

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



DOSSIER DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Approbation du PLU. : DCM du 06.03.2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification n°3 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30900 NIMES
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

LISTE DES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

➔ RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

➔ PIECE DU DOSSIER DE PLU MODIFIEE :

PIECE N°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : secteur du Millénaire

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



1

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation du PLU. : DCM du 06.03.2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification n°3 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1.....	5
II. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU	6
III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	7
IV. EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATIONS APPOREE A L'OAP DU SECTEUR DU "MILLENAIRE"	8
V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	9

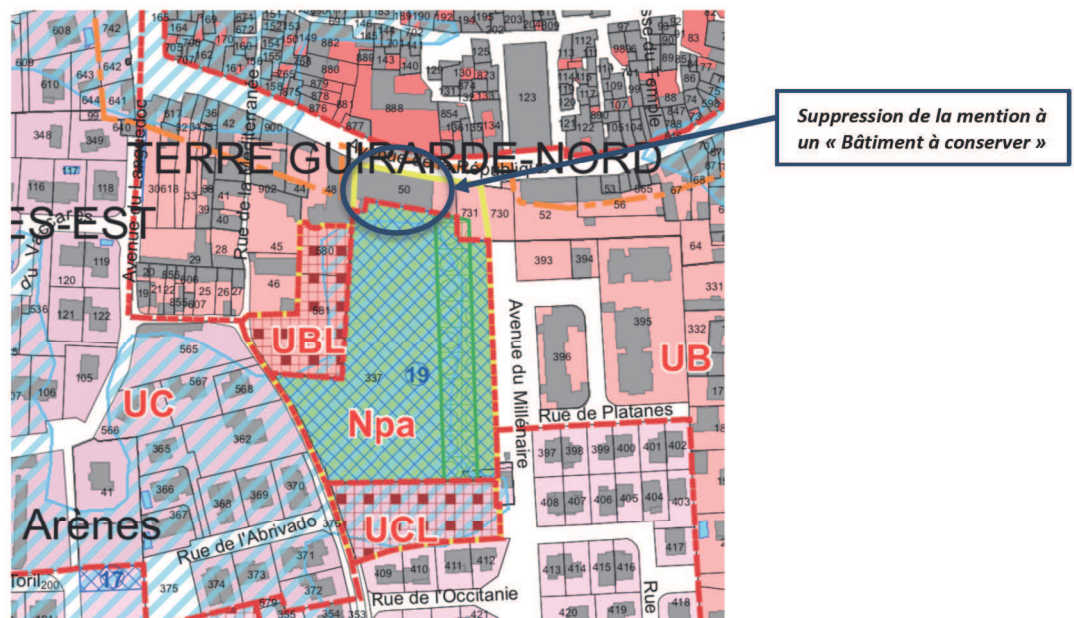
I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

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 de droit commun approuvée le 15 avril 2015, puis de deux autres approuvées le 28 février 2020.

Suite à ces précédentes procédures, la présente modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Maire en date du 25 mai 2021.

Elle porte sur un seul objet en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux en zone UB du PLU en vigueur : la modification de l'OAP du secteur du Millénaire afin de supprimer la mention à un bâtiment existant à conserver sur la parcelle 50.

Extrait du plan de zonage du PLU au niveau de l'OAP du secteur du Millénaire :



LEGENDE

1. - Dispositions édictées par le PLU

- Zone
- Secteur
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logement spécifique
- Marge de reculement par rapport aux voies
- Marge de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives (4 mètres)
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Secteur où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat
- Quartier dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale
- Ripisylve du Vistre à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
- Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

2. Dispositions reportées sur le PLU

- Zone d'Aménagement Concerté
- Zone inondable (Source : PPRi "Vistre")

II. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est notamment définie par les articles L.153-45 à L.153-48 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41¹,

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Extrait de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

¹ **Extrait de l'article L.154-41 du Code de l'Urbanisme :**

« 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. »

