

## COMMUNE DE MARGUERITTES

*Département du Gard*



2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Approbation du P.O.S. : DCM du 09.08.1982*  
*Prescription de la révision du P.O.S et élaboration*  
*du P.L.U : DCM du 27.04.2011*  
*Arrêt du projet de PLU : DCM du 06.07.2013*  
*Approbation du PLU : DCM du 06.03.2014*

# **SOMMAIRE**

<b><u>I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</u></b> .....	<b>3</b>
OBJET DU PADD.....	4
CONTENU DU PADD .....	4
PORTEE DU PADD.....	4
<b><u>II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE MARGUERITTES</u></b> .....	<b>7</b>
CONTEXTE ET EVOLUTION DE MARGUERITTES A L'HORIZON 2025 .....	8
<b>ORIENTATION I : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS</b> .....	<b>9</b>
I.1 PROTEGER LA GARRIGUE MARGUERITTOISE AU NORD, ESPACE NATUREL REMARQUABLE .....	9
I.2 SAUVEGARDER ET VALORISER LA PLAINE AGRICOLE DE LA COSTIERE AU SUD.....	9
I.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS .....	10
<b>ORIENTATION II : VALORISER L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE</b> .....	<b>11</b>
II.1 RENFORCER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS .....	11
II.2 AMELIORER ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC POUR MIEUX LE PRATIQUER .....	12
II.3 MAINTENIR LE NIVEAUX D'EQUIPEMENTS ECONOMIQUES .....	13
<b>ORIENTATION III : PREPARER ET ACCOMPAGNER LES FUTURS PROJETS DE DEVELOPPEMENT URBAINS STRUCTURANTS</b> .....	<b>14</b>
III.1 AMENAGER UNE NOUVELLE ZONE D'HABITAT, LE « QUARTIER DE LA GARE » .....	14
III.2 RENFORCER LE POIDS ECONOMIQUE DE MARGUERITTES PAR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ACTIPARC TEC II .....	15
<b><u>III. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD DE MARGUERITTES</u></b> .....	<b>17</b>

# **I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

## OBJET DU PADD

---

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des **lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat)** et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », **un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Ainsi, pour l'établissement du P.L.U., la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires.

Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

## CONTENU DU PADD

---

Suite à la **Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme** stipule que :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

**L'Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise également que :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et de principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (...) ».*

## PORTEE DU PADD

---

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

**Les orientations fixées dans le PADD constituent « l'économie générale du document ».** Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il faut engager une procédure de révision.



## **II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE MARGUERITTES**

---

## CONTEXTE ET EVOLUTION DE MARGUERITTES A L'HORIZON 2025

Située dans le département du Gard, la commune de Marguerittes se situe à seulement 10 km au Nord-Est de la ville de Nîmes. Cette situation, couplée à un réseau viaire de qualité (échangeur « Nîmes-Courbessac » de l'A9, RD6086, RD135), a grandement participé à l'attractivité démographique et économique de la commune depuis une quarantaine d'année. En 2012, la population marguerittoise comptait environ 9000 habitants<sup>1</sup>.

**Désormais, le développement urbain de Marguerittes est limité et conditionné par plusieurs paramètres** : le risque inondation (identifié dans le PPRi du Vistre) touchant en grande partie la plaine agricole au Sud, les infrastructures de transports (A9, voie ferrée), les coupures d'urbanisation latérales à préserver avec les communes de Nîmes et de Saint-Gervasy et les collines de garrigues au Nord.

**Cette situation laisse donc présager très peu d'alternatives quant à l'évolution urbaine de la commune dans les décennies à venir.** Ceci pouvant apparaître comme contradictoire avec sa position en première couronne périphérique de Nîmes et d'entrée d'agglomération Est, qui lui confère un **rôle de « bourg-centre »** dont l'attractivité va encore se renforcer notamment en terme de déplacements (création d'un origine terminus et d'un pôle d'échanges sur le site de l'ancienne gare ferroviaire, proximité avec la future gare TGV de Manduel, projet d'une rocade de contournement Nord de Nîmes à l'étude, potentielle extension de la ligne de TCSP de Nîmes Métropole) et d'économie (aménagement de l'Actiparc Tec II notamment).

**Les modalités de développement des futures zones d'urbanisation, qu'elles soient à vocation d'habitat, d'équipement ou encore économique, doivent donc être particulièrement bien réfléchies pour assurer un aménagement de qualité** (accès, déplacements, réseaux et infrastructures liées, programmation de l'habitat, formes urbaines, préservation de l'environnement,...). Et ce d'autant plus que les disponibilités foncières actuelles dans le tissu urbain existant sont limitées et que ces nouvelles zones achèveront probablement les extensions urbaines marguerittoise après 2025.

