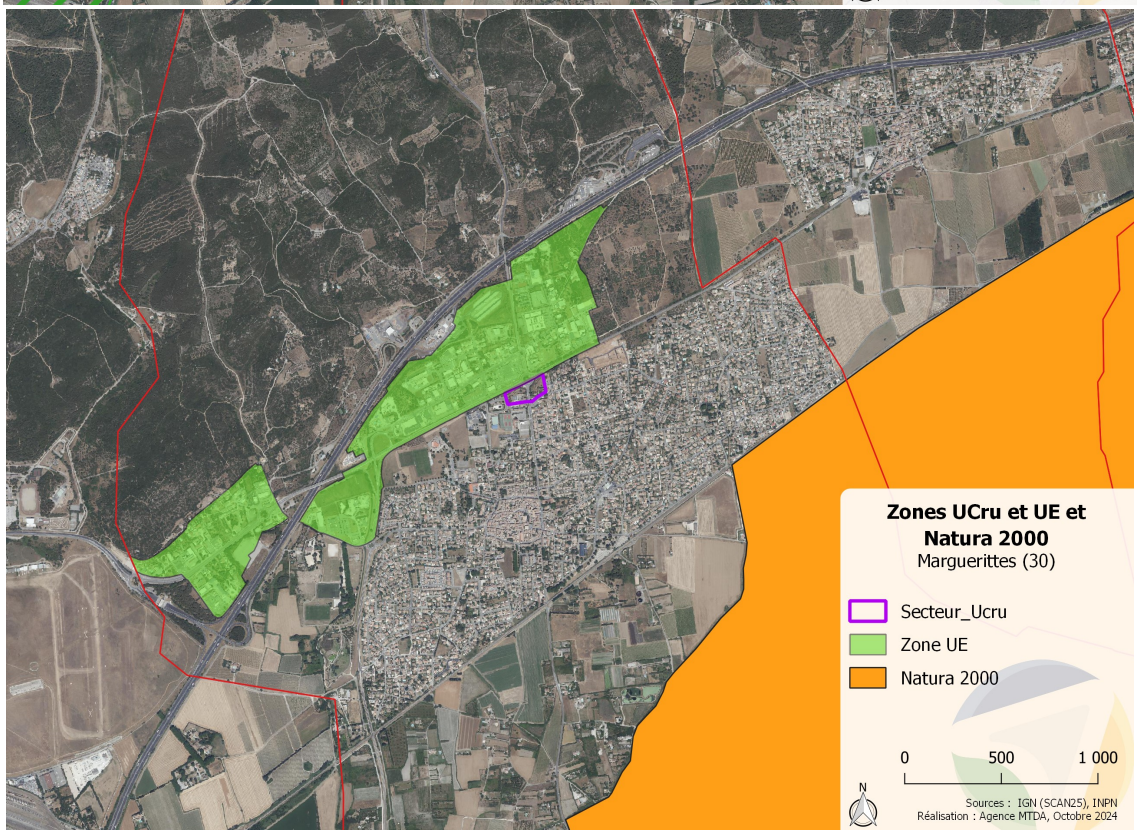
Par ailleurs, le secteur se situe au sein des Plans Nationaux d'Actions (PNA) pour le Lézard Ocellé et les Odonates. Il est également situé à proximité immédiate du périmètre du PNA du Vautour Percnoptère et à environ 500 m de ceux de l'Aigle de Bonelli, Pie grièche méridionale et Pie grièche à tête rousse.

La zone UE est directement concernée par les PNA Pie grièche méridionale, Vautour Percnoptère, Odonates et Lézard Ocellé.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE



