

- Un pôle d'équipements et d'enseignement, participant à la structuration d'un territoire dépassant l'échelle communale
- Un site adossé à la route d'Avignon, qui a vocation à être une vitrine positive de Marguerittes
- Un quartier à 5 ou 10 minutes à pied du cœur de ville
- Un périmètre d'étude de 21 ha, dont un secteur naturel, inconstructible, de 5 ha



Quartier Peyrouse et De Marcieu

Étude urbaine préalable

Marguerittes est identifiée dans l'armature urbaine du territoire de Nîmes Métropole comme une commune de « cœur d'agglomération » à consolider et intensifier. Son principal pôle d'équipements, qui rassemble les deux secteurs Peyrouse et De Marcieu, participe de ce rôle, en rayonnant à l'échelle d'un large bassin de vie de l'est nîmois. Soucieuse d'accueillir de nouveaux habitants sans agrandir la ville, la commune souhaite tirer le meilleur parti de ce quartier, qui comporte des espaces résiduels non bâtis pouvant être optimisés. Elle a ainsi pour objectif de redéfinir un nouveau quartier au sein de l'enveloppe urbaine existante en s'interrogeant sur :

- Les potentielles démolitions, adaptations, améliorations ou créations d'équipements.
- L'amélioration de l'organisation en terme de circulation, d'accessibilité, d'espaces publics, de paysage urbain.

La commune dans un double objectif de préserver les espaces naturels et agricoles et d'optimiser le foncier en zone urbaine souhaite également privilégier l'accueil de nouveaux habitants, par la construction de logements, dans ce futur nouveau quartier.

Pour définir un projet d'aménagement d'ensemble qui favorise la mise en œuvre d'opérations sur les court, moyen et long termes, Marguerittes a souhaité s'appuyer sur la double expertise de l'Agence d'Urbanisme, région nîmoise et alésienne (A'U) et de la Société Publique Locale (SPL Agate), chacune intervenant dans son champ de compétences propres, de façon complémentaire et coordonnée avec l'autre structure. Ainsi, l'A'U réalise l'étude urbaine préalable avec pour objectif la définition d'un schéma d'aménagement de référence. Tandis que la SPL Agate se mobilise sur le diagnostic des bâtiments d'équipements et le montage opérationnel.

Cette publication est la synthèse de l'étude menée par l'A'U. Elle présente les enjeux du projet et le schéma d'aménagement de référence, définis au cours des séances de travail réunissant la commune, la SPL Agate et l'A'U.

UN QUARTIER MONO-FONCTIONNEL DONT LA VOCATION PERDURE DEPUIS UNE CINQUANTAINNE D'ANNÉES

Les secteurs Peyrouse et De Marcieu regroupent une vingtaine d'équipements, dont le collège et toutes les écoles de Marguerittes (exceptée une, maternelle, située à l'est de la commune). Y sont implantés des équipements fédérateurs comme la halle des sports, le dojo, des terrains de sport, la piscine, la médiathèque, l'école de musique et le studio d'enregistrement, la salle polyvalente, le foyer socio-culturel l'Escal... C'est à partir des années 1960 que la construction de ce quartier a débuté, pour se finir en 2008 avec la réalisation de la médiathèque.

UN PARC D'ÉQUIPEMENTS VIEILLISSANTS, NÉCESSITANT DES INTERVENTIONS ADAPTÉS À LEUR ÉTAT

Le diagnostic des bâtiments, réalisé par la SPL Agate, révèle que l'état structurel des bâtiments est plutôt bon. Certains ont toutefois besoin de rénovation énergétique (piscine, halle des sports, ...) et d'autres présenteraient des risques liés à la présence d'amiante (piscine...). A ces titres, les écoles Taillefer et De Marcieu, qui ont plus de 50 ans nécessiteront une attention des plus particulières. L'amélioration et l'adaptation de ce parc d'équipements sont une nécessité pour la commune.

