Département du Gard

Commune de MARGUERITTES

Enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Conclusion et avis du commissaire enquêteur

Didier LECOURT

14/08/2026

Table des matières

Chapitre 1 -Les effets du projet 2
Chapitre 2 -Les mesures 4
Chapitre 3 – Le suivi du projet 5
Chapitre 4 – L'avis du commissaire enquêteur 6

Chapitre 1 - Les effets du projet

Rappelons tout d'abord les principaux enjeux environnementaux identifiés lors du diagnostic territorial :

Au titre des enjeux fortement prioritaires, il y a la prise en compte des risques naturels (inondation, feu de forêt), la surveillance de la disponibilité de la ressource en eau, l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Au titre des enjeux de priorité élevé, il y a la préservation des paysages de la plaine agricole, de la garrigue, des milieux remarquables (trame verte et bleue), des continuités écologiques, des cours d'eau et de la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures viaires.

Au titre de ces enjeux, il y a également la qualité des franges urbaines (et abords des zones d'activité économiques et commerciales), le respect de l'environnement par les activités agricoles, l'adéquation des réseaux au développement urbain, le développement des énergies renouvelables.

Au niveau des changements de vocation des zones, les nouvelles vocations urbaines du projet de PLU proviennent de zones AU (qui n'existent plus) et N (8.32 ha). Les nouvelles vocations agricoles proviennent de zones AU (31.8 ha), N (10 ha) et U (1 ha). Dans le projet de PLU, le pourcentage de la zone urbanisée est inchangé par rapport au PLU en vigueur (14.38% contre 14.39%), le pourcentage des terres agricoles et naturelles augmente (85.62% contre 82.85%).

Synthétisons l'analyse thématique des effets :

- Sur le milieu naturel, incidences positives pour la préservation des éléments arborés (continuités écologiques) et du réseau hydrographique.

- Sur le paysage, incidences positives sur les éléments du cadre de vie (arbres, haies, cours d'eau dont les abords sont préservés).
- Sur les réseaux, incidences positives concernant la capacité de la ressource en eau à s'adapter au développement urbain envisagé et concernant la gestion des eaux pluviales par la prise en compte du guide de Nîmes Métropole.
- Sur les risques, incidences positives concernant l'inondation (PPRI du Vistre pour le débordement et méthode Exzeco pour le ruissellement) et concernant l'incendie de forêt essentiellement sur le secteur nord de l'A9.
- Sur le cadre de vie et les nuisances, incidences positives en matière de qualité des eaux et du développement des énergies renouvelables sur la commune.
- S'agissant du site Natura 2000, aucun des secteurs susceptibles d'être impactés par le PLU n'est situé en son sein (les SSI peuvent accueillir des aménagements et des constructions autorisés, tel la zone du Tec dont la majeure partie est inconstructible, ce qui limite les incidences).

Chapitre 2 - Les mesures

Concernant les éléments du patrimoine naturel, il s'agit de la protection des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau (conservation des végétaux), de l'interdiction de la destruction des zones humides (pas de nouvelles constructions, pas d'imperméabilisation des sols), de la préservation des habitats et espèces à enjeux, de l'identification des Espaces Boisés Classés (EBC) et de l'introduction dans le règlement des zones urbaines d'un coefficient de Biotope par Surface (CBS), évoqué au §2-2-2 du rapport, qui oblige la présence de surfaces non imperméabilisées (10% en UA, 40% en UB, UC, UE, UZ, 50% en UD).

Concernant les éléments de bâti remarquable, sélectionnés sur le plan de zonage, ils obéiront à des règles strictes encadrant toute modification,

extension, démolition. Les éléments paysagers seront préservés et les corridors écologiques maintenus.

Concernant les réseaux, la protection de la ressource en eau est assurée par les PPR (captage de Peyrouse), PPE (captage de Saint-Didier) et périmètres du Puits de l'autoroute. Il convient de noter que les projections démographiques généreuses sur lesquelles s'est appuyé le Schéma directeur de l'eau potable permettent la couverture des besoins.

Concernant le risque inondation, les secteurs susceptibles d'être impactés, notamment le SS1 (zone d'activité du Tec) pour son urbanisation, devront suivre les règles du PPRI, ainsi que les dispositions relatives au ruissellement pluvial. Le SS1 est également concerné par l'aléa feu de forêt, le site étant équipé par un point d'eau incendie (PEI). Par ailleurs l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la création d'un point d'eau central et à l'aménagement d'une interface entre la forêt et les constructions. Les caractéristiques du réseau viaire doivent en outre permettre un accès adapté au SDIS (évoqué au § 2.2.2 du rapport).