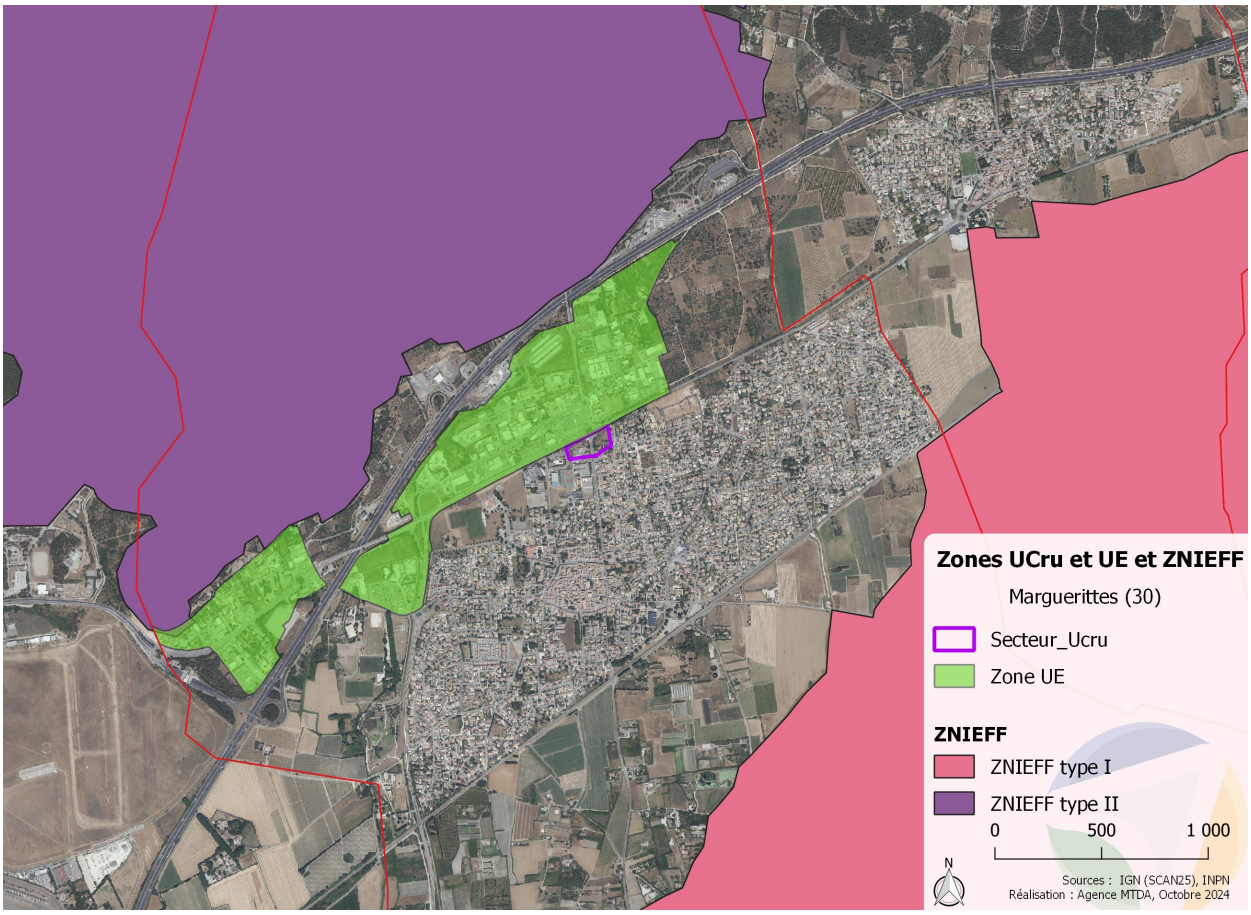


Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

III.2.2. ZONAGES D'INVENTAIRE

Le périmètre du secteur UCru n'est pas concerné par des zonages d'inventaires.
Il se trouve à environ 1,3 km de la ZNIEFF de type I « Plaine de Manduel et Meynes » au sud et à environ 650 m de la ZNIEFF de type II « Plateau Saint-Nicolas » au nord.
Environ 0,5 ha de la ZNIEFF de type II intercepte l'ouest de la zone UE. La ZNIEFF de type I se trouve à environ 1,3 km de la zone UE.



III.2.3. ZONE HUMIDE

D'après la bibliographie, aucune zone humide n'est présente sur ou à proximité du secteur UCru ni de la zone UE.