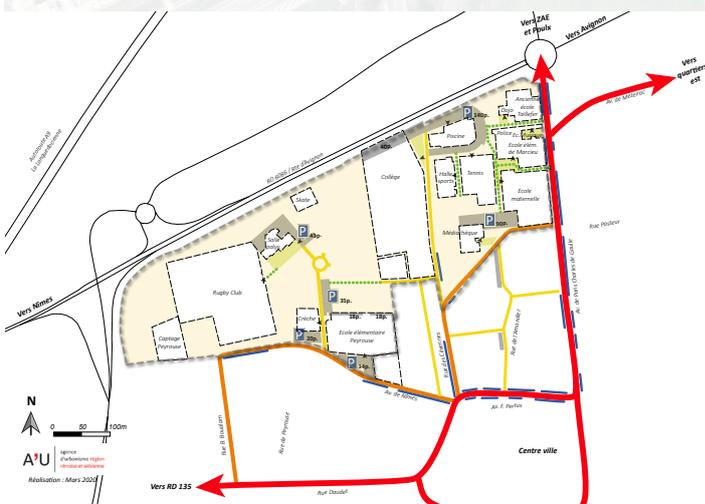
UN BESOIN EN ÉQUIPEMENTS QUI ÉVOLUE

L'implantation sur le quartier d'un « pôle social mutualisé » est une priorité pour Marguerittes. Ce nouveau lieu rassemblera le Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS), le foyer socio-culturel (Escal) et la maison de la santé du Département, ainsi qu'un auditorium. Ce programme est en cours de réflexion et peut donc évoluer.

Les estimations d'effectifs scolaires à l'horizon 2040 réalisées sur la base d'une croissance démographique cohérente avec le projet du territoire de Nîmes Métropole, mettent en évidence le besoin de deux salles de classe de maternelle supplémentaires.



UN QUARTIER RELATIVEMENT ENCLAVÉ, AVEC UN RÉSEAU VIAIRE INCOMPLÉT OU PEU ADAPTÉ



Secteur Peyrouse et De Marcieu
Fonctionnement urbain

- Axes structurants artériels
- Axes structurants de distribution
- Dessertes
- Chemins piétons/vélos
- P Aires de stationnements
- Stationnements matérialisés (parallèles à la voirie)
- Espaces «libres»
- Encintes des équipements
- Parvis des équipements
- ▶ Accès aux équipements

De véritables dysfonctionnements d'accessibilité et de circulation sont constatés, notamment aux heures d'entrées et de sorties du collège. Le quartier s'avère assez enclavé entre la RD 6086, au nord et la RD 135, à l'ouest, deux voies rapides. Les principales connexions avec le reste de la ville se font au travers de quelques rues et ruelles inadaptées pour accueillir les différents modes de déplacements, les modes doux et transports collectifs.

Réinvestir et réaménager ce quartier implique une réflexion articulant urbanisme et mobilité afin d'assurer la desserte des futures constructions, d'organiser le stationnement des voitures, de garantir des liaisons piétonnes efficaces et attractives et de tisser des liens intéressants avec le reste de la ville.

VERS UNE MODIFICATION DU CLASSEMENT DE LA ROUTE D'AVIGNON

Des échanges avec le Conseil départemental portant sur l'évolution des règles de circulation de la RD 6086, en traversée de la ville de Marguerittes, visent à diminuer la vitesse. Cela facilitera le réaménagement de la route et ses abords, pour mieux sécuriser les cheminements des piétons et cyclistes, qui sont de plus en plus fréquents entre les deux parties de la ville, et pour améliorer les niveaux de bruit et de pollution subis par les quartiers longés. Cette évolution permettrait également d'envisager une nouvelle accessibilité pour le secteur Peyrouse et De Marcieu. Le projet de réorganisation du quartier prend en compte cette perspective d'amélioration.

Réunis au sein d'un groupe de travail, les participants de la démarche ont identifié, développé et validé les principaux enjeux urbains du secteur, présenté dans la carte ci-dessous. Ils traduisent une volonté de la commune de rendre ce quartier plus urbain, plus diversifié et moderne, apaisé dans ses pratiques et intégré au reste de la ville. Cela signifie de :

- > Adapter et compléter l'offre en équipements.
- > Recomposer et requalifier l'espace public (*rues, ruelles, places, squares, venelles et courettes, parvis...*) pour assurer sa mise en scène et garantir un bon usage.
- > Garantir le confort et la sécurité des déplacements en modes doux.
- > Assurer une gestion du stationnement et de la circulation des voitures, pour faire diminuer sa visibilité et sa présence dans l'espace public.
- > Introduire de l'habitat pour assurer une diversité des fonctions favorables à la vie de quartier. Le nombre de logements sera cohérent à la nature urbaine du site qui bénéficie d'une proximité aux équipements et au centre ville.
- > Construire des typologies et formes d'habitats variées pour assurer la mixité sociale.

