

Marguerittes : l'opportunité ZAN. Le ZAN comme accélérateur du renouvellement urbain

Séminaire de la communauté ZAN

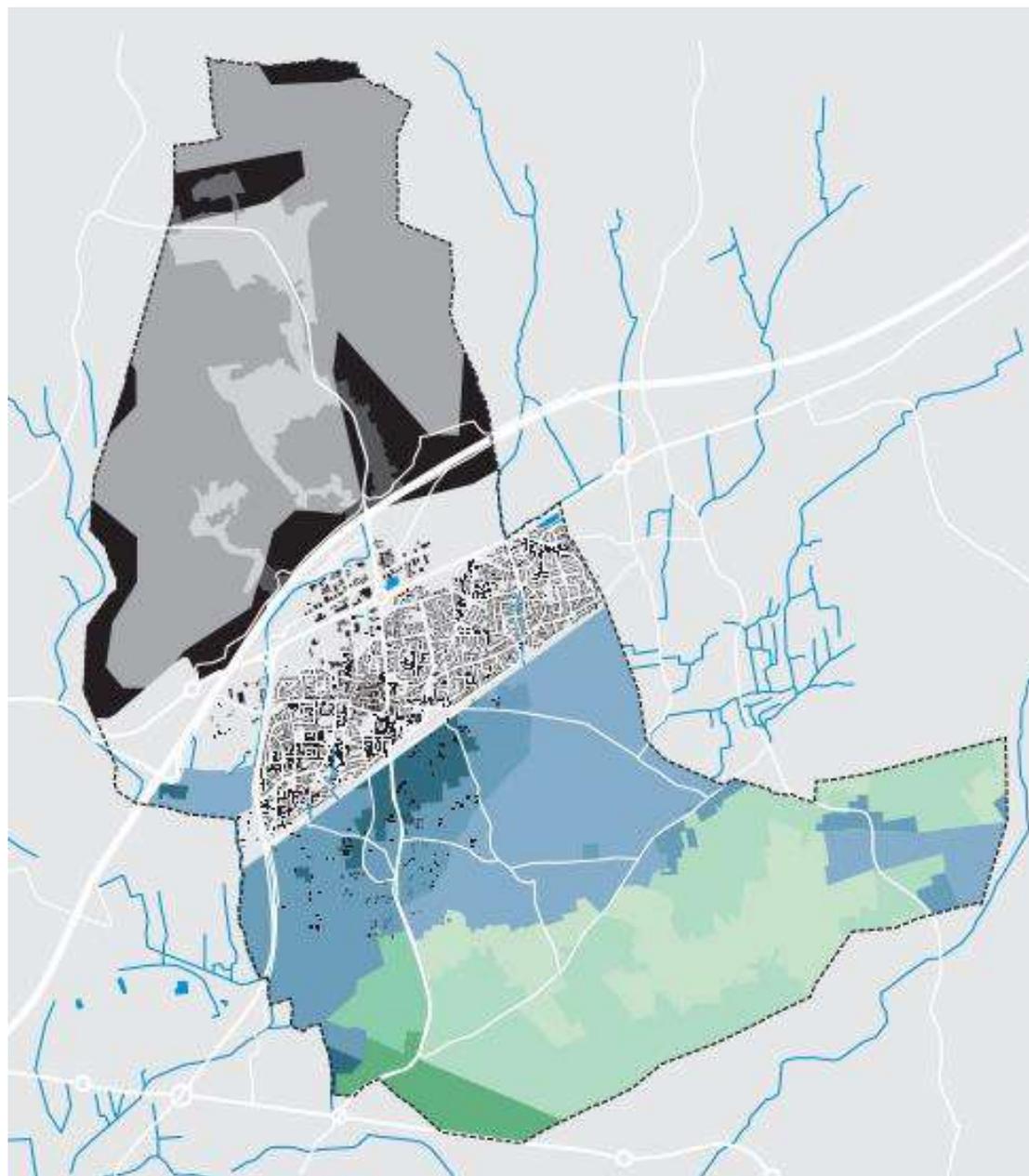
Hôtel Radisson Blu, Lyon – 19 janvier 2023

Sommaire

1. *Présentation territoriale et contexte général*
 1. *Situation géographique et contexte territorial*
 2. *Un modèle de développement classique des 40 dernières années*
 3. *Genèse du ZAN, comme une évidence*
2. *Mise en œuvre du ZAN dans le PLU*
 1. *La mobilisation des outils réglementaires*
 2. *De Marcieu-Peyrouse, la preuve par l'exemple*
 3. *L'acceptation sociale de la densification*

