

# Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

Dossier d'enquête publique  
2. Notice de présentation à l'usage du public

*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***



Janvier 2025

## SOMMAIRE



1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	3
2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CARACTERISTIQUES DES PLUS IMPORTANTES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU	3
3. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE MARGUERITTES	4
4. RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU	4



## 1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

---

### Mairie de Marguerittes

14 rue Gustave de Chanaleilles

30320 MARGUERITTES

Téléphone : 04 49 29 59 68

Courriel : celine.sicard@marguerittes.fr

## 2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CARACTERISTIQUES DES PLUS IMPORTANTES 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 est également en cours : elle a 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.

Le contenu de ces modifications et une analyse des incidences sur l'environnement sont exposés plus en détails dans le rapport de présentation du dossier de la modification n°4 du PLU.

### 3. COMPOSITION 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 (1/10000<sup>ème</sup>)
- 5.2a. Plan de zonage nord (1/2500<sup>ème</sup>)
- 5.2b. Plan de zonage sud (1/2500<sup>ème</sup>)

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).

### 4. RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU

---

La procédure de modification n°4 du PLU, portant sur la création d'un sous-zonage UCru permettant d'augmenter les densités au sein d'une zone déjà urbanisable ainsi que sur la levée d'interdiction d'aménager des piscines en zone UE, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement selon l'analyse faite par l'agence MTDA.

En outre, les zones concernées par la procédure sont déjà classées U dans le PLU actuel et déjà bâties aujourd'hui (sites par conséquent déjà desservi par des accès et des réseaux publics divers d'une capacité suffisante).

En conséquence, considérant les résultats de l'auto-évaluation réalisée dans le cadre de la demande d'examen cas par cas ainsi que des justifications qui figurent au dossier de la modification n°4 du PLU, il a été possible de conclure que la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et donc qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

C'est également ce qui a été retenu à travers l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme par la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).