Secteur Peyrouse et De Marcieu / Enjeux

Evolution urbaine

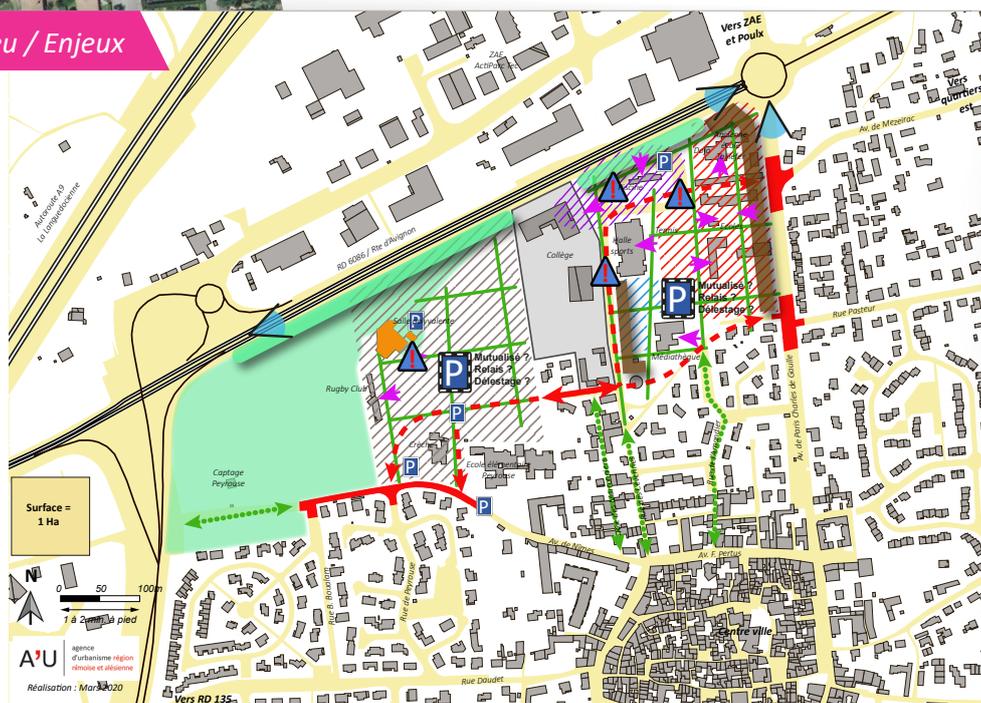
-  Enjeux de «recyclage» et de mutation des fonctions
-  Enjeux de gestion d'espaces publics et d'équipements «rayonnants» (utilisés par un bassin de vie dépassant les seuls marguerittois)
-  Enjeux d'urbanisation d'espaces non bâtis et d'intégration des bâtis existants
-  Enjeux d'urbanisation d'espaces sous-utilisés et de recomposition urbaine
-  Enjeux environnementaux

Scénographie urbaine

-  Enjeux d'image de la ville et du secteur
-  Enjeux de façades urbaines, en entrée du centre-ville
-  Enjeux de fronts «paysagers» à mettre en scène, en traversée d'agglomération
-  Enjeux de traitement des espaces publics pour l'entrée et le seuil des équipements

Fonctionnement urbain

-  Enjeux de desserte du quartier, un principe de trame qui s'intègre à l'armature existante et la consolide
-  Enjeux d'un maillage modes doux, une trame serrée de cheminements propices aux déplacements à pied et connectée au réseau existant
-  Enjeux de stationnements dans un contexte de rareté du foncier, à intégrer et à mutualiser, voire à partager à l'échelle de la ville
-  Enjeux d'accessibilité aux équipements, générateurs de flux, propices aux dysfonctionnements



VERS UNE PROPOSITION D'UNE NOUVELLE ORGANISATION DU QUARTIER ...

La prise en compte du contexte et l'identification des enjeux et des objectifs, croisés avec les résultats de l'expertise de l'état des bâtiments d'équipements réalisée par la SPL Agate ont permis de proposer une nouvelle réorganisation du quartier, dont les principes sont :

> **L'aménagement d'une contre-allée à la route d'Avignon**, comprenant :

- un accès depuis la route d'Avignon, vers des emplacements de stationnements desservant les équipements ;
- une sortie sur la route d'Avignon, du quartier Peyrouse / De Marcieu, correctement adaptée à la circulation des transports collectifs qui desservent le collège.

