

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme



Dossier d'enquête publique

5-Avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)

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***





PRÉFET DU GARD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

Le préfet
à
Monsieur le maire de Marguerittes

Hôtel de ville
14 rue Gustave Chanaleilles
30320 – MARGUERITTES

Service aménagement territorial sud et urbanisme

Affaire suivie par : Jean-Marc Lacarrau
Tél. : 04 66 62 65 26
jean-marc.lacarrau@gard.gouv.fr

Nîmes, le **31 DEC. 2024**

Objet : modification n°4 du plan local d'urbanisme
Réf :
P.J. :

Par courrier du 7 novembre 2024, vous m'avez adressé pour avis le projet de 4^{ème} modification du plan local d'urbanisme de votre commune.

Elle a pour objets :

- la création d'un sous-secteur UCru qui a vocation à accueillir des opérations d'aménagement d'une plus grande densité en augmentant la hauteur maximale autorisée des constructions.
- la modification de l'article UE 1 permettant d'autoriser les piscines dans les zones d'activité.

Cette évolution de votre document d'urbanisme appelle de ma part l'observation suivante.

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques et n'a dès lors pas vocation permettre l'implantation de piscines privées. De plus, ce secteur est en grande partie dans le périmètre de protection rapproché du captage de Peyrouse. Dans son rapport de novembre 2010, l'hydrogéologue mandaté préconise l'interdiction de toute excavation d'une profondeur supérieure à 1 mètre dans le but de maintenir la protection de surface de la nappe.

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de 4^{ème} modification du plan local d'urbanisme de la commune de Marguerittes sous réserve de la suppression de la disposition autorisant les piscines en zone UE.

REÇU LE

- 8 JAN. 2025

33

MAIRIE DE MARGUERITTES

89, rue Weber – 30907 NIMES CEDEX 2
Tél : 04 66 62 62 00 - Fax : 04 66 23 28 79 - www.gard.gouv.fr

Le chef du service d'aménagement
Territorial sud et urbanisme,

Vincent Braquet



Direction de l'Urbanisme

Service Planification Urbaine et patrimoine

Pôle PLU

Tél.: 04 66 70 75 91

Réf.: DB/NB/D2024-31303

Suivi par : Damien BROUSSOUS

Objet : Avis Projet Modification N°4 Commune Marguerittes

Monsieur Le Maire

Vous avez saisi la Ville de Nîmes pour avis concernant projet de la modification N°4 du PLU de la commune de Marguerittes.

Après étude des documents, je vous informe, qu'ayant aucune remarque à formuler sur le projet, nous émettons un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Monsieur le Maire
Mairie Marguerittes
14 rue Gustave de Chanailleilles
30320 MARGUERITTES



Nos réf. : Etudes/eg.gpd.pr.fm.sa/24.48

Dossier suivi par :

Fabrice Machelart

☎ 04 66 87 99 16

urbanisme@gard.cci.fr

Monsieur Rémi Nicolas

Maire

Mairie

14 rue Gustave de Chanaleilles

30320 Marguerittes

Nîmes, le 5 décembre 2024

Objet :

Modification n°4 du PLU de Marguerittes

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à votre correspondance du 7 novembre 2024 concernant la modification n°4 du PLU de Marguerittes. Nous vous remercions de nous avoir transmis le dossier.

Nous notons que la procédure porte sur deux objets. Il s'agit tout d'abord 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. Cela s'inscrit dans une logique urbaine mixte et cohérente pour ce secteur.

Par ailleurs, la procédure vise à adapter le règlement afin de modifier certaines dispositions de la zone UC au sein de ce nouveau secteur UCru, mais aussi de supprimer l'interdiction des piscines en zone UE du fait des nombreuses habitations existantes dans la ZAC du Tec notamment. Sur ce dernier point, nous rappelons qu'il est préférable d'éviter la mixité entre activités et habitats dans les zones d'activités économiques afin de ne pas générer d'éventuels conflits d'usages. Néanmoins, s'agissant de zones où cette mixité est déjà existante, il est entendable de ne pas pénaliser les résidents déjà présents.