Présentation territoriale et contexte général

Situation géographique et contexte territorial



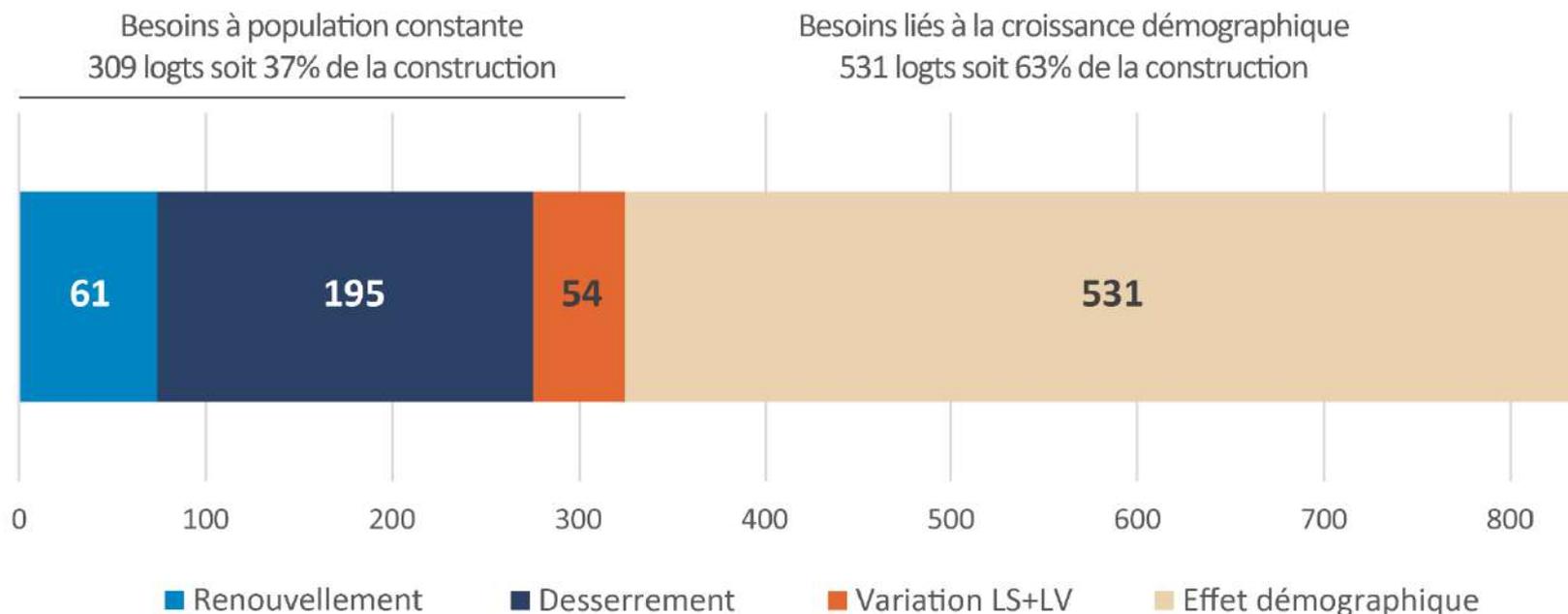
Situation géographique et contexte territorial

