Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250204-2025_02_04_01D-DE

BUREAU SYNDICAL
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU : 04 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 04 février à dix-huit heures, le Bureau syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le 28 janvier 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

Référence du service :	Objet de la délibération :
Avis : FT/PL/GS-01d	**AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT AVEC LE SCOT SUD GARD** (Modification n°4 de la commune de MARGUERITTES)

Etaient présents(es) (11)

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLE,** Cécile **MARQUIER,** Jean-François **LAURENT**, Patricia **VAN DER LINDE**, *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Michel **DEBOUVERIE**, Bernard **JULLIEN**, Denis **MALAVAL**, Jacky **REY**, Alain **THEROND,** *Membres du Bureau syndical présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (0 pouvoirs)

Etaient excusés(ées), (7)

André **BRUNDU**, Bernard **CLEMENT**, Juan **MARTINEZ,** Julien **PLANTIER**, *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Jean-Luc **CHAILAN**, Robert **HEBRARD**, Olivier **PENIN**, *Membres du Bureau syndical présent(e)s*

Sièges : 18 Membres en exercice : 18

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250204-2025_02_04_01D-DE

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (MARGUERITTES)

SEANCE DU : 04 FEVRIER 2025
N° |_2025-02-04-01d |

Monsieur Frédéric **TOUZELLIER**, Président, rapporteur expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du SCoT du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

Vu la délibération n°2015-04-01-14d en date du 1er avril 2015, transférant au bureau le vote d'avis sur les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-09-B1-001 du 16 septembre 2016 relatif aux conséquences de l'extension de périmètre de trois communautés de communes sur les syndicats mixtes porteurs des SCOT « Sud du Gard » et « Uzège Pont du Gard » ;

Vu la délibération n° 2019-03-18-01d en date du 18 mars 2019 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Par transmission du dossier reçu le 18 novembre 2024, la commune de MARGUERITTES sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud du Gard sur la modification n°4 de son PLU.

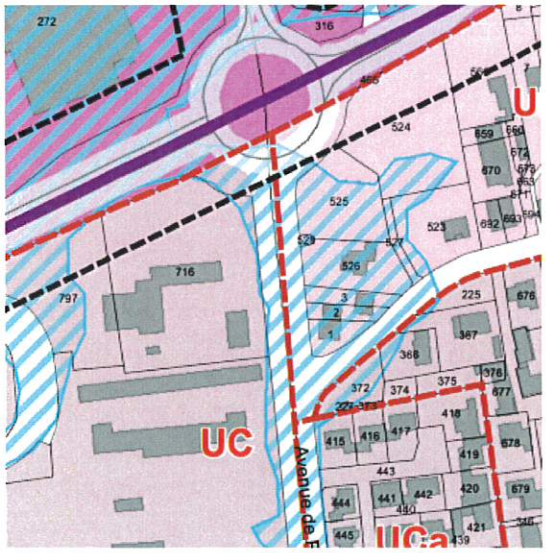
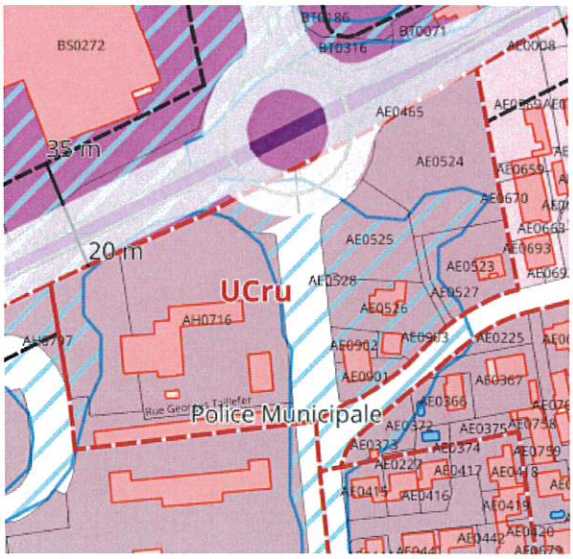
Considérant le PLU de la commune de MARGUERITTES approuvé le 06 mars 2014.

Considérant que la modification numéro 4 du PLU de la commune de MARGUERITTES porte sur :

- **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

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-dessous :

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250204-2025_02_04_01D-DE

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

Traduction littérale dans le règlement du PLU ci-dessous :

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.

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 :

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250204-2025_02_04_01D-DE

Ci-dessous les modifications des articles du règlement de la zone UC :

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.

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. .../...

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 .../...

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.

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250204-2025_02_04_01D-DE

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).

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** : 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. .../... 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** : o **dans l'ensemble de la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc, UCru) :** deux places par logement. o **dans les secteurs UCb et UCc :** une place par tranche de 80m² de surface de plancher. o **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. .../...

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. .../...

Envoyé en préfecture le 11/02/2025
Reçu en préfecture le 11/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250204-2025_02_04_01D-DE

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (MARGUERITTES)

N° |_2025-02-04-01d |

Ci-dessous la modification de l'article 11 du règlement de la zone UE1 :

~~Les piscines exceptées celles nécessaires à l'activité professionnelle de vente de piscines »~~

Le BUREAU SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 11

Pour : …11……. Contre : ……0……. Abstention ……0…….

ARTICLE 1er : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Gard pour l'objet de cette modification numéro 4 du Plan Local d'Urbanisme de MARGUERITTES

ARTICLE 2ème : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte
Du SCoT Sud Gard

Syndicat mixte SCOT Sud Gard

Frédéric TOUZELLIER
Maire de Générac
1er Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Nîmes métropole