Aussi, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard est favorable au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Marguerittes.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à toi

Éric Giraudier

Président



**Direction
Générale Adjointe
Développement et
Cadre de Vie**

**Direction de
l'Attractivité
du Territoire**

**Direction Adjointe
Aménagement du
Territoire et
Fonds Européens**

Affaire suivie par :
Christophe DUMAS

Tél. : 06 37 92 61 66

Courriel :

christophe.dumas@gard.fr

Réf : CD/CM/2024/63

Nîmes, le 10 DEC. 2024

Monsieur Rémi NICOLAS
Maire de Marguerittes
Hôtel de Ville
14 Rue Gustave de Chanaleilles

30320 Marguerittes

Objet : Avis du Département – 4^{ème} Modification du PLU

Monsieur le Maire,

Le projet de 4^{ème} modification du PLU décidé par votre Conseil municipal, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, m'a bien été transmis avant l'ouverture de l'enquête publique.

J'ai bien pris note que cette modification concerne notamment la réduction de la marge de recul sur la RD6086 afin de permettre la création de logements sociaux avec la zone UCru.

Compte tenu du dossier fourni, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis favorable de l'Administration départementale ; je vous demande de bien vouloir en adresser une copie au commissaire enquêteur.

Je vous invite à me faire parvenir un exemplaire du PLU modifié de votre commune (Clé USB ou lien de téléchargement).

La Direction de l'Attractivité du Territoire, notamment en charge de la coordination des interventions en matière d'urbanisme au niveau de l'Administration départementale, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

La Présidente,

REÇU LE

13 DEC. 2024

2335

MAIRIE DE MARGUERITTES

Document signé électroniquement
le 10/12/2024
Olivier GAILLARD
Conseiller départemental (Olivier Gaillard)

RE: Modification PLU

À partir de Raux Isabelle <isabelle.raux@bezouce.fr>
Date Mer 20/11/2024 14:10
À Celine Sicard <celine.sicard@marguerittes.fr>
Cc Antoine Marcos <antoine.marcos@bezouce.fr>

Bonjour

La commune de Bezouce n'a pas de remarque à faire sur votre modification n°4.

Bien cordialement

Isabelle RAUX
Directrice Générale des Services



Mairie de Bezouce Téléphone : 04.30.06.53.70 

De : Celine Sicard <celine.sicard@marguerittes.fr>
Envoyé : lundi 18 novembre 2024 13:35
À : Raux Isabelle <isabelle.raux@bezouce.fr>
Objet : RE: Modification PLU

Madame,

Je vous prie de trouver ci-joint le lien vous permettant de télécharger le dossier sur la modification n° 4 du PLU de Marguerittes :

<http://gofile.me/6Mq52/ml4u87k3J>

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements,

Bonne réception,

Bien cordialement



Céline SICARD
INSTRUCTRICE
RESPONSABLE DU SERVICE URBANISME

Tél. : 04 49 29 59 68

celine.sicard@marguerittes.fr

14 rue Gustave de Chanaleilles
30320 Marguerittes
www.marguerittes.fr 

De : Raux Isabelle <isabelle.raux@bezouce.fr>
Envoyé : lundi 18 novembre 2024 11:46
À : Celine Sicard <celine.sicard@marguerittes.fr>
Cc : Antoine Marcos <antoine.marcos@bezouce.fr>
Objet : Modification PLU

Bonjour

Nous n'arrivons pas à ouvrir le lien. Pouvez vous nous l'envoyer par mail ?

En vous remerciant par avance

Isabelle RAUX

Directrice Générale des Services



Mairie de Bezouce Téléphone : 04.30.06.53.70



SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale Grand Sud
4 RUE LEON GOZLAN
CS 70014
13331 MARSEILLE CEDEX 03

Contact : documents.urbanisme.grandsud@sncf.fr

Mairie de Marguerittes
14 Rue Gustave de Chanaleilles,
30320 Marguerittes

A l'attention de Monsieur Le Maire,
Rémi NICOLAS

Marseille, le 06 Janvier 2025

Affaire suivie par : Céline SICARD

Objet :

Retour SNCF – Avis sur projet
Modification n°4 du PLU - MARGUERITTES

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLU de votre commune, vous avez sollicité le Groupe SNCF et nous vous en remercions.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau et/ou SNCF Voyageurs, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent.

Les éléments transmis n'appellent pas de remarques particulières de notre part, nous tenons cependant à vous rappeler les dispositions en lien avec les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer.

