



Commune de Marguerittes
Département du Gard (30)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Marguerittes 2035, pour une cité repensée

Débat du PADD du 26.10.2022

Approbation du PLU : DCM du 06.03.2014
Prescription de la révision n°1 du PLU : DCM du 30.01.2021
Débat du PADD : DCM du 26.10.2022
Arrêt du projet de révision n°1 du PLU : DCM du



ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

SOMMAIRE



PREAMBULE	5
L'objet du PADD	6
Le contenu du PADD	6
ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	7
Le PADD comme expression du projet communal	8
1. PRESERVER LES RICHESSES ECOLOGIQUES ET AGRICOLES, ACCOMPAGNER LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET PREVENIR LES RISQUES	9
1.1. Préserver les milieux naturels d'intérêt et les continuités écologiques	9
1.2. Préserver la qualité paysagère et patrimoniale	10
1.3. Accompagner la transition énergétique	11
1.4. Prévenir les risques naturels et technologiques et prendre en compte les nuisances	12
2. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE	13
2.1. Assurer toutes les sécurités	13
2.2. Répondre à la diversité des besoins en logements pour satisfaire les parcours résidentiels	13
2.3. Conforter le centre-bourg en favorisant le renouvellement urbain	14
2.4. Relancer la croissance démographique	16
3. DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS ET ENCOURAGER DE NOUVELLES MOBILITES	17
3.1. Faciliter les déplacements et encourager de nouvelles mobilités	17
3.2. Organiser les conditions de stationnement	19
3.3. Améliorer le niveau d'équipements	19
3.4. Valoriser les espaces publics et de loisirs	21
4. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL	22
4.1. Soutenir l'activité agricole	22
4.2. Conforter les zones d'activités existantes	23
4.3. Pérenniser les activités commerciales et de services de proximité	23
CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS	25



PREAMBULE

L'objet du PADD

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (P.A.D.D) constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Le PADD est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal. La commune mène 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 PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

En conséquence, celui-ci doit être contextualisé et faire référence dans sa mise en œuvre au territoire ainsi qu'aux pratiques sociales qui en découlent.

Ainsi, le PADD définit à partir des objectifs poursuivis, du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et les objectifs fondamentaux du territoire.

Il fonde les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU qui, avec leurs documents graphiques, déterminent les règles applicables au territoire.

Le contenu du PADD

D'après le Code de l'Urbanisme (article L151-5) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 [...] ».

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Le PADD comme expression du projet communal

Chef-lieu de canton dans le département du Gard, troisième commune de Nîmes Métropole en termes de population, la commune de Marguerittes est située immédiatement à la sortie est de Nîmes. Étendue sur une superficie de 2529 hectares, elle compte 8 656 habitants en 2019.

Marguerittes fait partie du cœur d'agglomération au sein du Schéma de Cohérente Territoriale (SCOT) Sud Gard. De par sa situation, elle doit participer l'effort de production de logements de Nîmes Métropole, y compris en matière de logements sociaux.

Par ailleurs, la dynamique démographique des dernières années est très faible. A cela s'ajoute, un vieillissement général de la population et une tendance au desserrement des ménages.

La Ville, à travers son PLU, souhaite donc dynamiser la démographie, assurer le parcours résidentiel en diversifiant et en rénovant l'offre de logements.

Cela bien sûr en affirmant son engagement à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire communal.

Marguerittes s'inscrit dans un nouveau cap à l'horizon 2035 afin de préparer au mieux la ville de demain, en s'appuyant sur tous ses atouts.

Faisant suite à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la commune a été retenue parmi 22 Lauréats en France à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Zéro Artificialisation Nette » (AMI ZAN) lancé par l'ADEME : réduire par deux le rythme de consommation des sols d'ici 2031 et un objectif de zéro artificialisation nette à 2050. Cette démarche traduit la volonté des élus de Marguerittes de concilier développement territorial et sobriété foncière.

Son projet communal répond ainsi à une stratégie de développement basée sur cette sobriété foncière et l'optimisation des opportunités en termes de renouvellement urbain au sein des espaces déjà bâtis, afin de répondre aux besoins en matière de logements, d'équipements, de services et de développement économique.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Marguerittes va définir l'évolution de la Ville pour les prochaines années. Ainsi, les quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui composent le projet communal sont les suivantes :

Orientation 1 : Préserver les richesses écologiques et agricoles, accompagner la transition écologique et prévenir les risques

Orientation 2 : Promouvoir un développement urbain raisonné respectueux du cadre de vie

Orientation 3 : Développer les équipements et encourager de nouvelles mobilités

Orientation 4 : Soutenir le développement économique local

1. PRÉSERVER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES ET AGRICOLES, ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET PREVENIR LES RISQUES

1.1. Préserver les milieux naturels d'intérêt et les continuités écologiques

Les principaux éléments constituant la Trame Verte et Bleue du territoire sont identifiés par différents documents comme le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Ils ont également été précisés par une analyse plus locale dans le cadre de la révision du PLU.

La commune abrite deux réservoirs de biodiversité de la trame verte. Un premier au nord correspondant à l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Camp des Garrigues et un second au sud, correspondant au site Natura 2000 et à la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) des Costières nîmoises.

Elle est également traversée par des corridors écologiques de la trame bleue, notamment les zones humides, le Vistre et ses affluents.

Il s'agit de préserver la mosaïque de milieux remarquables, support de la trame verte et bleue et de la fonctionnalité écologique du territoire.

Ainsi, le projet communal s'attache à :

❑ Préserver les grands réservoirs de biodiversité

Il convient de conforter la mosaïque agricole, à travers le maintien et la recherche d'une activité agricole favorable à la biodiversité et respectueuse de l'environnement, mais également de préserver les espaces naturels de garrigues.

❑ Préserver, restaurer et mettre en valeur les continuités écologiques, corridors de la trame verte et bleue

La commune préservera la trame bleue, constituée des zones humides, des cours d'eau du Vistre et ses affluents, (le Canabou, le Bartadet) et leur Espace de Bon Fonctionnement (ripisylves).

En parallèle, il s'agit de préserver le réseau de haies de la plaine agricole, favorable au déplacement des espèces et constituant des milieux relais dans lesquels la faune se réfugie. En ce sens, la commune s'attache à développer des dispositifs de contrôle et de ralentissement de la parcellisation et du remembrement agricole.

Le maintien d'une coupure d'urbanisation avec Saint-Gervasy et son aménagement en parc urbain, participera au maintien de cette continuité écologique.