III.2.4. CONTINUITES ECOLOGIQUES

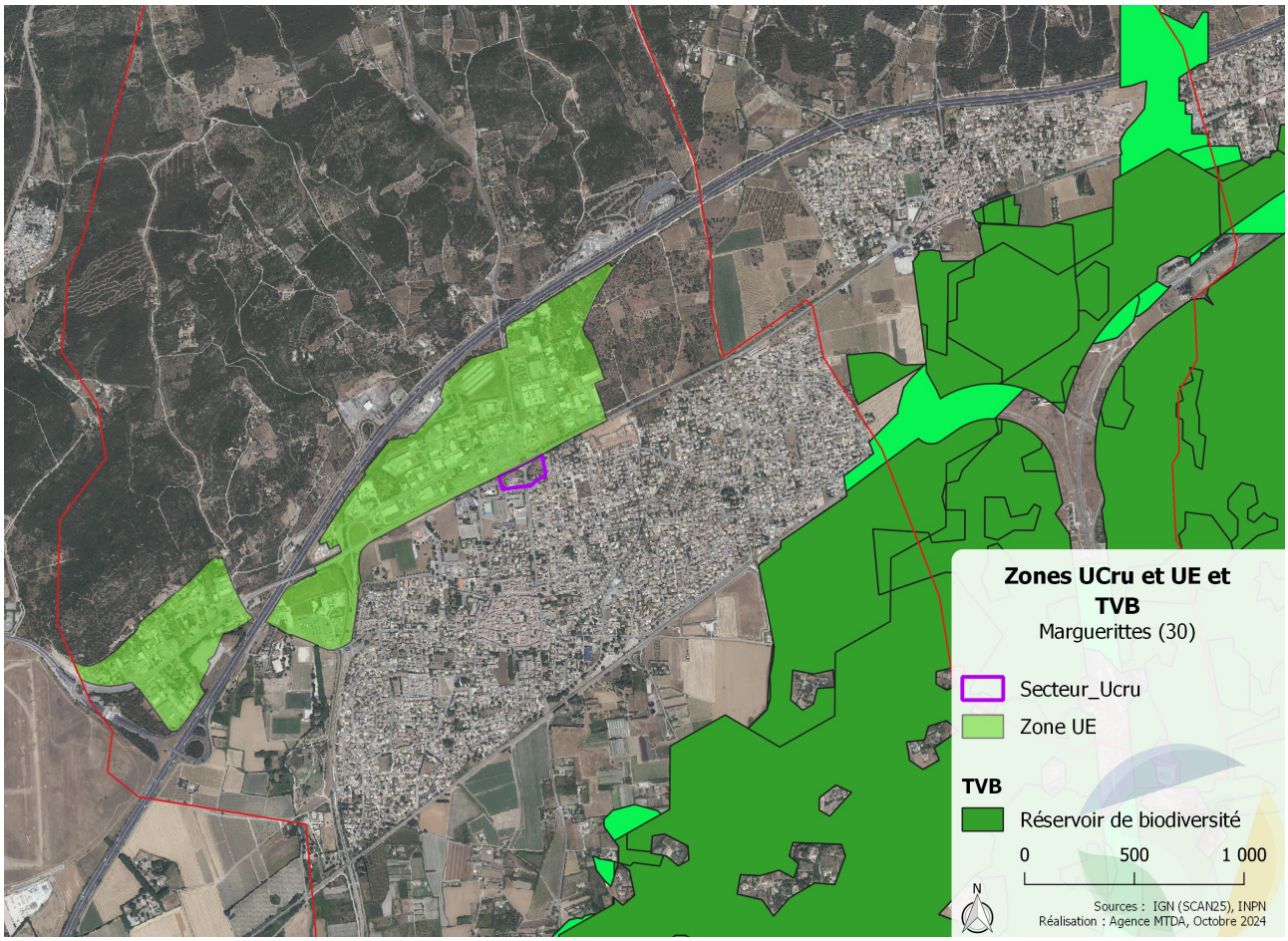
La trame verte et bleue de Marguerittes a été identifiée notamment dans le SRCE Languedoc-Roussillon (intégré dans le SRADDET Occitanie) et dans le SCOT Sud Gard.

Elle a également été mise en évidence par le PLU de 2014 et par l'état initial de l'environnement de la révision du PLU en cours.

Les secteurs UCru et UE faisant l'objet de la procédure ne se situent pas dans un réservoir de biodiversité, ni un corridor écologique.
Les secteurs se situent à environ 1 km des réservoirs de biodiversité de la trame verte.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE



III.2.5. CONCLUSION SUR LA THEMATIQUE DU PATRIMOINE NATUREL

La zone de projet UCru est uniquement concerné par des Plans Nationaux d'Actions. La zone est déjà en zone UC et UCa au PLU approuvé : elle est donc constructible en l'état. La modification consistant uniquement à créer un sous-zonage pour permettre une augmentation de la densification, les impacts sur la thématique du patrimoine naturel seront faibles.