De plus, l'évolution du territoire marguerittois doit s'attacher à prendre en compte les nouvelles exigences réglementaires (loi SRU, Grenelle II,...) qui imposent notamment économie de l'espace, performances environnementales ou encore mixité sociale.

Marguerittes rentre donc dans une phase d'évolution urbaine nouvelle où le principe de densification sera notamment appliqué afin de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. **Il est prévu que la population de Marguerittes atteigne environ 11 100 habitants à l'horizon 2025**, soit environ 2100 habitants supplémentaires. Cela nécessite la réalisation d'environ 900 logements.

A partir du diagnostic réalisé, des enjeux dégagés ainsi que des perspectives d'évolution envisagées, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Marguerittes se décline autour de trois grandes orientations :

- I. **Préserver le patrimoine naturel et agricole et prendre en compte les risques naturels**
- II. **Valoriser l'enveloppe urbaine existante**
- III. **Préparer et accompagner les futurs projets de développement urbain structurants**

<sup>1</sup> D'après les estimations communales

## ORIENTATION I : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE ET PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Le projet de Marguerittes repose avant tout sur une volonté de préserver durablement les deux milieux naturels remarquables qui occupent près de 70% du territoire communal. Il s'agit des garrigues au Nord et de la plaine agricole de la Costière au Sud. Le développement urbain de Marguerittes sera donc conditionné par cet objectif mais également par la prise en compte des risques naturels présents sur le territoire communal, à savoir le risque inondation et le risque incendie de forêt.

### I.1 PROTEGER LA GARRIGUE MARGUERITTOISE AU NORD, ESPACE NATUREL REMARQUABLE

#### → Préserver le patrimoine faunistique et floristique

Les garrigues au Nord de la commune constituent un territoire riche en biodiversité, typique des régions méditerranéennes. Ces garrigues appartiennent à un territoire plus global s'étendant aux communes voisines au Nord, dont les enjeux écologiques sont clairement identifiés au sein de la ZNIEFF<sup>2</sup> de type II « Plateau Saint-Nicolas » et la ZICO<sup>3</sup> « Gorges du Gardon ».

#### → Maintenir des milieux ouverts dans le massif des garrigues fief d'une avifaune remarquable

Les milieux ouverts au sein des garrigues, de plus en plus envahies par une végétation arbustive, constituent des espaces riches en espèces à forte valeur patrimoniale. Il est de l'intérêt de la préservation de la biodiversité de maintenir ces milieux ouverts par le biais d'une gestion adaptée (activités pastorales).

### I.2 SAUVEGARDER ET VALORISER LA PLAINE AGRICOLE DE LA COSTIERE AU SUD

#### → Protéger la diversité biologique

La plaine de la Costière présente une grande richesse biologique liée à la présence de milieux ouverts, comprenant des espèces remarquable et rares (avifaune notamment). La présence du site Natura 2000, ZPS<sup>4</sup> des « Costière nîmoise », témoigne de l'intérêt de cet espace au sud de la commune.

#### → Restaurer le corridor écologique du Vistre

En raison de l'état de dégradation du Vistre, la commune souhaite préserver ses abords afin d'éviter tout risque de pollution mais également de permettre la restauration de sa ripisylve. Bien qu'elle contienne des espèces de la « nature ordinaire », la plaine du Vistre abrite aussi des espèces patrimoniales dans les milieux ouverts et semi-ouverts.

#### → Stopper le phénomène de mitage

La plaine agricole de la Costière fait aujourd'hui état d'un mitage important (nombreux bâtis isolés) que la commune souhaite enrayer pour préserver la richesse biologique du milieu mais également pour soutenir la filière économique agricole

<sup>2</sup> ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

<sup>3</sup> ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

<sup>4</sup> ZPS : Zone de Protection Spéciale

### → Revaloriser les mas agricoles remarquables

De par leur qualité architecturale, trois mas ont été repérés en tant que mas agricoles remarquables. Il s'agit notamment des mas Beaulieu, de Laune et Magneul situés à l'extrémité Sud de la commune (hors zone inondable). Identifiés comme support potentiel du développement de l'agrotourisme, ces mas pourront faire l'objet de changement de destination (transformation en gîtes ruraux).