Enfin, la limitation du développement des espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes, constitue également un objectif du PLU.

L'agriculture, en tant qu'activité économique, est traitée dans l'orientation « 4. Soutenir le développement économique local ».

1.2. Préserver la qualité paysagère et patrimoniale

☐ Préserver les espaces naturels et agricoles, garants de la qualité paysagère et du cadre de vie de Marguerittes

Ainsi, il s'agit de pérenniser durablement les espaces agricoles de la Plaine de la Costière et les espaces naturels de garrigue au nord de l'autoroute.

Cela se traduit par des mesures telles que le classement en zone naturelle ou agricole de ces espaces, le renforcement de la lutte contre la cabanisation (avec l'appui de la Charte), la remise en culture des terres en friche, la prévention des dépôts sauvages, etc.

L'agriculture, en tant qu'activité économique, est traitée dans l'orientation « 4. Soutenir le développement économique local ».

☐ Améliorer la qualité urbaine et paysagère des différents secteurs urbanisés

Le projet communal préservera les formes urbaines et architecturales du centre ancien et de ses faubourgs et soutiendra la réhabilitation de l'habitat ancien, notamment à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), en lien avec Nîmes Métropole.

La valorisation et la dynamisation du centre historique passera par plusieurs actions : définition du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'ancienne église Saint-Pierre, rénovation et aménagement des voiries et de la qualité urbaine du centre ancien en général, poursuite du contrat Bourg Centre Occitanie avec la Région, rénovation et requalification des logements dans le cadre de L'OPAH-RU de Nîmes-Métropole.

Pour mettre en valeur son paysage urbain, la commune renforcera l'encadrement de la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités et des quartiers résidentiels.

Enfin, elle favorisera le concept de « la nature en ville », à travers des îlots de fraîcheur (Parc Magne, cours d'écoles végétalisées) et une trame paysagère en milieu urbain (haies, alignements d'arbres, arbres isolés d'intérêt...).

☐ Valoriser les entrées et traversées de ville par des aménagements de qualité.

Dans un premier temps, il convient de mettre en valeur la traversée de la RD6086, le long de la Plaine de Peyrouse à travers sa requalification en boulevard urbain.

Cette démarche s'accompagnera d'un traitement qualitatif de l'ensemble des entrées de ville (avenue de Paris-Charles de Gaulle, ancien chemin des Canaux, rue Alphonse Daudet, rue des anciens Combattants, rue des Vendangeurs), en leur donnant une unité esthétique et pratique.

L'entrée de ville nord par l'avenue Paris-Charles de Gaulle sera reconfigurée dans le cadre du projet de restructuration du secteur De Marcieu/Peyrouse.

L'entrée de ville sud par l'ancien chemin des canaux sera également réaménagée, avec l'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et de ses abords.

2 Traiter les franges urbaines

Il s'agit de mieux définir les limites de l'enveloppe urbaine et de traiter les interfaces avec les espaces agricoles et naturels (définition des contours de l'enveloppe urbaine au nord de la ZAE de la Ponche et de la ZAC du Tec).

2 Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine local

Le patrimoine local est historique, bâtementaire et naturel.

Sa préservation et sa valorisation seront inscrites dans le PLU, à la fois par la préservation des grands espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également par l'identification d'éléments de patrimoine bâti et paysagers (Eglise Saint-Joseph, Château Praden, Lavoir, La Combe des Bourguignons...).

La démarche parallèle de définition de deux Périmètres Délimités des Abords (PDA), autour de l'ancienne Église Saint-Pierre pour le cœur de ville et autour de l'aqueduc romain dans la zone de La Ponche, participe à cet objectif.

1.3. Accompagner la transition énergétique

Marguerittes veut réussir la **transition énergétique** et devenir **une commune à énergie positive**.

Cette ambition passe par deux objectifs :

2 La maîtrise et la réduction de la consommation d'énergie

La ville s'est engagée dans une rénovation énergétique complète de tous ses équipements et bâtiments (réseau d'éclairage public, mairie, écoles...). Ces travaux s'accompagneront de la mise en place d'une gestion économe de l'énergie, par les services municipaux et par les utilisateurs des équipements publics.

Les choix de développement urbain, en faveur du renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante, en lien avec les déplacements, participent également à cet objectif de sobriété énergétique.

Ainsi, la définition du **Plan Local de Déplacements (PLD)** de Marguerittes aura dans ses objectifs de maîtriser la consommation d'énergie, en lien avec la mobilité.

2 Le soutien au développement des énergies renouvelables, au travers de plusieurs projets

Pour ce faire, la commune porte un projet de **parc photovoltaïque** en garrigues, pour partie sur un site dégradé (ancienne décharge).

Elle installera des **panneaux photovoltaïques sur ses équipements et espaces publics**, ainsi qu'un **réseau de chaleur et de refroidissement** pour ses équipements publics sur le secteur De Marcieu / Peyrouse.

Plus généralement, elle favorisera le **recours aux énergies renouvelables liées au bâti** (architecture bioclimatique, isolation, photovoltaïque en toiture, gestion économe de l'eau...), tout en encadrant leur développement.

1.4. Prévenir les risques naturels et technologiques et prendre en compte les nuisances

Il s'agit d'adapter le développement urbain en prenant en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances (sonores, qualité de l'air...). La commune souhaite également s'inscrire dans un urbanisme favorable à la santé.

☒ Prévenir les risques naturels et technologiques

Le PLU prendra en compte les risques naturels, notamment le risque feu de forêt, qui touche notamment les garrigues et les franges nord de l'enveloppe urbaine.

Il intègre également la prise en compte du risque inondation, par débordement de cours d'eau et par ruissellement pluvial.

Enfin, le PLU prendra en compte l'ensemble des autres risques naturels et technologiques (mouvements de terrain dont retrait et gonflement des argiles, effondrement lié à des cavités souterraines, glissement de terrain, risque sismique, exposition au radon, transport de matières dangereuses...).

☒ Veiller à la qualité du cadre de vie et prendre en compte les nuisances

Le PLU est un outil de lutte contre les nuisances sonores liées aux infrastructures routières (marges de recul vis-à-vis des voies, prise en compte des nuisances sonores dans les futurs aménagements, notamment la restructuration du secteur De Marcieu/Peyrouse et au sein des nouvelles opérations).

Il est également un outil pour préserver la ressource en eau, à travers la protection des captages et réservoirs d'eau potable (captages d'eau potable de Peyrouse, du Puits de l'autoroute, forage Saint-Didier), des cours d'eau du Vistre et de ses affluents.

2. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

Marguerittes affirme sa volonté de limiter l'artificialisation des sols, à travers un développement urbain économe en foncier et une dynamique de renouvellement urbain, à travers l'expérimentation nationale des objectifs de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette démarche favorisera une articulation cohérente entre mobilités, renouvellement urbain, environnement, aménagement du territoire, trame urbaine intermédiaire et attractivité du cœur de ville.

2.1. Assurer toutes les sécurités

Dans le cadre de son renouvellement urbain, la commune de Marguerittes se dote d'un niveau d'équipements technologiques (fibre, caméra, applications...) lui permettant d'assurer un haut niveau de veille et d'alerte pour faire face aux risques, qu'il s'agisse de risques d'atteinte aux biens ou aux personnes mais aussi de risques et de besoins d'alerte en cas de crise naturelle, technologique ou sanitaire.

Toujours dans ce cadre, le Plan Local de Déplacements (PLD) intégrera la mise en sécurité des itinéraires piétons et cyclables intra-muros et notamment les itinéraires structurants desservant les grands sites de services publics et/ou commerciaux.

Enfin, la mise en œuvre des rénovations de voirie liée à ce PLD intégrera complètement la question de l'accessibilité et permettra de développer celle-ci sur tout le territoire communal, au bénéfice d'une mobilité plus mutualisée, intergénérationnelle, collective et inclusive.

2.2. Répondre à la diversité des besoins en logements pour satisfaire les parcours résidentiels

Il s'agit de prendre en compte les évolutions socio-démographiques, en apportant une réponse adaptée à la diversité des besoins en logements.

L'offre en logements doit permettre de répondre aux besoins de la population existante (phénomène de « point mort démographique » intégrant la tendance au desserrement des ménages, les logements sous-occupés, le renouvellement du parc...) et l'accueil d'une nouvelle population (croissance démographique).

- ☑ **Favoriser la diversification du parc de logements**, en faveur d'une **mixité sociale et intergénérationnelle**, pour répondre à la pluralité des besoins.

Il s'agit de créer les conditions pour offrir un parcours résidentiels complet sur la commune, adapté aux cycles de vie, aux différents besoins et aspirations (jeunes, étudiants, familles, personnes âgées, ...).

Avec un parc de logements actuellement dominé par les maisons individuelles et les grands logements, il s'agit de poursuivre la diversification du parc de logements (formes urbaines, typologies d'habitat, statut d'occupation, taille des logements...), en proposant des logements de petite et moyenne taille, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), en offre locative ou en accession à la propriété.

- ☑ **Favoriser la mixité sociale en répondant aux besoins en matière de logements locatifs sociaux**, en prenant en compte le Programme Local de l'Habitat (PLH).

- ☐ **Favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien**, en particulier dans le centre-bourg et la reconquête des logements vacants. La commune s'est engagée parallèlement dans une OPAH-RU pour soutenir les initiatives privées.

Pour atteindre ces objectifs, l'étude de densification réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nîmoise et Alésienne (A'U) a mis en évidence un potentiel maximal de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, variant d'environ 990 à 1300 logements. Ce potentiel maximal peut varier en fonction de la faisabilité opérationnelle des projets, de leurs échéances, de la disponibilité du foncier et incidences environnementales (aléas ruissellement pluvial, feu de forêt), etc.

Ainsi, dans le cadre du PLU, la production et la réhabilitation de logements portés par la commune retenue est d'environ **850 logements à l'horizon 2035**, dont environ **300 logements sociaux**.

Cette nouvelle offre sera principalement constituée par :

- De la réhabilitation et de la remise sur le marché locatif des logements vacants, notamment dans le centre ancien ;
- Du renouvellement urbain généré par la mobilisation des parcelles libres et divisibles dans l'enveloppe urbaine actuelle, plus particulièrement le long des axes structurants et sur le secteur de la Gare à la cave coopérative ;
- La création sur le secteur De Marcieu/Peyrouse d'un quartier éco-dynamique centré sur des services, des équipements publics, un habitat diversifié et de très bonne qualité environnementale.

2.3. Conforter le centre-bourg en favorisant le renouvellement urbain

La commune développera un modèle urbain plus durable qui consiste à « faire la ville sur la ville ».

Dans ce cadre, elle a candidaté à l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour l'expérimentation de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » et fait partie des 22 projets lauréats retenus à l'échelle nationale. Elle bénéficie du soutien de l'ADEME pour la traduction locale de cet objectif, basé sur le renouvellement urbain.

Pour répondre aux besoins, notamment en matière d'habitat, le projet communal se traduira en priorité par une optimisation et un renouvellement des espaces déjà urbanisés, à travers des formes urbaines plus denses.

- ☐ **Poursuivre très modérément la consommation de l'espace** pour les 10 prochaines années, en optimisant les capacités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et en prévoyant une extension très limitée de celle-ci.

Marguerittes concentrera son développement prioritairement dans son enveloppe urbaine, définie par la RD135 à l'ouest, l'autoroute Ag au nord, la limite communale à l'est et la voie ferrée « rive droite du Rhône » au sud.

Un développement extrêmement limité en frange de l'enveloppe urbaine est envisagé, notamment pour la création d'un nouveau cimetière au sud de celui existant et une petite réserve foncière en limite Est de la ZAC du Tec.

- ☐ **Favoriser le renouvellement urbain et accompagner une densification maîtrisée et acceptable**, tout en préservant le cadre de vie et l'identité de Marguerittes.

En premier lieu, la commune assurera son renouvellement urbain, notamment à travers un projet global de restructuration du secteur De Marcieu/Peyrouse.

En parallèle, elle permettra une optimisation urbaine le long des axes structurants (circulade, rue des Anciens Combattants / Chemin de Rodilhan, rue Alphonse Daudet, Avenue de Nîmes, Avenue de Paris-Charles de Gaulle, Avenue de Mezeirac, Avenue Genestet, rue Vincent) et sur le secteur de la Gare à la Cave coopérative.

De manière générale, il s'agit d'optimiser les capacités foncières dans les secteurs pavillonnaires, tout en encadrant la densification, pour un cadre de vie préservé.

☑ **Revitaliser le cœur de ville** en encourageant la réhabilitation de l'habitat ancien.

Il s'agit de remédier à la situation de paupérisation du cœur de ville, marqué par une progression significative des logements vacants (235 logements vacants en 2018, soit 5,9% du parc), et notamment des logements indignes dans le centre ancien.