Besoins en logements à horizon 2035

TVAM de 1% et 10 250 habitants en 2035

840 logts à construire entre 2023 et 2035

70 logts/an



Un modèle de développement classique des 40 dernières années

1944



Un modèle de développement classique des 40 dernières années

1952



Un modèle de développement classique des 40 dernières années

1975



Un modèle de développement classique des 40 dernières années

1981



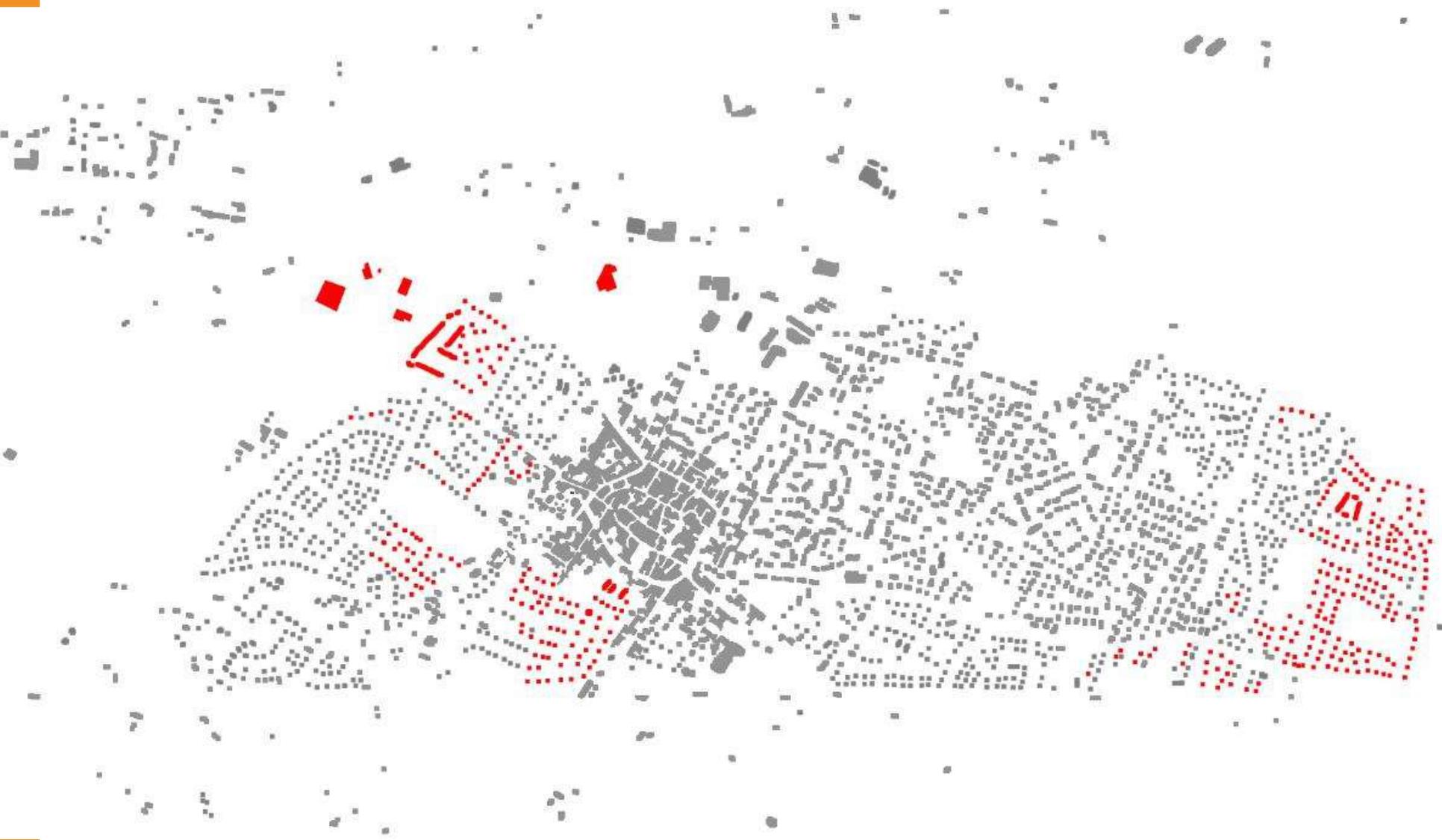
Un modèle de développement classique des 40 dernières années