Au titre du cadre de vie et des nuisances, le SSI1, qui est une OAP zone d'activités, est plus particulièrement concerné par les incidences sonores (A9 et D6086), car destiné à la création de logements. L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée au niveau des constructions nouvelles.

Chapitre 3 – Le suivi du projet

Le suivi est indissociable de la notion d'indicateurs répondant aux divers objectifs que s'est fixés la commune dans l'élaboration de son PLU. Ainsi fera l'objet d'un suivi l'impact réel de la mise en œuvre du PLU en matière d'équilibre entre le développement urbain et la gestion économe des espaces, de qualité des entrées de ville, de mixité sociale, de constructions diversifiées répondant aux besoins exprimés (typologie de logements, implantations de commerces et services), de prévention des risques,

pollutions et nuisances, de protection des milieux naturels et continuités écologiques.

Chapitre 4 – L'avis du commissaire enquêteur

Rappelons les grands fondements du projet communal de révision générale du Plan Local d'Urbanisme :

- Répondre aux besoins en logements par une stratégie de développement et de renouvellement urbain optimisant la densification facteur de dynamique démographique.
- S'attacher à la vocation agricole de la plaine et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire de la commune.
- S'inscrire dans la transition écologique en valorisant les énergies renouvelables.

Ces objectifs nécessitent la prise en compte des documents de rang supérieur (SCOT du Sud Gard, PLH de Nîmes Métropole) et l'adaptation des pièces impactées par la révision (PADD, OAP, zonage, règlement).

En quoi le projet de PLU révisé répond-il à ces objectifs ?

- Les zones urbaines, maintenues dans les mêmes proportions que le PLU en vigueur, connaissent les principales évolutions suivantes : la ZA du Tec et son secteur de réalisation de logements étudiants, le reclassement en zone UZ de la ZAC Mezeirac (projet en cours de construction), le reclassement de la station d'épuration en UP (au lieu de NS). Ces reclassements font donc partie du renouvellement urbain à enveloppe constante et apportent une réponse aux besoins en logements.
  Il convient de noter que le PLU révisé ne comprend plus de zones à urbaniser qui ont été reclassées en urbain (la ZAC Mézeirac), en

agricole (le projet Quartier de la Gare abandonné), en naturel (le projet Actiparc Tec 2 abandonné).

- Les zones agricoles augmentent d'environ 42.7 ha et sont en proportion plus importantes dans le PLU révisé, la principale évolution étant constituée par l'ancienne zone AU du Quartier de la Gare dont l'urbanisation a été abandonnée.
- Les zones naturelles augmentent d'environ 27.5 ha et comme pour les zones agricoles leur proportion est plus importante dans le PLU révisé.

  En effet, quatre secteurs sont créés : l'interface de défendabilité contre le risque feu de forêt en frange de la ZAC du Tec et aux abords du futur parc photovoltaïque (Nf) - l'espace vert de loisirs de la Garrigotte (Np1) - les jardins d'habitation (Ncpr) et Peyrouse (Npr) soumis aux dispositions relatives au PPR du champ captant de Peyrouse.

  Le projet de parc photovoltaïque au nord de l'A9 (DP MEC de septembre 2025) dispose dans le PLU révisé d'un règlement propre (nouvelle zone Npv créée).

Rappelons qu'à l'occasion de la réunion des PPA du 01/10/2025, Monsieur le maire de Marguerittes a souligné la nécessaire préservation de la ressource en eau, donc la compatibilité avec les dispositions du SAGE relatives à la prise en compte des périmètres de protection du captage de Peyrouse et ainsi acté le retrait du projet urbain sur le secteur "Peyrouse De Marcieu".

Il a rappelé que le futur PLU devra être compatible avec le SCOT et PLH révisés, notamment en matière de risques naturels, de protection de la ressource en eau, de préservations des espaces agricoles et naturels. J'ajoute que compatibilité ne veut pas dire conformité stricte.

Il a évoqué également les incertitudes sur la maîtrise du foncier du secteur de la Gare et les contraintes au niveau du secteur Peyrouse De Marcieu du fait du captage qui ont conduit la commune à renoncer aux OAP

sectorielles, ne conservant que la frange de la ZAC du Tec pour les logements étudiants.