Ainsi, la commune mène en parallèle une OPAH – RU sur le centre ancien afin de remédier aux problèmes liés à l'habitat insalubre, vétuste et aux logements vacants.

☑ **Prévoir une petite réserve foncière en frange de la ZAC du Tec**, afin de se laisser une opportunité supplémentaire pour répondre aux besoins en logements, en lien avec les activités et services présents sur la ZAC du Tec (Campus, Centre de Secours, Gendarmerie...).

Cette réserve foncière permettra en outre, d'une part d'assurer une transition urbanistique entre la zone d'activité et la zone naturelle, et d'autre part, de mettre en œuvre des mesures de défense contre le risque incendie de forêt.

Modérer la consommation de l'espace, lutter contre l'étalement urbain et réduire l'artificialisation des sols (objectifs chiffrés)

Entre 2011 et 2021, environ 7,5 hectares ont été consommés en frange de l'enveloppe urbaine (soit 0,75 ha/an), dont :

- Environ 5,3 hectares pour l'habitat (dont 4,7 hectares ZAC Mezeirac en cours), soit environ 0,5 ha /an ;
- Environ 2,2 hectares pour l'économie (ZAC du Tec), soit environ 0,2 ha/an.

La consommation d'espaces dédiée à l'habitat se situe uniquement dans la ZAC Mezeirac, actuellement en cours d'urbanisation (réalisation de 140 logements). Elle concerne des espaces initialement agricoles mais en friche depuis plusieurs années.

Dans le cadre de la révision du PLU, Marguerittes affirme sa volonté de poursuivre la modération de la consommation de l'espace, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols. Cette ambition passe notamment par l'abandon des extensions urbaines initialement envisagées sur le quartier de la Gare et à l'est de la ZAC du Tec.

Pour les années à venir, le développement urbain se Marguerittes sera en priorité contenu au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Toutefois, deux extensions urbaines limitées sont envisagées :

- Environ 0,8 hectares en frange est de la ZAC du Tec pour l'habitat (soit moins de 0,1 ha/an) ;
- Environ 1,7 hectares pour l'aménagement d'un nouveau cimetière au sud du village.

Ainsi, la commune envisage de modérer d'environ 85% la consommation d'espace à vocation d'habitat d'ici à 2035.

2.4. Relancer la croissance démographique

Faute de mesures appropriées pour répondre de façon adéquate à la demande en logements, la commune de Marguerittes connaît depuis ces dernières années une stagnation de sa croissance démographique, malgré une production de logements. D'après le dernier recensement, la tendance serait même au déclin démographique.

Par ailleurs, elle assiste à un vieillissement de sa population, avec une augmentation significative des personnes de plus de 60 ans.

Afin de maintenir son dynamisme, son niveau d'équipements et de services digne d'une ville de 10 000 habitants, la Ville de Marguerittes souhaite relancer sa croissance démographique, en compatibilité avec les orientations du SCOT, soit une **croissance moyenne annuelle d'environ 1%**.

L'objectif est donc d'accueillir environ 1500 habitants supplémentaires.

La réponse à cette ambition démographique s'appuie sur la production de logements et la diversification de l'offre (logements étudiants, jeunes, aînés...).

3. DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS ET ENCOURAGER DE NOUVELLES MOBILITES

Cette orientation illustre la volonté de développer et d'encourager de nouvelles mobilités, d'améliorer les conditions de stationnement, de moderniser les équipements existants et de réaliser de nouveaux aménagements.

3.1. Faciliter les déplacements et encourager de nouvelles mobilités

Repenser la ville en regardant vers l'avenir, c'est accepter l'idée que le recours systématique et obligatoire à la voiture individuelle nuit à la qualité de vie, à la sécurité, au pouvoir d'achat et à l'environnement.

Il s'agit désormais d'offrir des solutions de déplacements compatibles avec l'évolution des modes de vie et l'enjeu de transition énergétique.

Dans ce contexte, la commune rompra avec le modèle du « tout voiture », en accompagnant le développement des transports en commun, en soutenant les développements des modes actifs, en rééquilibrant la part modale et en travaillant à une plus grande sobriété d'usage.

Cette ambition demande de repenser l'organisation de la ville, afin qu'elle ne soit plus conçue uniquement autour de la voiture comme unique mode de déplacement. Le positionnement de Marguerittes et son niveau d'équipements et de services rendent cela possible.

Dans cette perspective, la Ville a mis en œuvre un Plan Local de Déplacement (PLD), assistée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nîmoise et Alésienne (A'U), qui décline localement les orientations du Plan de de Mobilité (PDM) de Nîmes Métropole.

Améliorer le fonctionnement viaire

Cette ambition passe en premier lieu par **la modification du plan de circulation et une nouvelle hiérarchie des voies** pour une ville apaisée et plus lisible. Il s'agit également **de sécuriser les entrées de ville et de désengorger les axes routiers**.

La modification du plan de circulation sera basée sur Plan Local de Déplacements, en cours d'élaboration, qui sera intégré au PLU et devra répondre aux enjeux de mise en sens unique de certains axes de réouverture de certains autres, la création de nouvelles entrées de ville depuis la RD6086. La réorganisation du plan de circulation doit favoriser la réduction de l'usage de la voiture sur des trajets courts, et ce au bénéfice des modes actifs.

La municipalité travaille en étroite collaboration avec le Conseil Départemental à **qualifier en boulevard urbain la section de la RD6086 entre la RD135 (Chemin des Canaux côté ouest) et l'entrée est de Marguerittes (Côté Saint-Gervasy)**. L'objectif est de proposer un aménagement permettant de réduire les vitesses, améliorer la sécurité en donnant à cette traversée une vocation urbaine. L'objectif est également d'envisager par exemple la création d'un accès au futur quartier éco-dynamique De Marcieu/Peyrouse depuis la RD6086.

Plus globalement, il s'agit de **fluidifier la circulation** sur les secteurs potentiellement saturés, notamment aux abords des équipements publics de la Plaine de Peyrouse, en limitant les conflits d'usage et en sécurisant les abords du collège.

Enfin, le projet communal prend également en compte le grand projet de **rocade de contournement nord** de Nîmes (à l'étude).

2 Favoriser l'utilisation des transports en commun

La commune s'implique totalement dans le projet de **réouverture de la Gare et de renforcement de l'offre ferroviaire** (réouverture au transport de voyageur envisagée pour 2025), à travers l'aménagement d'un **Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)**.