La levée de l'interdiction des piscines en zone UE est susceptible d'engendrer plus d'artificialisation. Cependant, la zone UE étant déjà largement urbanisée, les impacts attendus seront faibles.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

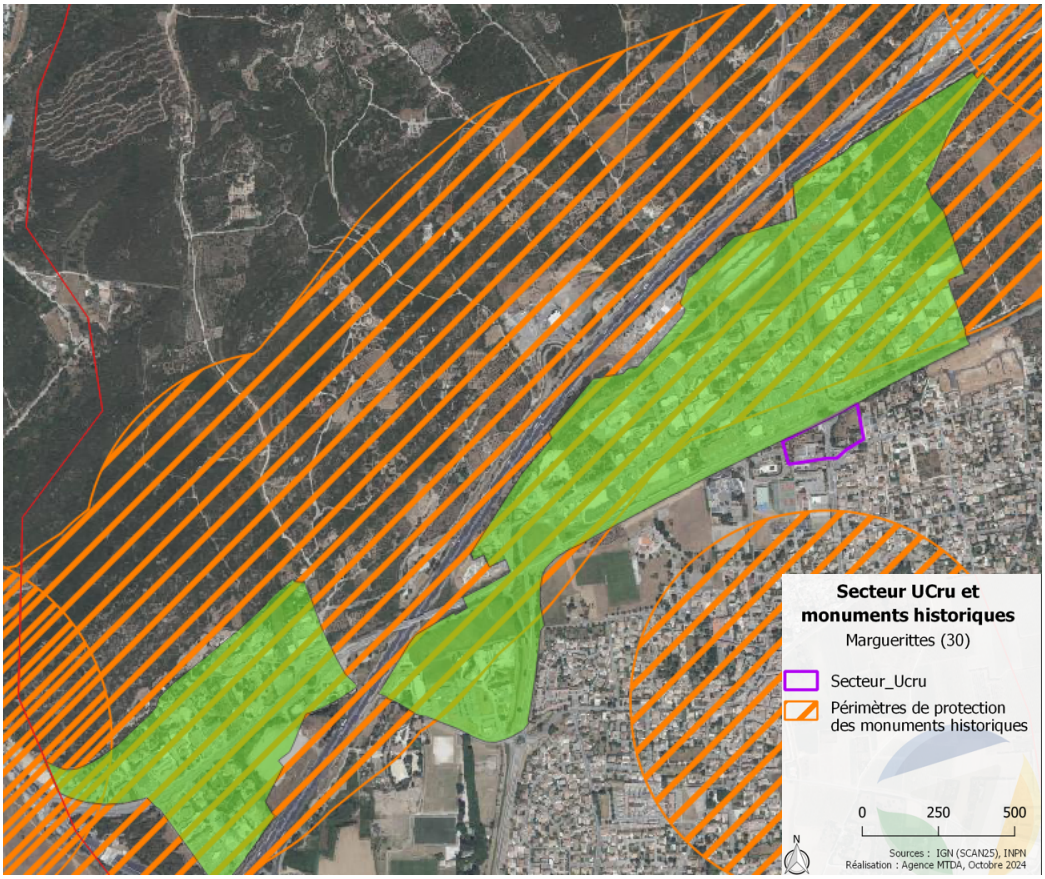
III.3. PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI

Le secteur UCru, objet de la modification, est situé à proximité des deux périmètres de protection des abords des monuments historiques pour :

- à environ 80m des Vestiges de l'aqueduc de Nîmes et des parcelles correspondantes ;
- à environ 130 m de l'ancienne église paroissiale de Marguerittes

Les deux font l'objet d'une proposition de périmètre délimité des abords (en cours).

En revanche, la zone UE est située au sein du périmètre de protection lié aux vestiges de l'aqueduc de Nîmes et des parcelles correspondantes :