Les contraintes ferroviaires

La commune est traversée par les lignes ferroviaires suivantes :

- Ligne n° 800.000 dite de Givors-Canal à Grezan.
- Ligne n° 800.390 dite Raccordement de Saint-Gervasy
- Ligne n° 810.000 dite de Tarascon à Sète-Ville

Les emprises de ces sections de ligne appartiennent au domaine public ferroviaire.

Nous identifions des passages à niveau sur le périmètre de la commune.

Servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer :

De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

En effet, l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire.

Ce régime juridique était initialement issu de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et/ou des règlements de grande voirie qui ont été abrogés par différents textes.

L'infrastructure ferroviaire n'étant plus comparable à celle qui existait en 1845, la plupart de ces servitudes ferroviaires étaient devenues incomplètes, obsolètes et en décalage avec les problématiques auxquelles est confronté le domaine public ferroviaire.

Il devenait donc indispensable, pour parvenir à une meilleure protection du domaine public ferroviaire, de moderniser ces règles, de les compléter, de les renforcer pour permettre d'assurer la sécurité de l'infrastructure ferroviaire d'aujourd'hui ainsi que les circulations et l'exploitation ferroviaires.

Un régime de protection propre au domaine public ferroviaire est créé avec l'insertion de dispositions dans la partie législative (L2231-1 à L2231-11-1) et la partie réglementaire (R2231-1 à R2231-8) du code des transports.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « *Fiche T1 – Servitudes relatives aux chemins de fer* ».

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Le périmètre des Servitudes d'Utilité Publique T1 ainsi que les données et documents associés sont désormais disponibles en version numérisée sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Cela reprend notamment les points suivants :

- Fixation et délimitation du domaine public ferroviaire ;
- Ecoulements, déversements, rejets sur le domaine public ferroviaire ;
- Gestion de la végétation ;
- Règles et prescriptions à appliquer pour les constructions, projets à proximité du domaine public ferroviaire ;
- Information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure.

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

- 1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour

chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes ;

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau. SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

Les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, ...).

D'une manière générale, il convient de veiller à ce que toute opportunité soit l'occasion de supprimer les passages à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.
- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

Généralités - Constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées :

Il paraît important de rappeler que chaque demande d'autorisation d'urbanisme, et d'une manière générale, toute intention d'occupation et/ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine des emprises ferroviaires doit systématiquement être soumise à l'examen de nos services.

À cet effet, nous vous précisons qu'il convient d'adresser les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et autres sollicitations à proximité des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud dont voici les coordonnées :

SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale Grand Sud
4 rue Léon Gozlan
CS 70014
13 331 Marseille Cedex 03
conservationdupatrimoine.grandsud@sncf.fr

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité des emprises ferroviaires qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la législation en vigueur pour se prémunir contre les nuisances sonores ferroviaires.

Aussi, la circulaire n° 2000-5UHC/QC ¼ du 28 janvier 2000, ainsi que les décrets et arrêtés auxquels elle fait référence imposent des mesures de protection acoustique aux constructeurs de bâtiments en fonction des infrastructures de transport terrestre existantes ou prévues. Il sera notamment nécessaire de respecter :

1. L'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 pour les zones ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement.
2. L'arrêté préfectoral pris en application de l'arrêté modifié du 6 octobre 1978 pour les autres zones.

L'arrêt du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveaux.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1. L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.
2. L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;
3. Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Maitrise de la végétation

La maitrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour des raisons de sécurité des circulations, de sécurité du personnel, d'accès à l'infrastructure ferroviaire, de régularité et d'optimisation de la maintenance de l'infrastructure. Cela se traduit par le maintien des abords des voies ferrées en zones ouvertes de type pelouses, prairies et milieux ouverts et semi-ouverts.

Il faut ainsi veiller à ce que les dispositions d'urbanisme reprises dans les documents de planification restent compatibles avec ces objectifs de maitrise de la végétation, avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire pour ne pas compromettre la sécurité des circulations, la visibilité de la signalisation

ferroviaire.

En, effet, l'affectation des emprises ferroviaires, même si elles présentent un intérêt écologique et paysager certain, est avant tout de permettre le transport des usagers et des marchandises en maintenant un haut niveau de sécurité de la plateforme ferroviaire mais également des ouvrages en terre adjacents.



Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Sophie MONGIBELLO
Responsable urbanisme

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale
Grand Sud
1 rue Léon Geetan - CS 70814
13331 MARSEILLE CEDEX 03