En parallèle, elle renforce l'action de Nîmes Métropole pour le **développement des transports en commun**, à savoir la mise en place de la ligne T4 du Tram-bus jusqu'à Marguerittes et la ligne de bus intra-urbaine, proposant une offre indispensable et complémentaire à la ligne T4.

De manière générale, la commune encourage l'utilisation des transports en commun, en densifiant les secteurs desservis.

2 Encourager le développement des modes actifs pour les déplacements intra-urbains.

Le PLU favorisera les mobilités douces en développant le réseau « modes actifs », permettant d'assurer la continuité des itinéraires piétons et cyclables, tout en prenant en compte le vieillissement de la population.

Le maillage de la commune par un réseau de voies dédiées et/ou partagées est sera réalisé au fur et à mesure des transformations de la cité avec comme enjeux prioritaires la possibilité d'aller d'un bout à l'autre de la ville mais aussi et surtout d'assurer des liaisons modes actifs depuis les quartiers résidentiels vers les pôles attractifs d'éducation (De Marcieu/Peyrouse), de services (centre-ville, future gare), de loisirs (Mas Praden, Magne, arènes / champs de foire, ZAC du Tec, Garrigotte...).

Cela passe aussi par la sécurisation des abords des équipements, notamment de la Plaine de Peyrouse.

Cette ambition se traduira par la requalification des espaces publics, en faveur des aménagements piétons et cyclables (ex. avenue de Provence).

Marguerittes se dotera d'un « **Schéma Directeur Vélos** » pour offrir aux habitants un maillage sécurisé et continu. Il s'agit d'adapter les axes structurants à la pratique du vélo, permettant de relier les principales polarités de la commune et d'inscrire le réseau local dans le réseau métropolitain (liaison vers Nîmes, Rodilhan, Saint-Gervasy, Bezouze...) et le réseau départemental cyclable (liaison Nîmes-Pont du Gard...).

Cette démarche sera complétée par **l'intégration du stationnement des vélos** au sein des nouvelles opérations et à proximité des équipements publics notamment.

La commune développera également les itinéraires de promenade, en mettant en valeur la plaine agricole, la garrigue, en lien avec les équipements ou espaces verts existants et à aménager de la commune ou des communes voisines (Lycée agricole de Rodilhan).

3.2. Organiser les conditions de stationnement

La commune dispose d'une offre de stationnement conséquente et gratuite. Toutefois, elle est soumise à des difficultés de stationnement dans le centre-bourg, ainsi qu'aux abords des principaux équipements publics (notamment dans la plaine de Peyrouse).

Elle est également confrontée à une problématique de stationnement illicite, préjudiciable à la sécurité et la qualité des déplacements piétons.

Ainsi, les objectifs en matière de stationnement sont les suivantes :

❑ Repenser l'organisation et la répartition de l'offre en stationnement

Cela s'applique notamment au centre ancien et à ses abords, dans une perspective de redynamisation et de mise en valeur (aménagement de la place du Calvaire), mais également au secteur de la Plaine de Peyrouse, qui fera l'objet d'un projet de réaménagement global.

Il s'agit d'**offrir des possibilités de stationnement structurées et accessibles à proximité des lieux attractifs et d'améliorer la lisibilité des aires de stationnement périphériques.**

❑ Adapter l'offre en stationnement au développement urbain, notamment dans le cadre des nouvelles opérations.

❑ Réduire le stationnement illicite, notamment sur les trottoirs, pour une meilleure accessibilité.

Pour ce faire, la commune aménage et matérialise les places de stationnement. La gestion du stationnement participera à donner une place importante aux modes de déplacements doux et à l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

❑ Prendre en compte le **stationnement des vélos** au sein des nouvelles opérations et à proximité des équipements publics notamment.

3.3. Améliorer le niveau d'équipements

Marguerittes dispose d'un très bon niveau d'équipements (scolaires, services, sportifs, culturels, de loisirs...), qu'elle souhaite conforter, à la hauteur de sa position de bourg-centre au sein de l'agglomération. Par ailleurs, elle doit également organiser son développement en fonction de la capacité des réseaux.

❑ Adapter et améliorer les équipements publics dans le secteur De Marcieu/Peyrouse

Le secteur sera entièrement réaménagé pour créer un quartier alliant mixité fonctionnelle et sociale.

Ce projet sera basé sur la rénovation, reconstruction et construction d'équipements publics structurants à l'échelle de la commune et du bassin de vie : écoles, gymnase, piscine, salle polyvalente, village des solidarités, chaufferie bio dynamique, réseau de chaleur...

2 Répondre aux besoins, à travers la réalisation de nouveaux équipements publics :

La ville crée un **Pôle social mutualisé « Le Village des Solidarités »**, à hauteur de la salle culturelle Louis Picard. Ce dernier regroupera sur un même site tous les services dédiés aux solidarités (le CCAS, l'ESCAL, la Maison France Services, le Centre Médico-Social du Conseil Départemental).

L'offre éducative sera rééquilibrée avec la création d'un nouveau groupe scolaire.

Cette ambition s'accompagne du renforcement du pôle d'équipements du Mas Praden, en y développant **une offre sportive mutualisée et enrichie**.

Enfin, le projet de révision du PLU intègre la réalisation d'un **nouveau cimetière**, au sud du cimetière actuel, pour répondre à la saturation du cimetière actuel.

2 Veiller à l'articulation entre les réseaux et le développement urbain et démographique (eau potable, eaux usées, réseau pluvial, télécommunications...).

Il s'agit d'assurer une bonne adéquation entre développement urbain et réseau d'assainissement. Le développement envisagé est compatible avec la capacité de la station d'épuration. De plus, le développement urbain sera privilégié dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La parfaite adéquation entre le développement urbain et le réseau d'adduction d'eau potable est essentielle. Il s'agit également de prendre en compte les équipements de défense incendie (hydrants) et de préserver la ressource en eau (captages d'eau potable).

Par ailleurs, il convient d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement au sein des nouvelles opérations, notamment en prévoyant des espaces de rétention et en favorisant l'infiltration. Ces espaces sont appelés à renforcer la stratégie de végétalisation et de désimperméabilisation des sols, en recourant à des aménagements paysagers. Le principe de rétention et de gestion des eaux pluviales à la parcelle est également un enjeu prioritaire (récupération des eaux pluviales, toitures végétalisées...).

Enfin, la commune renforcera **l'équipement numérique pour une « Ville connectée »**.