## I.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Le territoire communal est soumis à deux principaux risques naturels qui doivent être pris en compte afin de limiter voire d'interdire l'urbanisation dans les secteurs concernés.

- **Le risque inondation** : ce risque est présent sur la majeure partie du territoire communal et notamment dans la zone urbanisée et la plaine agricole. Il s'agit donc par là de poursuivre la politique de lutte contre les inondations en prenant en compte les aléas identifiés dans le PPRi<sup>5</sup> du Vistre en cours d'élaboration.
- **Le risque incendie de forêt** : ce risque touche essentiellement la partie Nord du territoire communal où est présent le massif des garrigues. La commune souhaite donc accompagner et mettre en œuvre les mesures relatives à une bonne gestion de ce risque afin de protéger son patrimoine naturel. Il s'agit notamment de favoriser le maintien de milieux ouverts agricoles qui jouent le rôle de coupures de combustibles.

---

<sup>5</sup> Plan de Prévention du Risque Inondation

## ORIENTATION II : VALORISER L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

*Le développement urbain de Marguerittes est conditionné par divers paramètres (patrimoine naturel et agricole à protéger, risque inondation, disponibilités foncières faibles...) qui obligent en grande partie à composer dans un premier temps (jusqu'en 2016-2017) avec le tissu urbain existant. Pour ce faire, la commune souhaite mettre en œuvre des actions qui visent à le valoriser afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.*

### II.1 RENFORCER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

#### → Poursuivre la réalisation de nouveaux logements

##### ○ Comblent le foncier libre

Le tissu urbain existant fait encore état de quelques disponibilités foncières qui permettraient de réaliser encore environ 160 logements et d'accueillir environ 400 habitants supplémentaires.

##### ○ Promouvoir les opérations de renouvellement/densification

Les capacités foncières dans le tissu urbain existant étant limitées, la commune souhaite promouvoir les opérations de renouvellement/densification pour optimiser l'espace. Pour cela, deux secteurs ont été repérés :

- **Champ de Foire** : Anciennement occupé par le champ de Foire (celui ayant été déplacé à proximité sur le stade de football), ce secteur représente une opportunité pour réaliser une opération de renouvellement/densification. Il y sera réalisé environ 100 logements qui permettront d'accueillir environ 240 habitants.
- **Mezeirac** : Localisé au centre-nord du tissu urbain en bordure de la RD6086, ce secteur est aujourd'hui inoccupé. Dernière grande disponibilité foncière, il sera réalisé sur ce site environ 100 logements qui accueilleront environ 240 habitants supplémentaires. Son aménagement est en grande partie dépendant de la réalisation d'un carrefour sur la RD6086 afin de faciliter son accès.

Ce potentiel foncier dans le tissu urbain existant permettrait donc de réaliser au total environ 360 logements et d'accueillir environ 900 habitants supplémentaires. La capacité actuelle des équipements (station d'épuration, structures scolaires...) permet de répondre aux besoins de cette population supplémentaire.

#### → Favoriser la mixité urbaine et sociale

##### ○ Permettre un parcours résidentiel complet sur la commune

La part prédominante de logements de grande taille et de maisons individuelles sur Marguerittes ne permet de répondre actuellement qu'aux besoins d'une certaine catégorie de ménages. C'est pourquoi la commune souhaite promouvoir de nouvelles formes urbaines (maisons de ville, collectifs...) et typologies d'habitat (location, accession...) qui permettent d'accueillir les populations aujourd'hui « exclues » du marché. Ainsi, les nouveaux programmes d'habitat devront proposer une offre en logements diversifiée et accessible à tous.

##### ○ Poursuivre le développement du parc locatif social

Bien qu'il se développe depuis les dernières années, le parc locatif social de Marguerittes reste insuffisant au vu notamment des objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole. Pour rattraper son retard, la commune envisage de prescrire la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux dans toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat et de réaliser des programmes ponctuels quand des opportunités se présentent.

## II.2 AMELIORER ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC POUR MIEUX LE PRATIQUER

### → Améliorer et hiérarchiser le réseau de déplacements

#### ○ Revaloriser les abords de la RD6086, axe structurant

Situé au Nord du tissu urbain, la RD6086 constitue un axe de trafic important sur le territoire marguerittois et ce d'autant plus qu'elle marque l'entrée d'agglomération Est. De ce fait, elle ne génère pas une ambiance urbaine conviviale de par notamment l'absence d'un traitement paysager de qualité, les difficultés d'accès aux locaux commerciaux, les nuisances occasionnées (sonores et polluantes) ou encore la pauvreté architecturale des bâtiments en façade sur la voie.