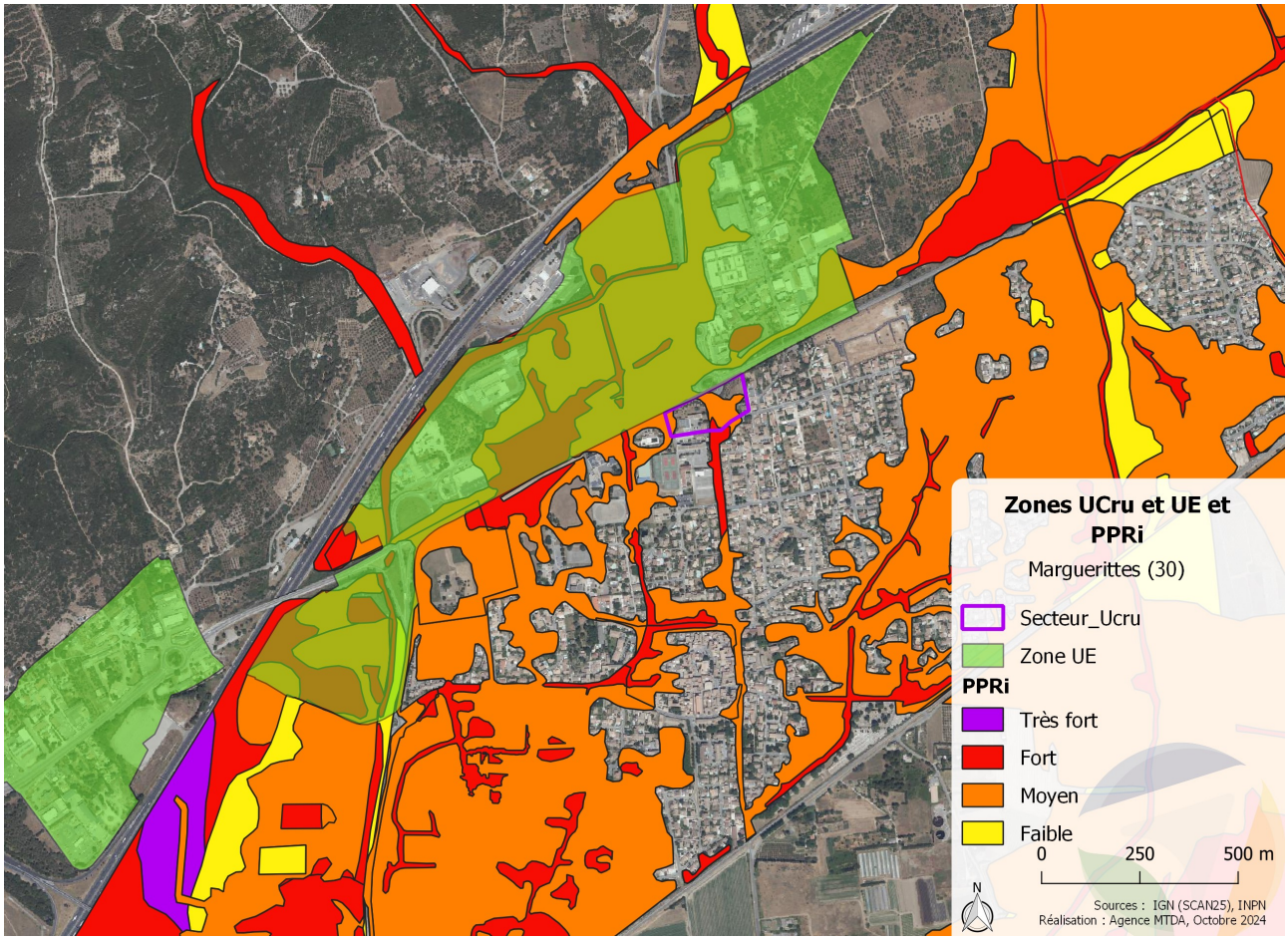
L'ensemble de la zone UE étant déjà située au sein de ce périmètre de protection au PLU approuvé, la levée de l'interdiction des piscines n'engendrera pas d'impact supplémentaire.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836

Envoyé en préfecture le 28/07/2025
Reçu en préfecture le 28/07/2025
Publié le 29/07/2025
ID : 030-213001563-20250722-DEL_2025_07_15-DE

III.4. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Marguerittes est concernée par le PPRI Vistre approuvé le 4 avril 2014. Le secteur UCru est en partie concernée par un niveau d'aléa moyen à fort.
Le secteur UCru et la zone UE sont concernés par des niveaux d'aléas allant de moyen à fort (une petite superficie de la zone UE est en aléa faible).



Le projet de modification, que ce soit via la densification du secteur UCru ou par le levée de l'interdiction d'aménager des piscines en zone UE, est susceptible d'augmenter l'artificialisation de ces secteurs et donc d'augmenter le ruissellement des eaux pluviales, ce qui, in fine, est susceptible d'augmenter le risque inondation.
Cette augmentation devrait néanmoins être minime, au regard des superficies concernées (zone UCru et habitations en zone UE).

III.5. NUISANCES ET POLLUTIONS

La commune de Marguerittes n'est pas concernée par des périmètres des servitudes relatives sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement.
Le projet de modification n'est pas susceptible d'engendrer de nouvelles pollutions ou nuisances.

Publié le : 29/07/2025 15:00 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/36836