La commune favorisera ainsi la bonne couverture du territoire en termes de télécommunications (téléphonie, internet haut débit, fibre optique), qui est un des facteurs d'activité, d'attractivité et de qualité du cadre de vie à Marguerittes.

3.4. Valoriser les espaces publics et de loisirs

Il s'agit d'accompagner le développement urbain d'espaces publics et verts de qualité, en tant qu'espaces de respiration, de lien social et de loisirs.

☐ Créer de nouveaux espaces verts publics

La commune est engagée dans la création d'un nouveau parc public central, le **Parc Magne**, sur une surface de près de 10 000 m². L'ambition de ce projet est à la fois de créer un îlot de fraîcheur aux portes du centre ancien, un espace convivial, familial de vie et d'animation. Ce parc assurera une liaison entre le centre historique et le secteur des arènes / Champ de foire.

Le PLU intègre également le projet de valorisation du secteur de **La Garrigotte**, initialement dédié à l'agrandissement de la ZAC du Tec. La présence d'espèces protégées rend ce projet impossible. La proposition de la commune est de préserver cette zone naturelle et de la valoriser, en en faisant un lieu de loisir et de promenade.

☐ Qualifier les espaces publics existants

Cette volonté se traduit dans plusieurs propositions de la commune, telles que :

- Renforcer le principal espace vert récréatif du **Mas Praden**, à travers de nouveaux aménagements sportifs et de loisirs.
- Aménager les **espaces verts de la Plaine de Peyrouse**, dans le cadre du réaménagement global du secteur, dans le respect de la protection du champ captant d'eau potable ;
- Traiter l'espace public du Château d'eau comme un espace public fédérateur, mettant en valeur la médiathèque et reliant le centre ancien avec le nouveau quartier De Marcieu/Peyrouse.
- Revaloriser la **Place du Calvaire**, actuellement dédiée exclusivement au stationnement et sa connexion avec l'Hôtel de ville, dans le cadre du plan global de requalification du centre ancien.
- Pérenniser le site d'intérêt touristique et de loisirs de **la Combe des Bourguignons**.

☐ Promouvoir les itinéraires de promenade urbaine et rurale

Cette démarche s'appuie sur la mise en valeur et la communication sur **les sentiers de randonnées existants** mais aussi sur des itinéraires de promenades pédestres, équestres et cyclables à créer et développer.

Ce réseau s'inscrit sur le territoire communal, dans la plaine du Vistre et en Garrigues, en lien avec les communes voisines (Rodilhan, Redessan, Saint-Gervazy, Poulx et en cohérence avec le développement du réseau cyclable de Nîmes-Métropole, le plan vélo du Département du Gard et l'itinéraire cyclable Nîmes/Pont du Gard).

4. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

La commune conforte son rôle de bourg-centre au sein de l'agglomération nîmoise en soutenant son développement économique local. Il s'agit de conforter les activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, et permettre leur développement.

4.1. Soutenir l'activité agricole

La crise sanitaire puis la crise énergétique ont accru les prises de conscience pour la transition agricole et alimentaire des territoires. Le maintien d'une ceinture agricole productive aux portes des villes et le développement des circuits courts est au cœur des préoccupations.

La Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole a d'ailleurs lancé son Projet Alimentaire Territorial (PAT) pour répondre à l'enjeu d'autonomie alimentaire de notre territoire. Marguerittes a l'ambition de retrouver son rôle d'espace nourricier de proximité, à dimension intercommunale.

Dans ce contexte, la commune souhaite pérenniser durablement son activité agricole, comme support du développement économique local.

- ❑ **Préserver et conforter durablement les espaces agricoles de la Plaine de la Costière**, pour limiter le risque spéculatif et répondre aux enjeux alimentaires.

Il s'agit de préserver d'autant plus les **terres agricoles stratégiques**, à fort potentiel, irriguées et accessibles. Ce choix permettra de créer les conditions favorables à l'émergence de projets agricoles.

La commune, avec le soutien des partenaires institutionnels, soutiendra les initiatives privées de revalorisation agricole et mènera en parallèle, une politique d'acquisition foncière.

- ❑ **Adapter la constructibilité en zone agricole aux besoins de l'activité et soutenir les projets des agriculteurs.**

La commune s'engage à réserver la plaine du Vistre à l'activité agricole, à travers notamment l'abandon du secteur d'extension du quartier de la gare.

Cette politique de protection des terres agricoles sera complétée par une lutte active contre la cabanisation de la plaine, qui constitue un frein à l'activité agricole.

- ❑ **Maintenir les exploitants agricoles sur la commune et créer les conditions favorables à l'accueil de nouveaux agriculteurs.**

- ❑ **Tirer parti du potentiel de développement de l'élevage dans les zones de garrigues**, en soutenant notamment le sylvopastoralisme.

- ❑ **Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement.**

La commune favorisera une production diversifiée, les petites exploitations et des productions de qualité (labels AOC, AOP, IGP, agriculture raisonnée et biologique), compatibles avec la préservation et le bon état des masses d'eau.

La commune favorisera également les circuits courts, à travers le marché local, des points de vente locaux et l'approvisionnement local des restaurations collectives.

- ❑ **Soutenir l'agritourisme**, en tant qu'activité complémentaire à l'activité agricole.

4.2. Conforter les zones d'activités existantes

Marguerittes accueille trois zones d'activités économiques (ZAE) dynamiques sur son territoire : la ZAC du Tec, la ZAE d'Hermès et la ZAE de la Ponche. Afin de maintenir son attractivité à la fois économique et commerciale, la commune souhaite pérenniser ces zones d'activités et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire.

Le PLU s'attache à :

- ❑ **Favoriser le réinvestissement urbain au sein des ZAE** pour permettre l'accueil d'entreprises supplémentaires.
- ❑ **Soutenir les activités économiques et commerciales** des zones d'activités (ZAC du Tec, ZAE d'Hermès et de la Ponche). La commune, à travers son PLU, confortera la vocation économique des zones d'activités, en y limitant le développement de l'habitat.
- ❑ **Soutenir l'emploi local.**
Le taux de chômage de Marguerittes étant particulièrement élevé, la commune s'est engagée dans la démarche « Zéro chômeurs de longue durée ». A ce titre, la commune continuera à œuvrer dans la recherche de dispositifs nécessaires pour répondre aux objectifs de réduction du nombre de demandeurs d'emploi.