Pour améliorer cette situation, la commune souhaite notamment revaloriser les abords de la RD6086, améliorer les conditions d'accès aux commerces et faciliter les échanges entre la ZAC du Tec et le tissu urbain existant.

**Pour ce faire, il est tout d'abord prévu la réalisation d'un nouveau carrefour au niveau de l'entrée de ville Est.** Il permettra de desservir la future zone d'habitat de Mezeirac, et ainsi décongestionner l'avenue Paris Charles de Gaulle, mais également le futur Actiparc Tec II.

Des aménagements devront donc être effectués (élargissement emprise voie, aménagement de cheminements doux, aménagements paysagers pour limiter les nuisances,...) ; la qualité urbaine et architecturale en zones d'activités sera exigée.

De plus, la réalisation du terminus du Transport Collectif en site Propre (TCSP) de Nîmes Métropole au niveau de la SMAC Paloma à l'horizon 2017 laisse présager l'extension de la ligne sur la RD6086 jusqu'au futur Actiparc Tec II sur Marguerittes. Ce possible aménagement est à prendre en compte dans le PLU afin qu'il puisse être réalisé le moment voulu.

#### ○ Valoriser et partager les voies structurantes

Les principales voies structurantes (avenue de Mezeirac, avenue Genestet, avenue de la Gare, Chemin de Rodilhan, Rue Vincent, Rue des Cèvennes,...), reliant les quartiers d'habitat aux principaux pôles d'équipements (centre-ville, Peyrouse, ZAC du Tec...), sont aujourd'hui en grande partie dédiées à la circulation automobile au détriment notamment des déplacements doux (piétons, cycles) et des espaces paysagés.

Face à ce constat, la commune souhaite donc engager une requalification et une revalorisation de ces voies en créant notamment des emplacements réservés permettant d'élargir, si besoin, leur emprise pour réaliser notamment des cheminements doux ainsi que des aménagements paysagers. Il pourra également être créé du stationnement afin de compléter l'offre existante.

#### ○ Accompagner le projet de création d'un pôle intermodal sur le site de l'ancienne gare ferroviaire

Il est envisagé sur la commune la création d'un origine terminus et d'un pôle d'échanges sur le site de l'ancienne gare à l'horizon 2017 qui a pour objectif de recevoir l'aménagement de structures ferroviaires intégrant une large dimension intermodale d'accessibilité et de rabattement (autobus, autocars, voitures, vélos, marche à pied). Cette offre supplémentaire de transport collectif nécessitera notamment l'amélioration et la sécurisation des accès à la gare pour les piétons et les cars ainsi que la réalisation de zones stationnement.

### → Conforter et aménager les espaces de détente et de loisirs

- **Le Mas Praden** : la commune souhaite aménager ce secteur en un futur parc éco urbain à usage intercommunal dont les activités ludiques, sportives et socio-culturelles seraient privilégiées. Situé en périphérie Ouest du tissu urbain, il servirait de « zone tampon » (zone verte) entre Nîmes et Marguerittes. Ce projet étant d'autant plus réalisable que la commune est propriétaire d'environ 25 hectares sur ce secteur.
- **La Plaine de Peyrouse** : Accueillant actuellement plusieurs équipements publics (collège, écoles, terrains de sports, médiathèque,...), il est envisagé de maintenir cette vocation sur ce secteur.
- **Parc public du Millénaire** : ce parc public d'environ 1,5 hectare sera aménagé au Sud du centre ancien et permettra de compléter l'offre existante (espace vert du château d'eau, plaine des Heuls,...). En effet, ces terrains étant inondables (PPRi du Vistre en cours), la commune a saisi l'opportunité de créer un nouveau poumon vert à l'intérieur du tissu urbain.

## II.3 MAINTENIR LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ECONOMIQUES

### → Valoriser et terminer le développement des zones d'activités

La commune de Marguerittes possède sur son territoire trois zones d'activités économiques qui se localisent le long de la RD6086 : la Ponche, Hermès et la ZAC du Tec. Peu valorisantes et mal structurées, ces zones d'activités ne bénéficient pas d'une attractivité à la hauteur de leur potentiel. De plus, la plupart d'entre elles sont aujourd'hui mixtes (commerces/habitat de fonction), ce qui trouble particulièrement leur lisibilité.

La commune souhaite donc que ces zones d'activités soient revalorisées, en particulier celles spécifiques à Marguerittes. Cela passera notamment par un traitement paysager adapté, des accès facilités et sécurisés ou encore une qualité architecturale renforcée.