1989



Un modèle de développement classique des 40 dernières années

2002

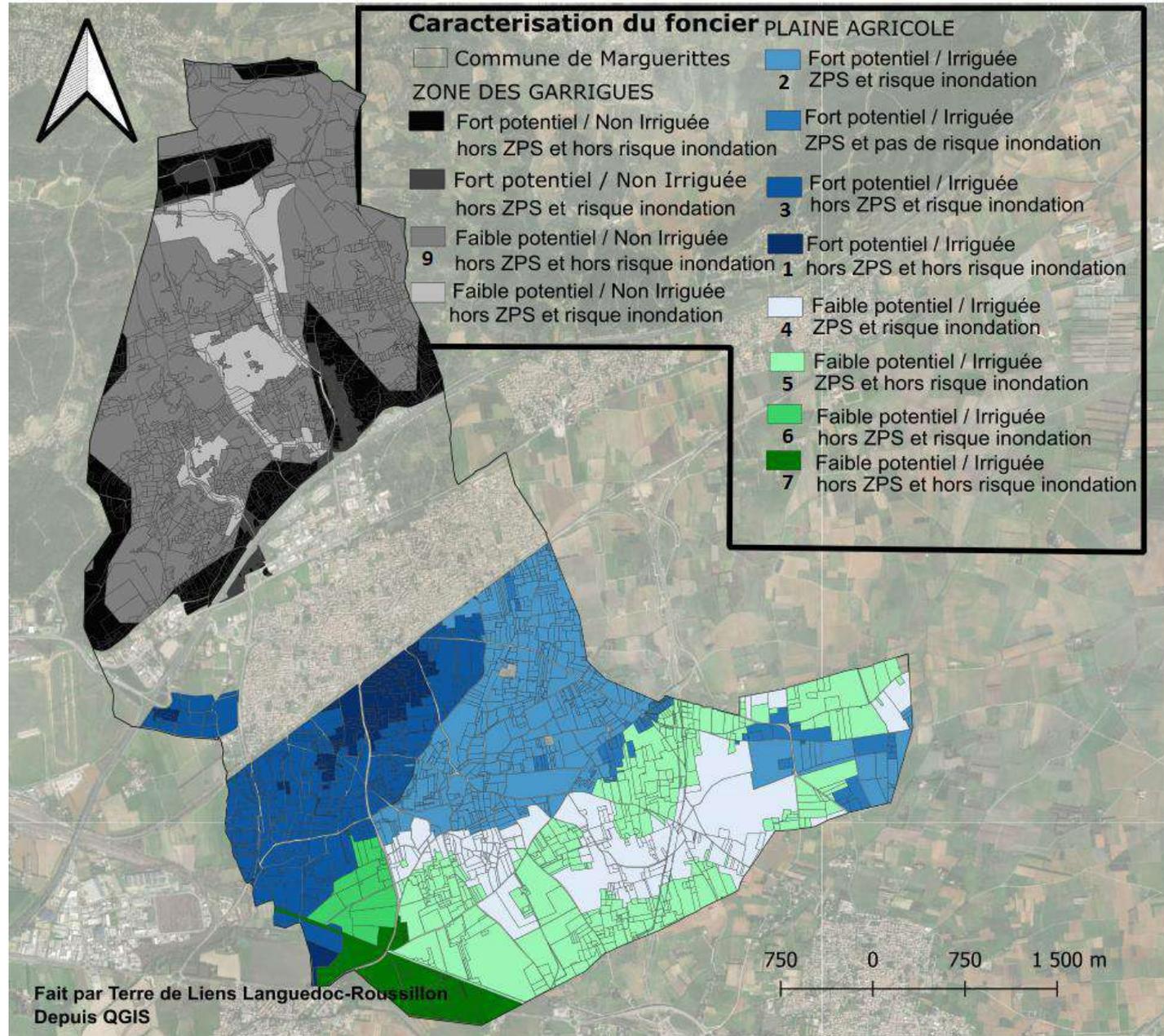


Un modèle de développement classique des 40 dernières années

AUJOURD'HUI



Genèse du ZAN, comme une évidence



Mise en œuvre du ZAN dans le PLU