III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU contient les pièces suivantes :

- **1 - Rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU**
- **Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

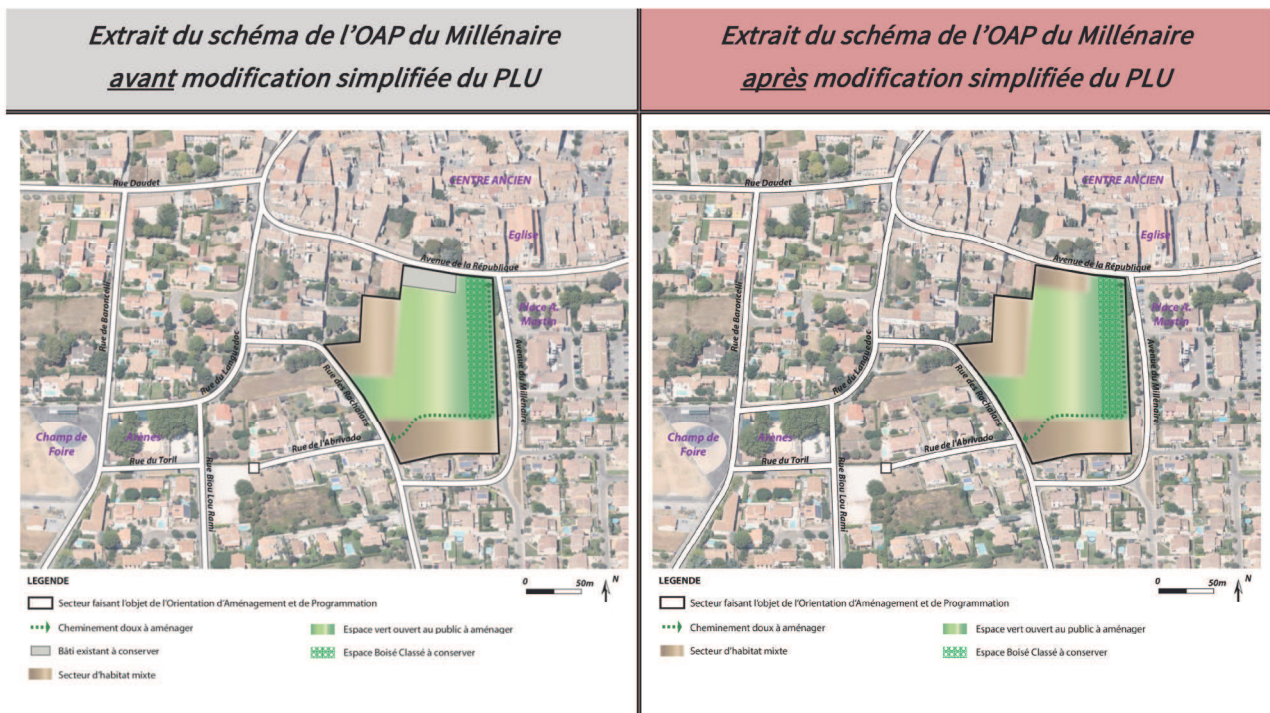
Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques (plans de zonage), et le règlement.

IV. EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATIONS APORTEE A L'OAP DU SECTEUR DU MILLENAIRE

La modification de la pièce n°3 du PLU relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) porte uniquement sur la modification de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du secteur du Millénaire afin de permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux. Cette opération de renouvellement urbain, située le long de l'avenue de la République, est en effet prévue pour contribuer au rattrapage de la carence que connaît la commune dans ce domaine en permettant la réalisation d'environ 20 logements locatifs sociaux.

Il s'agit ainsi de supprimer, au sein de l'OAP du Millénaire, la mention qui était faite à un « **bâtiment existant à conserver** » sur une parcelle située en zone UB du PLU en vue de permettre sa destruction puis la reconstruction de logements sociaux et donc le reclassement en « **secteur d'habitat mixte** » au sein de l'OAP.