L'extension du Centre de Formation des Apprentis, situé sur la ZAC du TEC, représente notamment une opportunité intéressante pour le développement économique et social de la commune.

### → Conforter les pôles commerciaux et de services du centre

Le pôle central « Centre-ville/Ventoux » et le pôle secondaire « Genestet » constituent les deux principaux pôles commerciaux et de services du centre qui proposent une offre diversifiée et de qualité. Leur maintien reste donc primordial afin de garantir un centre-ville vivant et animé.

Pour cela, la commune envisage notamment de poursuivre la mise en œuvre de la procédure du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) afin de préserver, revitaliser et développer le tissu commercial et de services de proximité et ainsi d'équilibrer l'offre commerciale entre le cœur du village et la périphérie (zones d'activités).

Les conditions de stationnement et les déplacements piétons devront également être améliorés pour maintenir la fréquentation des commerces et services.

## ORIENTATION III : PREPARER ET ACCOMPAGNER LES FUTURS PROJETS DE DEVELOPPEMENT URBAINS STRUCTURANTS

*Les capacités de développement urbain étant limitées, la commune souhaite optimiser l'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation afin qu'elles correspondent au plus près aux besoins actuels tant en terme d'habitat qu'en terme d'économie. Toutefois, compte tenu de l'importance de leurs enjeux, ces deux nouveaux secteurs seront ouverts à l'urbanisation sous conditions notamment d'approfondir les études environnementales déjà engagées et de mieux étudier les modalités de leurs programmes d'aménagement et de construction (accès, réseaux, station d'épuration, typologie du bâti, greffe urbaine...).*

### III.1 AMENAGER UNE NOUVELLE ZONE D'HABITAT, LE « QUARTIER DE LA GARE »

En complément du processus de comblement des dents creuses (qui restent difficilement maîtrisables) et des opérations de renouvellement/densification dans le tissu urbain existant, la commune de Marguerittes prévoit dès 2016-2017 l'ouverture d'une nouvelle zone d'urbanisation à vocation principale d'habitat au Sud de la gare, **seul véritable secteur de développement possible** au vu notamment des multiples contraintes qui s'imposent au territoire (risque inondation en particulier).

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation à plus long terme car les **conditions actuelles ne permettent pas son développement immédiat** : évolution démographique limitée jusqu'à l'horizon 2015 (SCOT Sud Gard), études à approfondir pour la pleine compatibilité avec les enjeux environnementaux (principalement liés à l'Outarde Canepetière), accès à améliorer (franchissement voie ferrée, voies étroites,...), déplacement de la station d'épuration à envisager, équipements éventuels à réaliser... De plus, la commune souhaite aménager cette zone lorsque l'urbanisation de l'enveloppe urbaine existante sera proche d'être finalisée (urbanisation prioritaire des secteurs « Champ de Foire » et « Mezeirac » notamment).

Pour être d'une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale reconnue et ainsi être défini comme un quartier exemplaire, l'opération devra :

- permettre de réaliser environ 500 logements et d'accueillir environ 1200 habitants supplémentaires ;
- favoriser la mixité sociale. Il devra être réalisé au moins 30% de logements locatifs sociaux soit environ 150 logements ;
- assurer une greffe urbaine réussie avec le tissu urbain existant (accès, liaisons,...) d'autant que l'on se situe proche du centre-ville et de la gare TER qui, à terme, doit être remise en service.
- développer de nouvelles formes urbaines plus denses ;
- prévoir la réalisation éventuelle d'espaces publics et d'équipements ;
- traiter soigneusement les franges urbaines pour ne créer d'effets de rupture brutale et préserver notamment les enjeux paysagers et environnementaux de la plaine agricole ;
- valoriser et sécuriser l'entrée de ville par l'ancien « chemin des Canaux » ;
- prendre en compte les nuisances liées à la proximité immédiate de la voie ferrée (notamment en terme d'isolation acoustique) et de la station d'épuration si elle ne pouvait pas être déplacée ;

De par sa superficie (environ 30 hectares), le Quartier de la Gare sera réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble phasées dans le temps. Chaque tranche sera ouverte à l'urbanisation en fonction des besoins en apport de population et des éventuels équipements à réaliser. Il sera prioritairement urbanisé la partie Ouest du secteur du fait de la présence de la station d'épuration existante en partie Est. En effet, son éventuel déplacement demandera certainement un temps d'étude et de réalisation plus important (sachant qu'une augmentation de sa capacité épuratoire est déjà prévue dans le Schéma directeur d'Assainissement des Eaux Usées de Nîmes Métropole).