La mobilisation des outils réglementaires

Définition d'une stratégie de renouvellement urbain

Extension de la Zone UA

-  Zonage en projet
-  Zonage actuel
-  Bâti
-  Parcelles



A'U

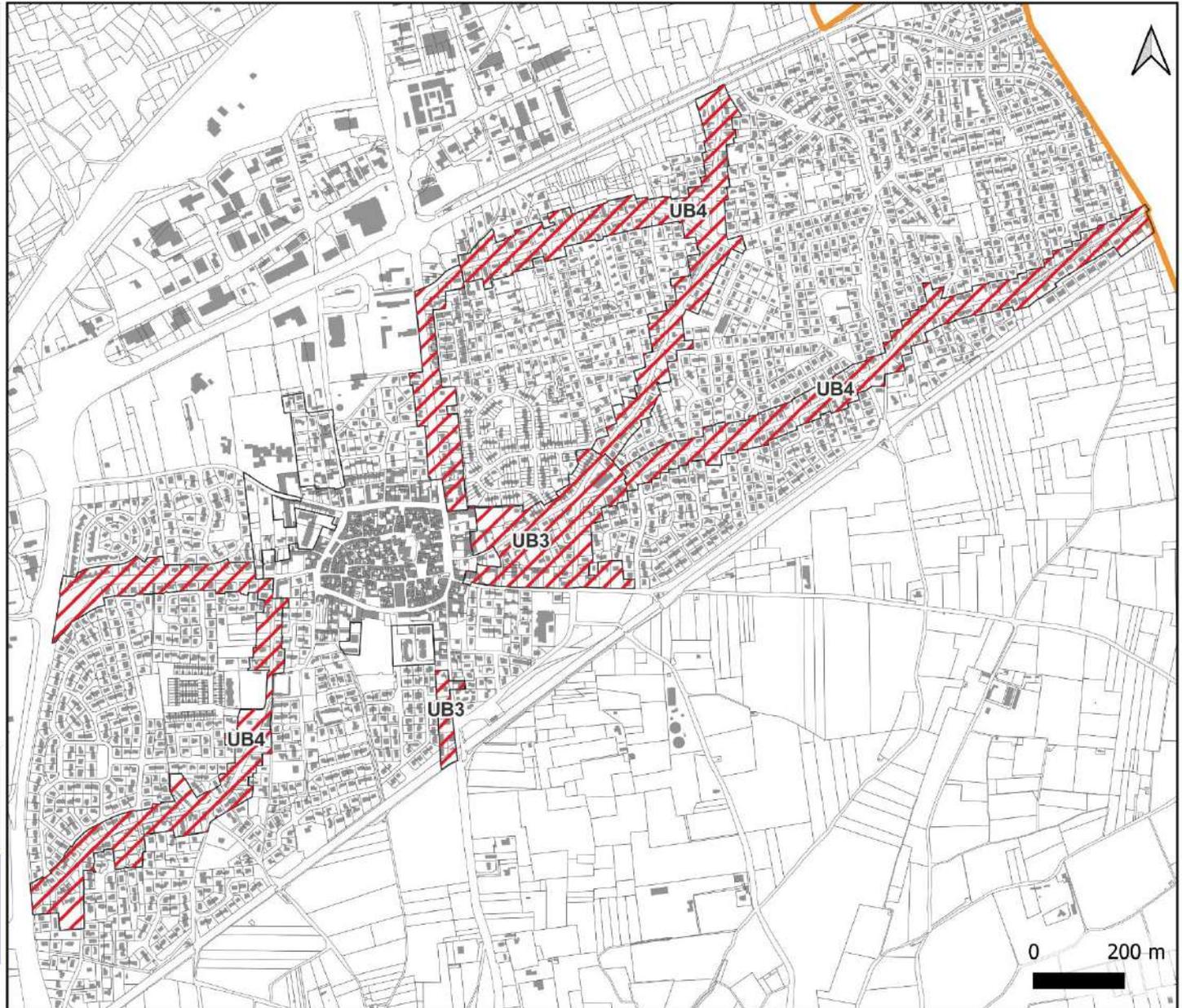
agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne



La mobilisation des outils réglementaires

Axes structurants

-  Zonage en projets
-  Bâti
-  Parcelles



A'U

agence
d'urbanisme région
nimoise et alésienne

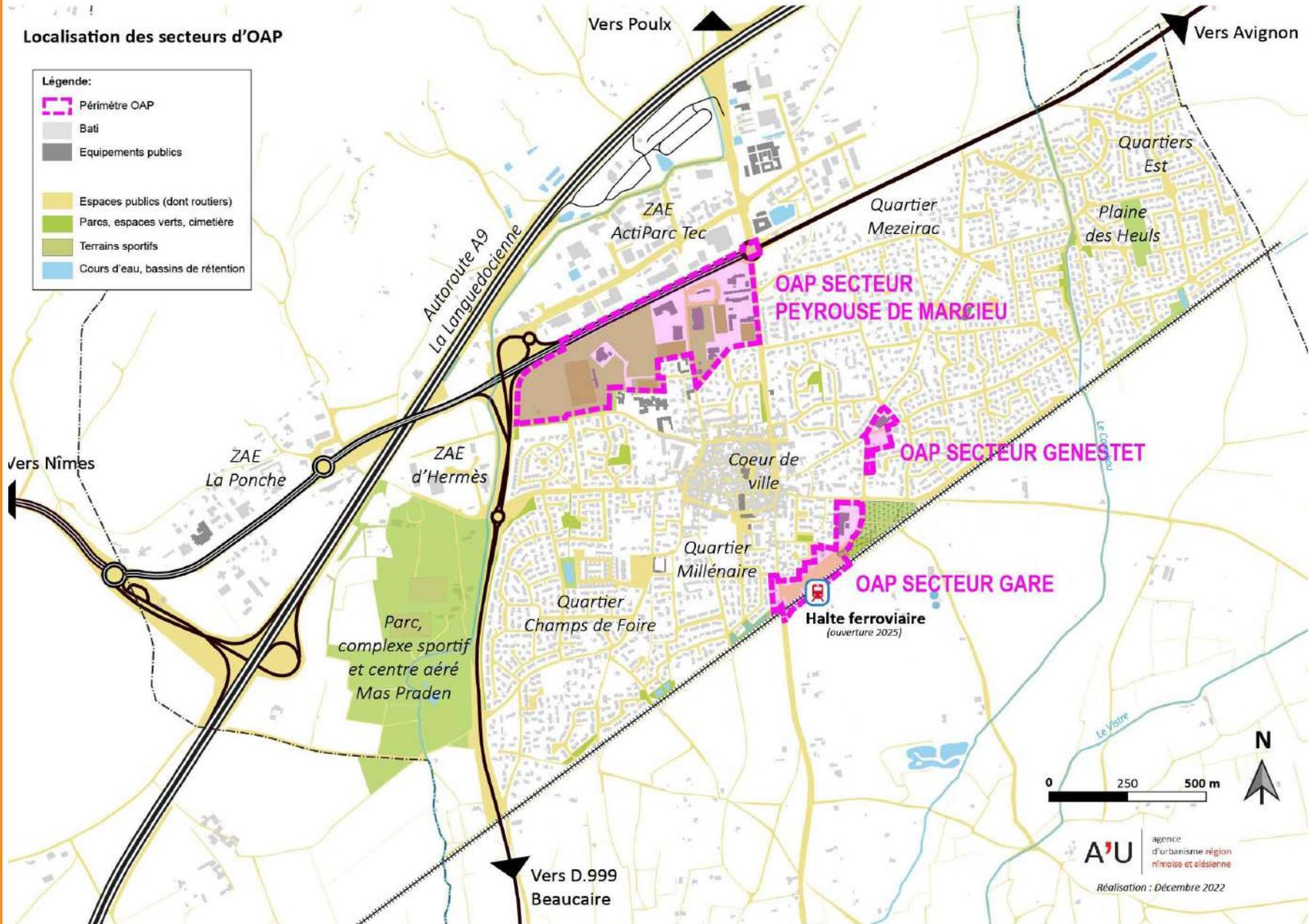
VILLE DE
MARGUERITTES

La mobilisation des outils réglementaires

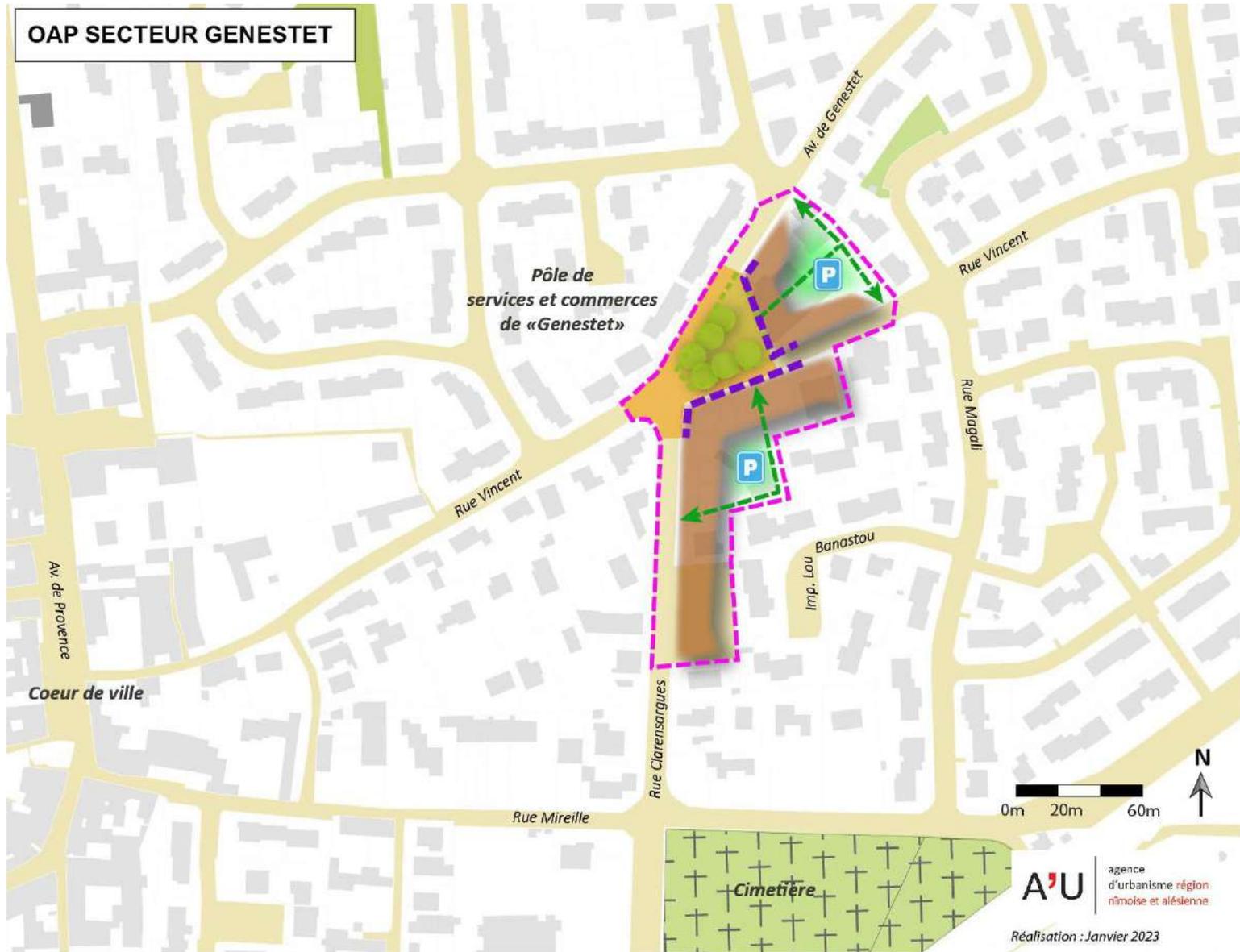
Localisation des secteurs d'OAP

Légende:

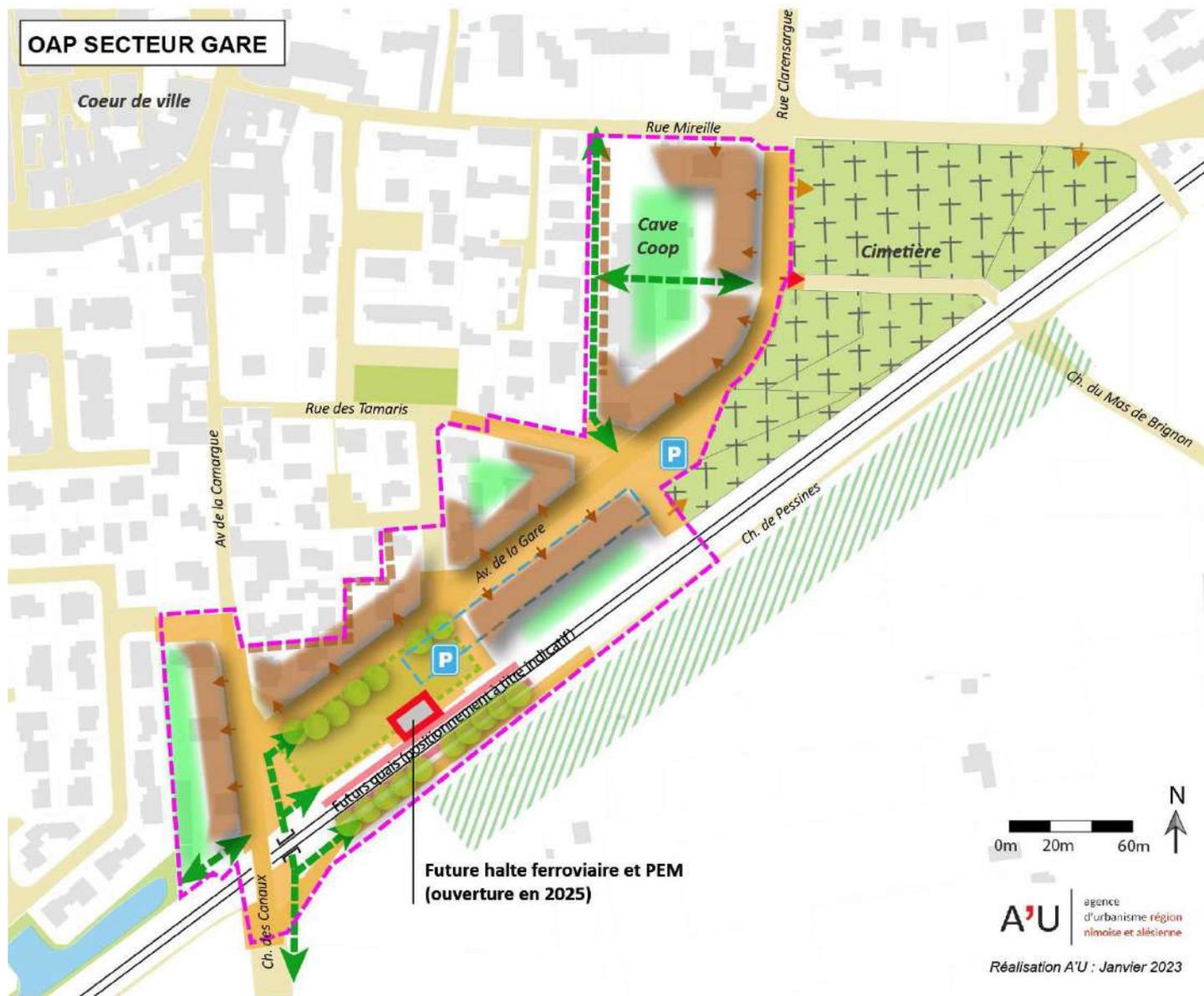
- Périmètre OAP
- Bati
- Equipements publics
- Espaces publics (dont routiers)
- Parcs, espaces verts, cimetière
- Terrains sportifs
- Cours d'eau, bassins de rétention