Le projet d'extension de la zone d'activités Actiparc de Grézan qui s'inscrit en partie sur le territoire de Marguerittes, est toujours à l'étude par Nîmes Métropole.

4.3. Pérenniser les activités commerciales et de services de proximité

Marguerittes bénéficie d'une centralité commerciale de proximité, située dans le centre ancien et le pôle de Genestet. Cette offre de proximité est complémentaire à l'offre commerciale périphérique des zones d'activités.

La commune confortera l'armature commerciale de Marguerittes, support d'agglomération et secteur « relais » à l'échelle du SCOT. Elle souhaite également exploiter son potentiel touristique.

Il s'agit :

- ❑ **D'assurer la pérennité des pôles commerciaux de proximité sur le secteur élargi comprenant le centre ancien, la circulade, le pôle du Genestet et la gare :**

Cette orientation passe par le renforcement des axes commerçants le long de la « circulade » (notamment l'avenue de Provence, l'avenue du Plaisir et l'avenue Ferdinand Perthus) et dans le centre ancien intramuros, ainsi que du **pôle secondaire de Genestet**.

D'autre part, la commune soutiendra et favorisera le développement d'activités sur le secteur de la Gare.

Le renouvellement urbain et la nouvelle dynamique démographique sont des facteurs d'attractivité pour les commerces et services de proximité.

Par ailleurs, la réouverture de la gare au transport de voyageurs constituera une opportunité de renforcer l'attractivité commerciale de proximité du centre-bourg.

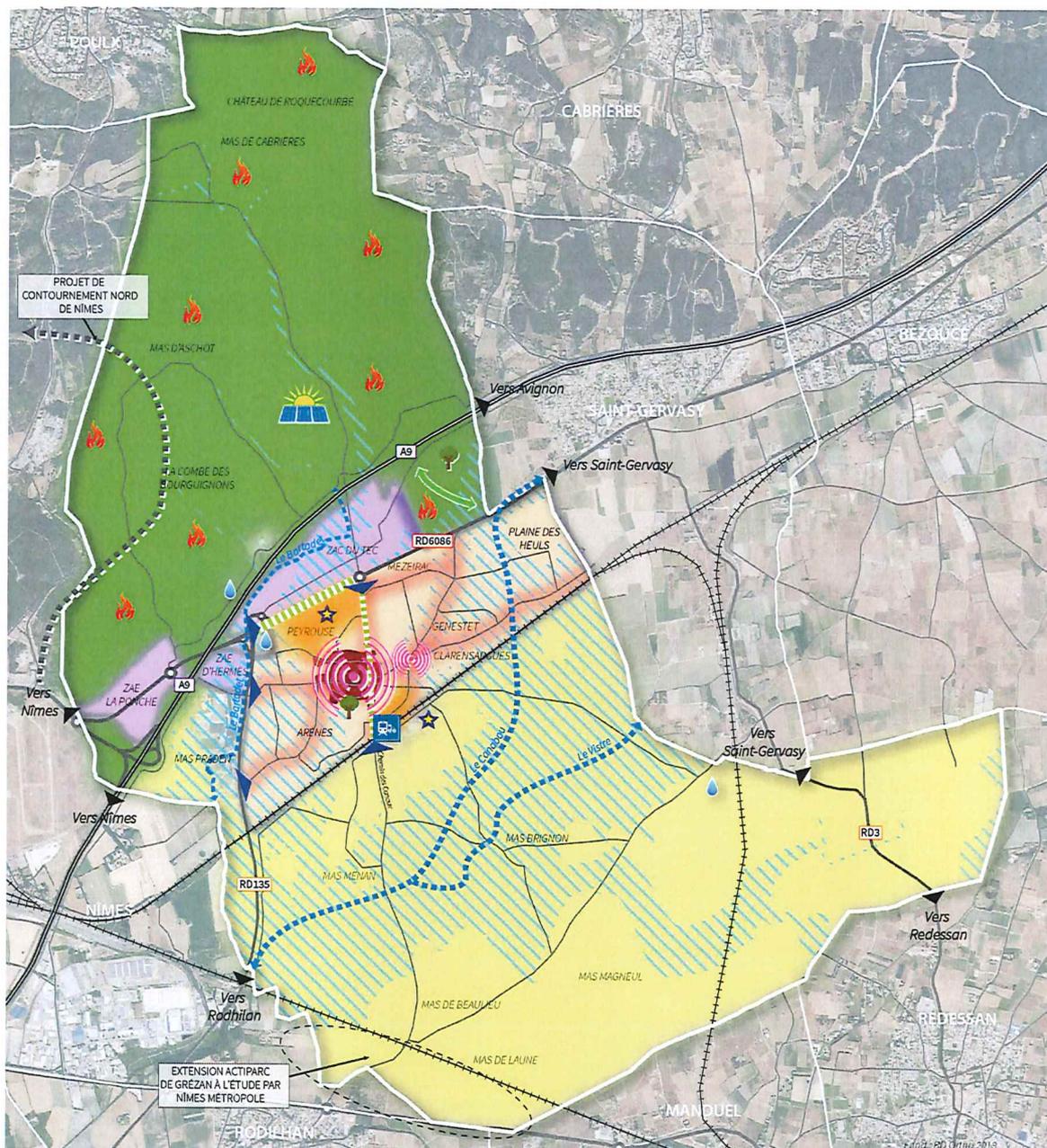
- ❑ **De soutenir le développement du tourisme et des loisirs.**

Pour ce faire, la commune souhaite exploiter son potentiel lié à sa situation, valoriser ses caractéristiques naturelles et agricoles et soutenir l'agritourisme, en s'appuyant sur ses hébergements touristiques existants et la mise en avant de la richesse patrimoniale, naturelle, agricole.

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

Rappel : la carte de synthèse des orientations du PADD, exprime et localise ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.