### III.2 RENFORCER LE POIDS ECONOMIQUE DE MARGUERITTES PAR LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIPARC TEC II

Il est envisagé l'extension de la ZAC du Tec (identifiée dans le pôle de rayonnement régional dans le SCOT Sud Gard) sous le nom d'Actiparc Tec II sur une superficie d'environ 30 hectares. Localisée stratégiquement entre la RD6086 et l'A9, cette future zone de développement économique, déjà inscrite dans le POS, sera **d'intérêt communautaire**. Sa vocation sera notamment artisanale et tertiaire conformément à une demande forte sur Marguerittes et ses environs.

Cette zone participera grandement au renforcement du rôle économique de Marguerittes dans l'agglomération nîmoise et se positionnera en complément des autres Actiparcs (notamment celui de Grézan, porté par Nîmes Métropole, plus axé sur la logistique).

Tout comme le quartier de la Gare, le secteur de l'Actiparc Tec II sera ouvert à l'urbanisation ultérieurement une fois les études nécessaires réalisées. En outre, les enjeux environnementaux identifiés dans les études préliminaires (présence du papillon Diane notamment) nécessitent d'être davantage approfondis afin de déterminer les mesures à prendre pour éviter ou limiter les impacts de l'urbanisation de la zone.

L'aménagement du secteur devra être traité de façon qualitative et cohérente et ce d'autant plus qu'elle représente peut être l'ultime opportunité foncière pour la création d'une nouvelle zone d'activités sur la commune. L'urbanisation de ce site permettra notamment :

- de requalifier et de valoriser l'entrée de ville Est tout en respectant les contraintes naturelles et paysagères ;
- d'aménager une interface paysagère en limite Est pour préserver la transparence hydraulique du site (présence du risque inondation sur une partie du secteur) et maintenir la coupure verte entre Marguerittes et Saint-Gervasy conformément au SCOT Sud Gard qui l'a identifié dans le Documents d'Orientations Générales ;
- d'accueillir de nouvelles entreprises et de créer de nombreux emplois.

Le bon fonctionnement de l'Actiparc Tec II en terme d'accès et de déplacements est en grande partie lié à la réalisation d'un nouveau carrefour sur la RD6086 (en lien avec le Conseil Général du Gard). En effet, le carrefour à l'intersection entre la RD6086 et la RD135 ne permettra pas à lui seul de desservir correctement l'ensemble de la zone. De plus, l'arrivée probable du TCSP dans les années à venir permettra une desserte optimale de la zone à nécessairement prendre en compte.

Les principes d'aménagement de la zone devront ainsi être définis plus précisément avec la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.

Il devra être veillé à sa bonne « greffe » avec la ZAC du Tec afin qu'il y est un espace cohérent et homogène.

Le réseau de communications numériques devra être déployé au sein de la zone afin de renforcer son attractivité.



### **III. CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD DE MARGUERITTES**

---

## LEGENDE





### **ORIENTATION I : Préserver le patrimoine naturel et agricole et prendre en compte les risques naturels**

-  Protéger la garrigue marguerittoise, espace naturel remarquable
-  Sauvegarder et valoriser la plaine agricole de la Costière
-  Restaurer le corridor écologique du Vistre
-  Revaloriser les mas agricoles remarquables
-  Prendre en compte le risque inondation
-  Gérer l'interface avec les espaces agricoles
-  Préserver une coupure verte

### **ORIENTATION II : Valoriser l'enveloppe urbaine existante**

-  Promouvoir les opérations de renouvellement densification
-  Revaloriser les abords de la RD6086
-  Valoriser et partager les voies structurantes
-  Accompagner le projet de création d'un pôle intermodal sur le site de l'ancienne gare ferroviaire
-  Conforter et aménager les espaces de détente et de loisirs
-  Valoriser et terminer le développement des zones d'activités
-  Conforter les pôles commerciaux et de services du centre-ville
-  Renforcer la centralité marguerittoise