Tous les autres points de cette OAP sont maintenus.



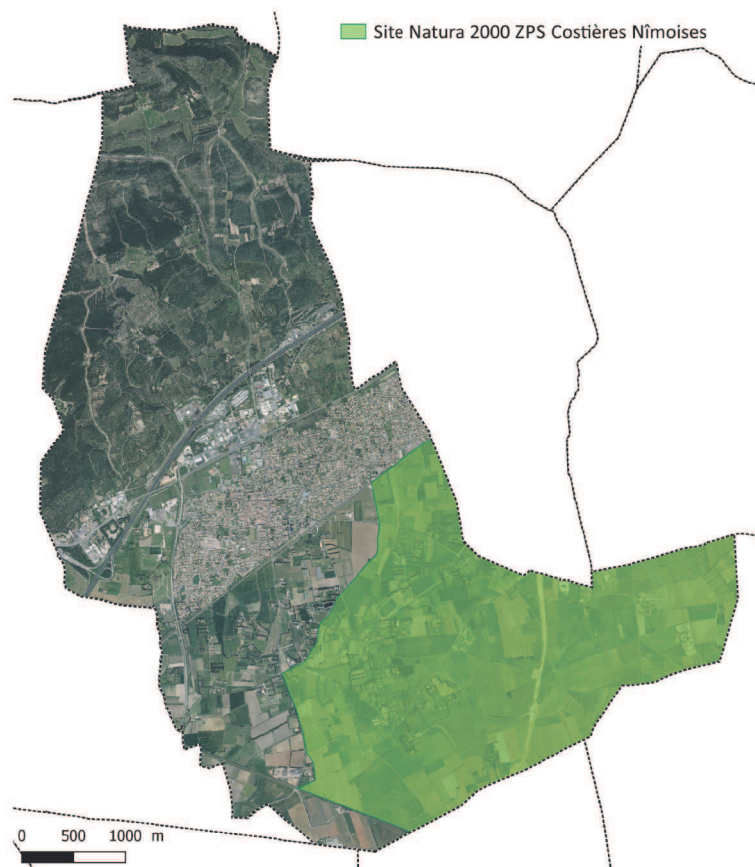
V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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 d'un site Natura 2000 sur le territoire (Zone de Protection Spéciale Costières Nîmoises – 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 populations d'oiseaux de la ZPS Costières Nîmoises ».

La modification mineure de l'OAP du Millénaire n'est pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'a donc pas d'incidences notables prévisibles sur Natura 2000.

Situation du site Natura 2000 Costières Nîmoises sur le territoire communal



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : secteur Millénaire

Approbation du PLU. : DCM du 06.03.2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification n°3 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du