Carte d'orientations du PADD de Marguerittes (échelle communale)



ORIENTATION N°1 - PRÉSERVER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES ET AGRICOLES, ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET PRÉVENIR LES RISQUES

- Préserver durablement les espaces agricoles de la plaine de la Costière
- Préserver les espaces naturels de garrigues
- Définir les limites de l'enveloppe urbaine
- Préserver et restaurer les cours d'eau, supports de la trame bleue
- Maintenir une coupure d'urbanisation avec Saint-Gervasy
- Prendre en compte le risque feu de forêt
- Prendre en compte le risque inondation par débordement des cours d'eau
- Protéger la ressource en eau
- Préserver les formes urbaines et architecturales du centre ancien et des faubourgs
- Mettre en valeur et sécuriser les entrées de ville
- Valoriser les traversées de ville

ORIENTATION N°2 - PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

- Favoriser le renouvellement urbain, à travers la restructuration des secteurs De Marcieu/Peyrouse et de la Gare/Cave coopérative
- Permettre une optimisation urbaine le long des axes structurants
- Optimiser les capacités foncières dans les secteurs pavillonnaires, tout en encadrant la densification
- Prévoir une réserve foncière en frange de la ZAC du Tec

ORIENTATION N°3 - DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET ENCOURAGER DE NOUVELLES MOBILITÉS

- Améliorer le niveau d'équipements (création et adaptation)
- Aménager un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)
- Créer de nouveaux espaces verts publics
- Soutenir le développement des énergies renouvelables
- Prendre en compte le projet de contournement nord de Nîmes

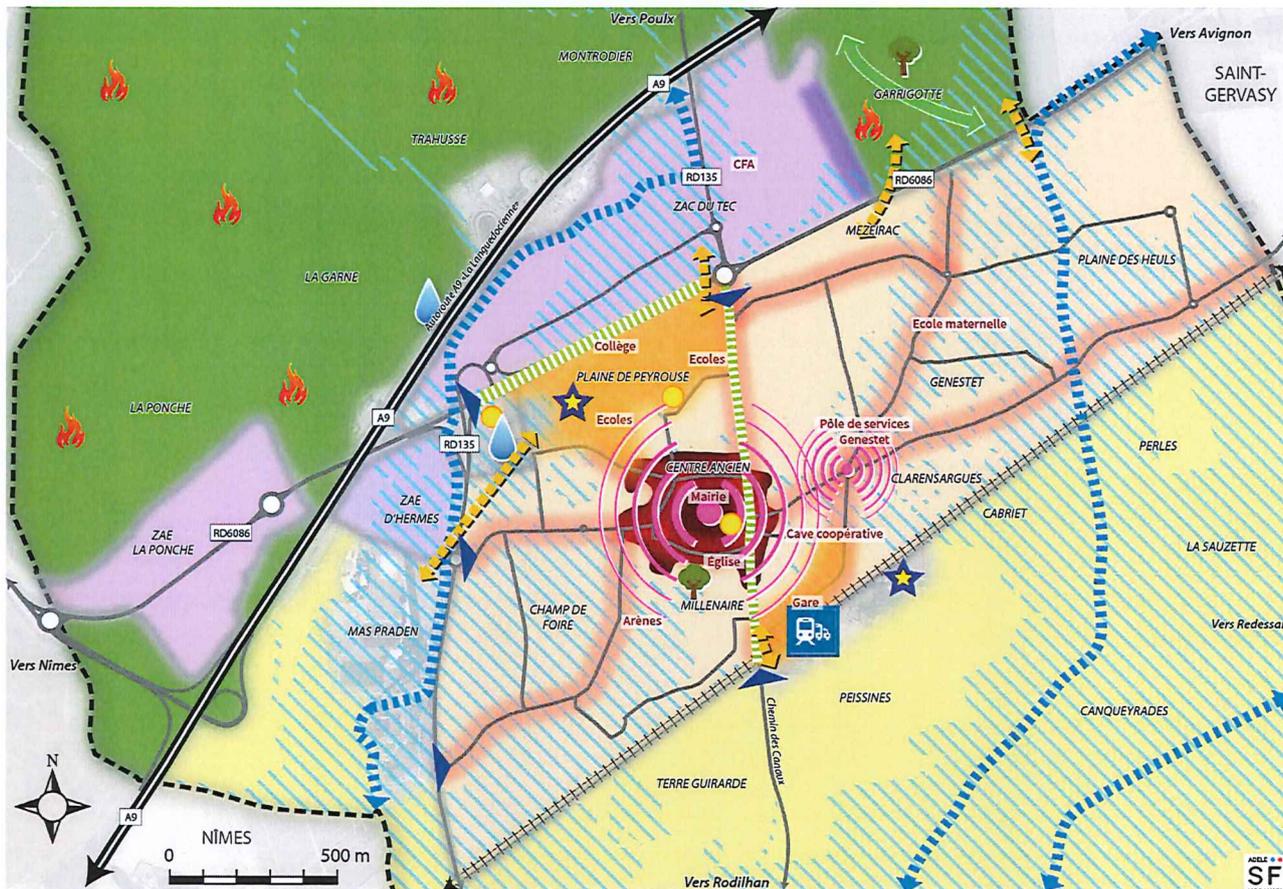
ORIENTATION N°4 - SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

- Conforter les zones d'activités économiques existantes
- Pérenniser les polarités commerciales de proximité
- Soutenir l'activité agricole



Commune de Marguerittes

Carte d'orientations du PADD de Marguerittes (échelle de l'enveloppe urbaine)



ORIENTATION N°1 - PRÉSERVER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES ET AGRICOLES, ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET PRÉVENIR LES RISQUES

- Préserver durablement les espaces agricoles de la plaine de la Costière
- Préserver les espaces naturels de garrigues
- Définir les limites de l'enveloppe urbaine
- Préserver et restaurer les cours d'eau, supports de la trame bleue
- Maintenir une coupure d'urbanisation avec Saint-Gervasy
- Prendre en compte le risque feu de forêt
- Prendre en compte le risque inondation par débordement des cours d'eau
- Protéger la ressource en eau
- Préserver les formes urbaines et architecturales du centre ancien et des faubourgs
- Mettre en valeur et sécuriser les entrées de ville
- Valoriser les traversées de ville

ORIENTATION N°2 - PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE

- Favoriser le renouvellement urbain, à travers la restructuration des secteurs De Marcieu/Peyrouse et de la Gare/Cave coopérative
- Permettre une optimisation urbaine le long des axes structurants
- Optimiser les capacités foncières dans les secteurs pavillonnaires, tout en encadrant la densification
- Prévoir une réserve foncière en frange de la ZAC du Tec

ORIENTATION N°3 - DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET ENCOURAGER DE NOUVELLES MOBILITÉS

- Aménager un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)
- Assurer la continuité des itinéraires piétons et cyclables
- Améliorer le niveau d'équipements (création et adaptation)
- Créer de nouveaux espaces verts publics
- Qualifier les espaces publics existants

ORIENTATION N°4 - SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

- Conforter les zones d'activités économiques existantes
- Pérenniser les polarités commerciales de proximité
- Soutenir l'activité agricole