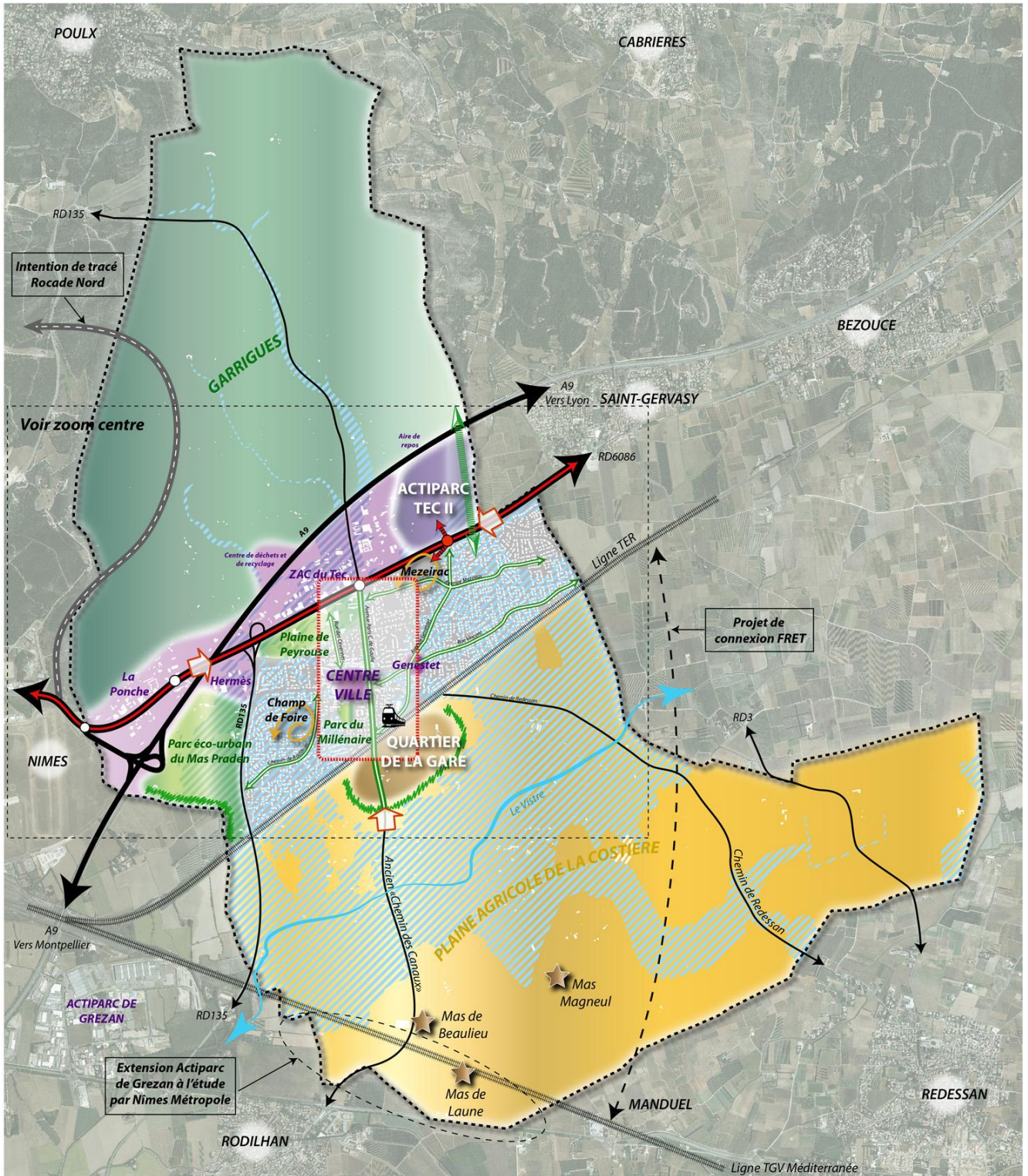
### **ORIENTATION III : Préparer et accompagner les futurs projets de développement urbains structurants**

-  Aménager une nouvelle zone d'habitat «Le Quartier de la Gare»
-  Renforcer le poids économique de Marguerittes par le développement de la zone d'activités Actiparc Tec II
-  Valoriser les entrées de ville
-  Aménager un nouveau carrefour