V. SECTEUR MILLENAIRE

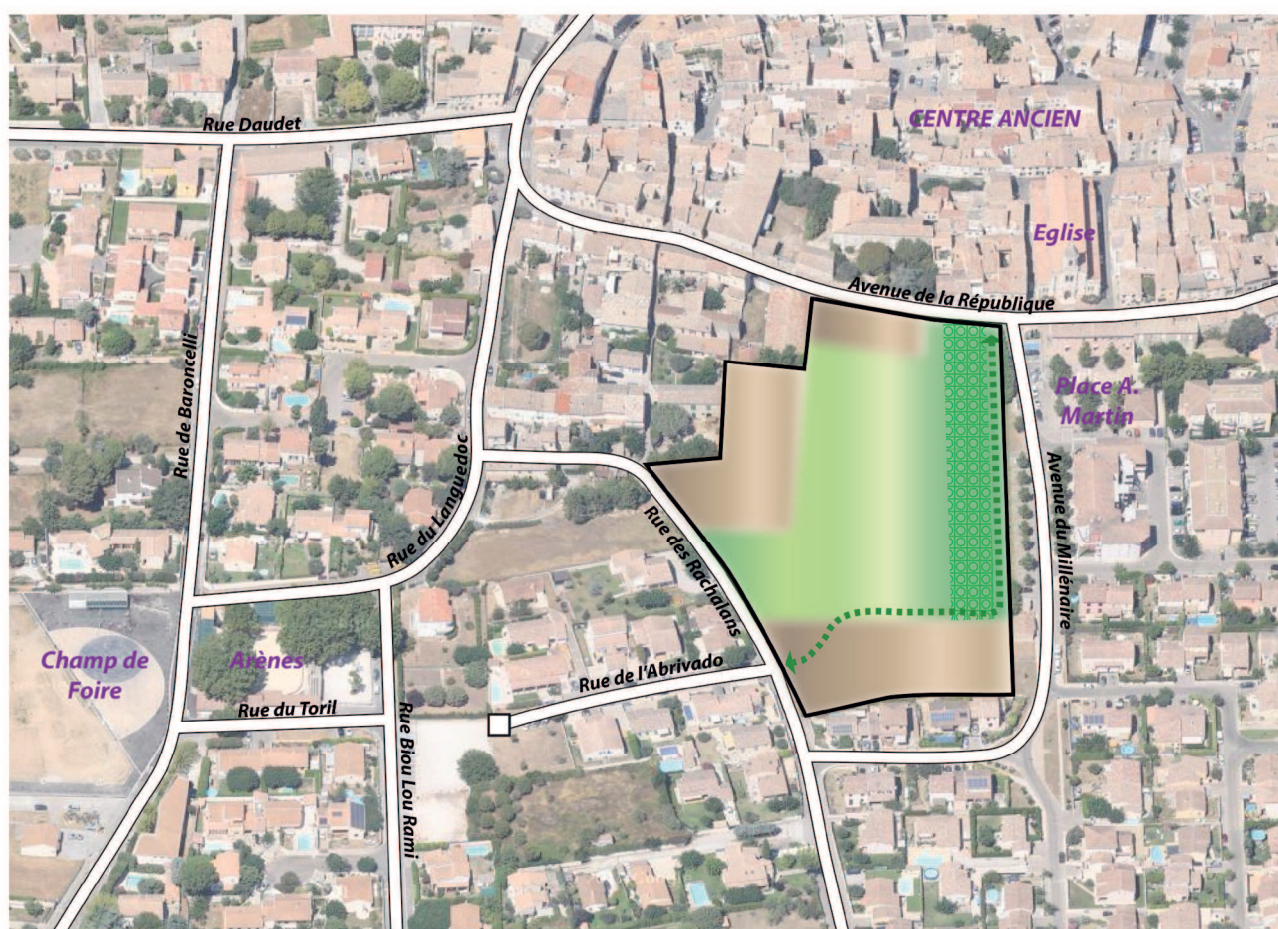
V.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur du Millénaire, d'environ 1,5 hectares, se situe au Sud du Centre ancien et à proximité des arènes et du champ de foire.

Il est accessible par l'avenue de la République au Nord, l'avenue du Millénaire à l'Est et la rue des Rachalans à l'Ouest.

En terme d'occupation du sol, le site est occupé par une bâtisse, des friches et des boisements dont celui le long de l'avenue du Millénaire qui était classé en espace boisé classé dans le POS.

V.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

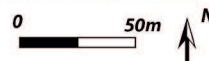
Secteur faisant l'objet de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cheminement doux à aménager

Secteur d'habitat mixte

Espace vert ouvert au public à aménager

Espace Boisé Classé à conserver



1) Déplacements

- Aménager un cheminement doux entre l'avenue de la République et la rue de l'Abrivado.

2) Habitat

- Aménager des secteurs d'habitat à l'Ouest et au Sud qui devront comprendre au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

3) Espace public

- Aménager un espace vert ouvert au public avec l'installation d'équipements légers de détente et de loisirs ;
- Conserver les alignements de platanes en Espace Boisé Classé.