Précisons en outre que la commune a une volonté forte de remise sur le marché des logements vacants pouvant par ailleurs être affectés pour partie en logements sociaux. A cet égard, la mixité sociale est un engagement réel de la commune, le taux de 30% imposé dans le règlement étant supérieur au taux légal de 25%.

Je pense en outre que la production de logements estimée à 240 est en adéquation avec la révision à la baisse de la croissance démographique (0.3% contre 1%). Le PAS du SCOT révisé retient par ailleurs un taux proche de 0.3%.

L'étude juridique produite par la commune en réponse aux observations de la DDTM, soulignant, secteur par secteur, les difficultés à mobiliser du foncier (développées au chapitre IV du rapport), est une analyse fine de la situation qui justifie à mon sens l'absence d'OAP sectorielle "logements". L'affichage d'une densification qualitative de la commune en est la traduction. La commune reconnaît que le potentiel de certains fonciers mérite toutefois un suivi.

Il convient de noter que dans ses réponses, elle prend en compte un grand nombre d'observations des PPA (notamment la Chambre d'Agriculture, le Département, la MRAe, Nîmes Métropole) qui seront intégrées dans le rapport de présentation et le règlement.

Je pense ainsi que les objectifs structurants du PADD sont respectés en matière de densification sans extension, d'urbanisation modérée et contrainte (dispositions du SAGE), de sobriété foncière qui se traduit par une augmentation des espaces agricoles et naturels.

Je pense également que la mise en place d'un coefficient de biotope et de pleine terre est un élément écologique pertinent, l'observation relative à la hauteur des bâtiments en entrée de ville (Avenue Charles de Gaulle – secteur UB1) ne m'apparaissant pas fondamentale. Les avis négatifs du commissaire enquêteur et du SAGE à l'époque de la modification n°4 concernaient un zonage différent du secteur UB1 projeté dans le PLU révisé

et visaient plus spécifiquement le risque inondation et la préservation de la ressource en eau.

S'agissant du PPR du champ captant de Peyrouse, le titre III du Règlement prévoit notamment l'interdiction de toutes constructions nouvelles, hormis l'extension de logements existants et annexes associées, ce qui justifie le maintien du classement actuel en UBpr. D'une manière générale, il semble difficile de requalifier en zone N des secteurs déjà urbanisés, même partiellement. A cet égard, le projet prend en compte les enjeux de la gestion de l'eau et du risque inondation (compatibilité avec le SAGE VNVC), les protections règlementaires relatives au captage devant nécessairement être renforcées et intégrées.

Je pense qu'au regard de la consommation foncière (1 ha constructible ZA du Tec et renfort des centralités existantes), de la suppression des zones AU reclassées en zone naturelle, de l'ambition de sobriété foncière (retranscrit dans l'OAP "Renouvellement urbain"), de l'augmentation des surfaces agricoles, le PLU révisé répond aux objectifs affichés.

C'est néanmoins un PLU qui sera nécessairement modifié à l'issue des procédures en cours (notamment DUP captage de Peyrouse et délimitation des périmètres), des études en cours (ruissellement), des révisions en cours (SCOT Sud Gard, PLH) dont les dispositions seront à intégrer.

En matière de modification du règlement, le service urbanisme a attiré mon attention sur une problématique de la zone UE et plus spécifiquement son article UE5 concernant les règles de plantation d'arbres manifestement excessives en termes de nombre de sujets imposés, eu égard à la vocation économique de la zone. En effet il est prévu la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m2 de terrain et d'un sujet pour deux emplacements en 50 m2 d'aire de stationnement. Sans méconnaître la nécessaire recherche d'îlots de fraicheur et le souci de végétalisation, l'application stricte de ces dispositions peut contraindre fortement le développement des activités économiques des secteurs concernés (Ponche, Hermès, Tec). Il s'agira de revoir à la baisse le nombre de plantations, conciliant les objectifs environnementaux avec la réalité du terrain.

C’est un PLU cohérent avec les objectifs de densification et de maîtrise de la consommation d’espaces. C’est un PLU qui prend en compte les risques naturels, l’agriculture et préserve les réservoirs et corridors de biodiversité : la démarche ZAN est à saluer.

Pour l’ensemble des raisons évoquées, je donne un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Marguerittes.