COMMUNE DE MARGUERITTES

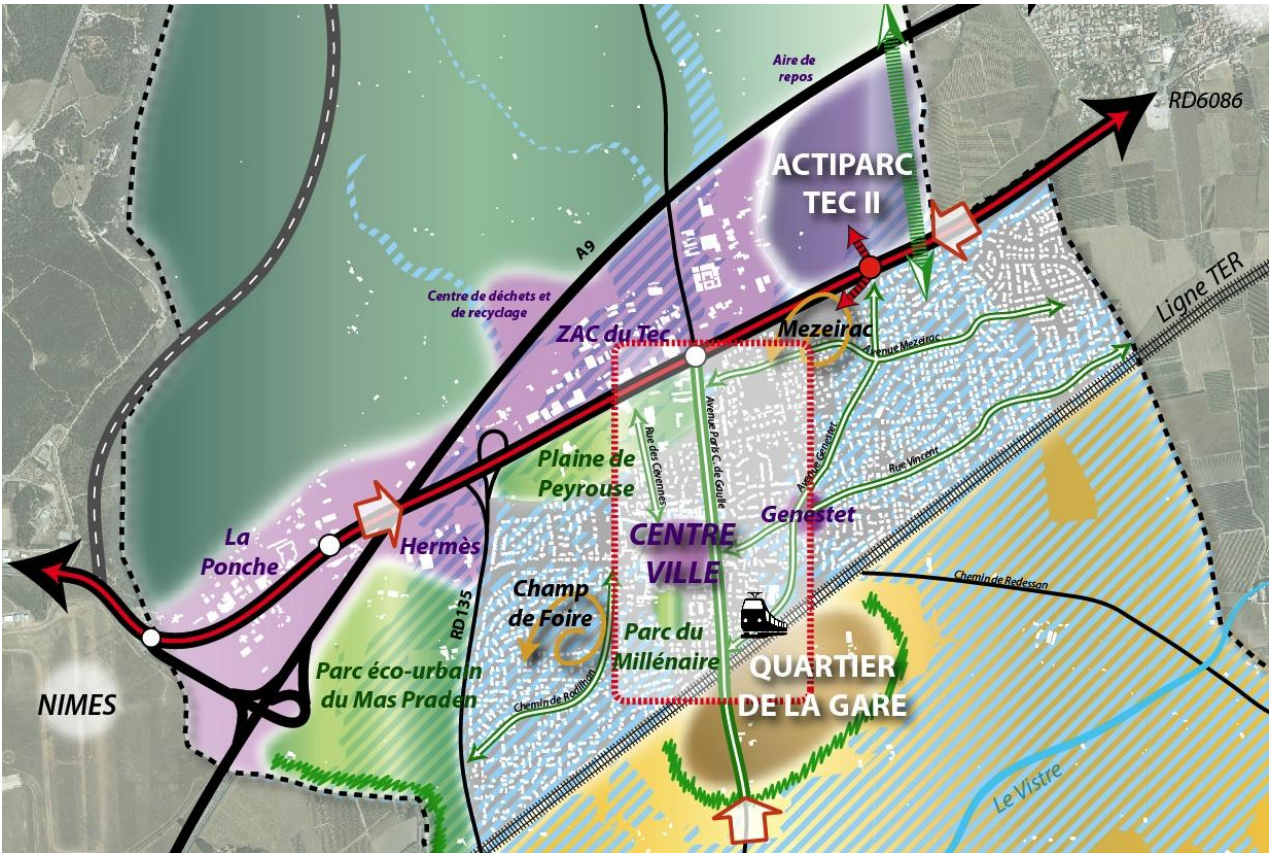


Carte de synthèse des orientations du PADD à l'horizon 2025



ADELE SFI urbanisme

Zoom Centre



LEGENDE

**ORIENTATION I : Préserver le patrimoine naturel et agricole et prendre en compte les risques naturels**

- Protéger la garrigue marguerittoise, espace naturel remarquable
- Sauvegarder et valoriser la plaine agricole de la Costière
- Restaurer le corridor écologique du Vistre
- Revaloriser les mas agricoles remarquables
- Prendre en compte le risque inondation
- Gérer l'interface avec les espaces agricoles
- Préserver une coupure verte

**ORIENTATION II : Valoriser l'enveloppe urbaine existante**

- Promouvoir les opérations de renouvellement densification
- Revaloriser les abords de la RD6086
- Valoriser et partager les voies structurantes
- Accompagner le projet de création d'un pôle intermodal sur le site de l'ancienne gare ferroviaire

- Conforter et aménager les espaces de détente et de loisirs
- Valoriser et terminer le développement des zones d'activités
- Conforter les pôles commerciaux et de services du centre-ville
- Renforcer la centralité marguerittoise

**ORIENTATION III : Préparer et accompagner les futurs projets de développement urbains structurants**

- Aménager une nouvelle zone d'habitat «Le Quartier de la Gare»
- Renforcer le poids économique de Marguerittes par le développement de la zone d'activités Actiparc Tec II
- Valoriser les entrées de ville
- Aménager un nouveau carrefour