La mobilisation des outils réglementaires



La mobilisation des outils réglementaires

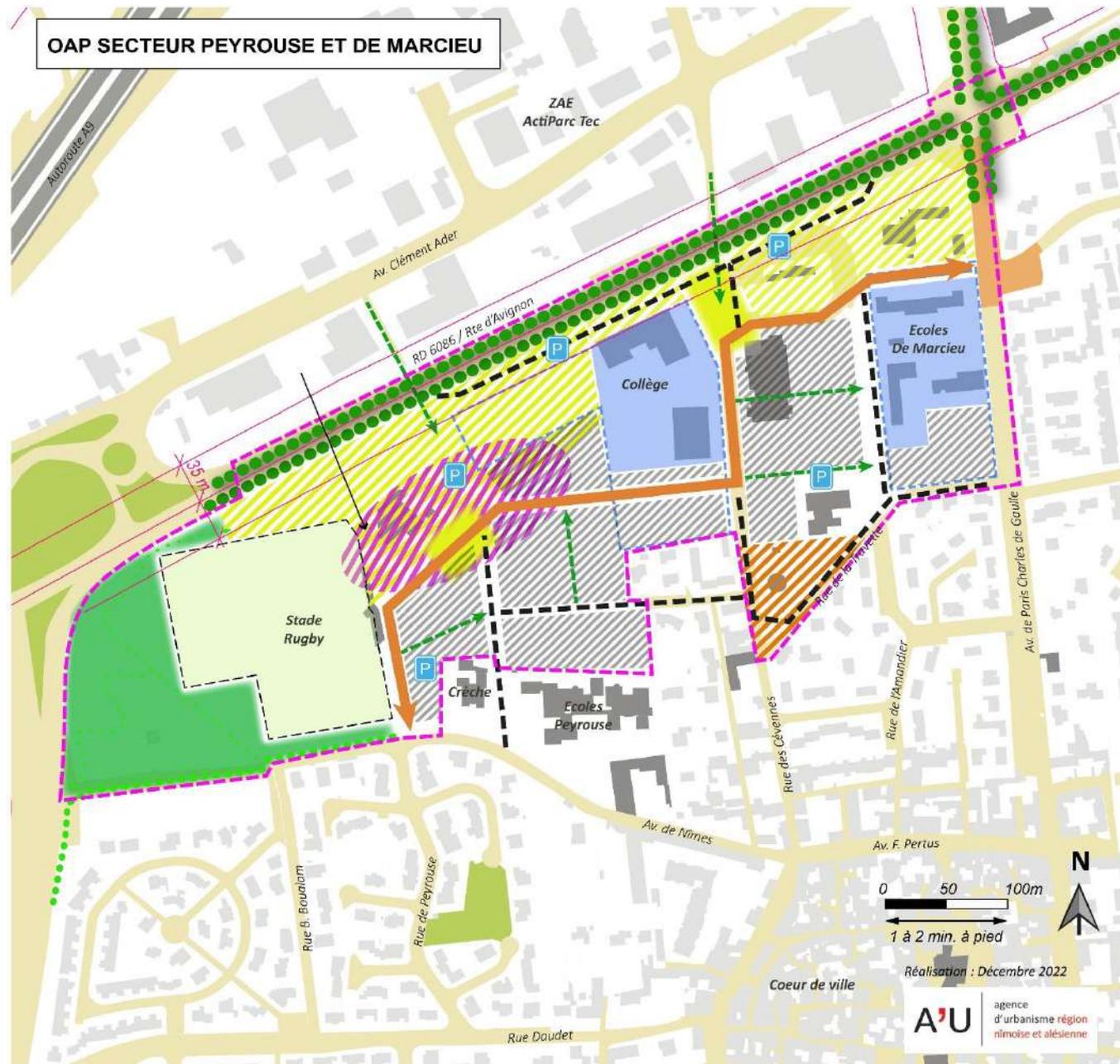


La mobilisation des outils réglementaires

Une OAP thématique « renouvellement urbain et nature en ville », selon deux grands principes :

1. Une densification à privilégier le long des axes structurants de déplacement et des voiries principales, de préférence de manière organisée et maîtrisée par les outils réglementaires et fonciers.
2. La préservation et le renforcement de la nature en ville, indispensable à la qualité de vie et à l'attractivité de la commune. Cette dimension concerne à la fois la préservation des arbres et des haies, des cœurs d'îlots non imperméabilisés, des espaces de continuité de la nature conservés et mis en valeur.

De Marcieu – Peyrouse, la preuve par l'exemple



L'acceptation sociale de la densification

- Une forte dimension pédagogique et de concertation attribuée à la mission d'AMO locale :
 - Animation de réunions avec les administrés sur le projet de PLU et la démarche ZAN.
 - Préparation de supports de communication (panneaux A0).
 - Un renouvellement urbain sur « deux jambes » : l'optimisation foncière et la valorisation de la nature en ville.

L'acceptation sociale de la densification



L'acceptation sociale de la densification

- Encadrer le phénomène, prendre appuis sur les initiatives individuelles et aménager avec les propriétaires fonciers



2006



2018

Production de logement par division parcellaire



2005



2018

Extension du bâti existant constituant un potentiel de logement supplémentaire