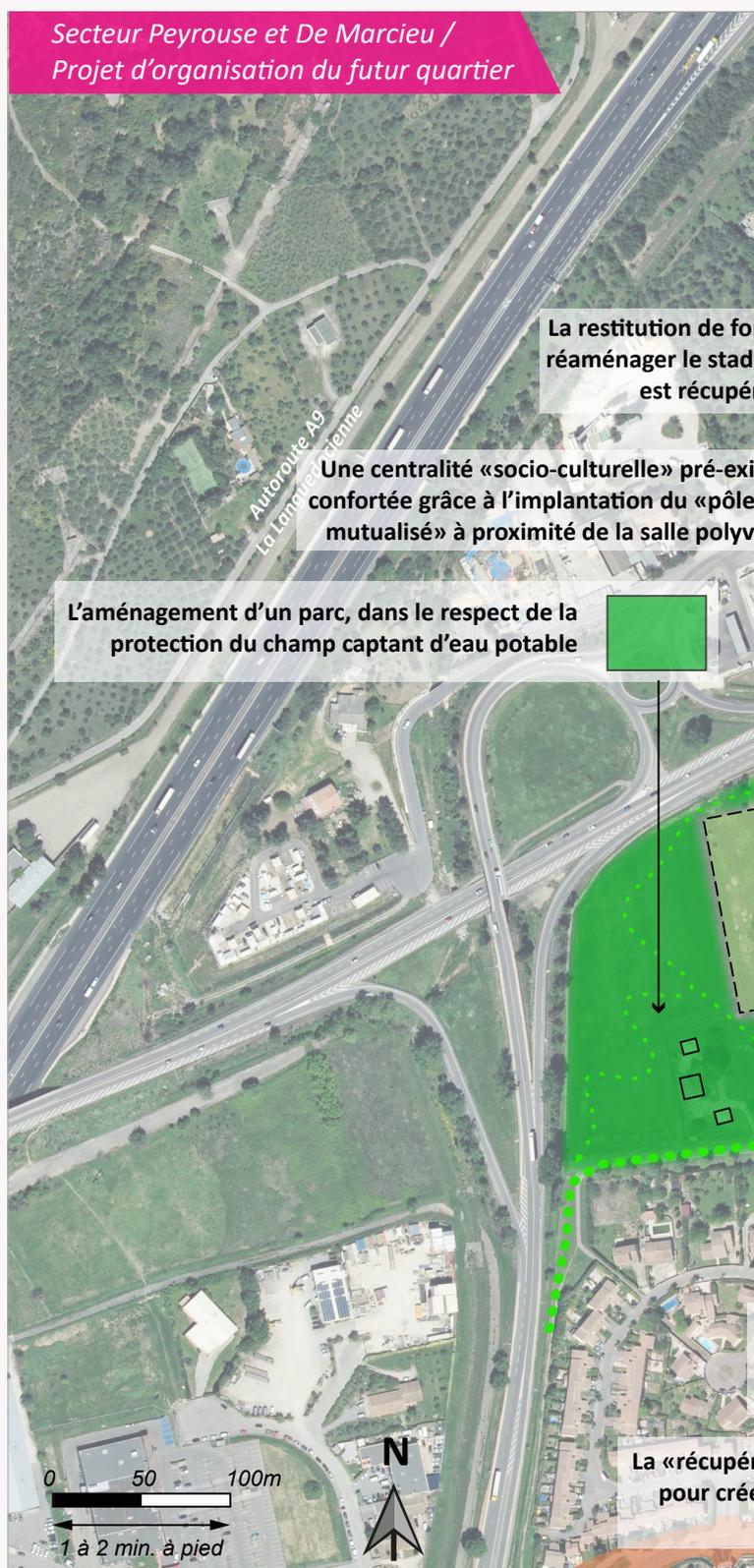
> **D'est en ouest, la création d'une nouvelle rue pour la desserte du quartier** : elle débute dès l'avenue de Paris et s'achemine jusqu'à l'avenue de Nîmes. Elle implique la démolition du bâtiment longitudinal (école de musique...) annexé à l'école De Marcieu et des échanges de foncier avec le Département (collège).

> **Au nord, la consolidation d'une frange urbaine vouée aux équipements « rayonnants »** : cette partie du quartier accueille d'ores et déjà des équipements destinés aux marguerittois comme aux habitants d'autres communes. Cette vocation est renforcée par :

- La relocalisation et création d'un nouveau « secteur des sports », en partie, en lieu et place de l'école Taillefer démolie. Elle inclut le Dojo actuellement en bon état, le gymnase reconstruit, des terrains de jeux et de sports, et potentiellement la piscine rénovée.
- Le maintien, la rénovation et l'adaptation de la piscine, inscrite dans la continuité du « secteur des sports ». Le projet est conditionné par sa mutation en équipement communautaire et l'objectif, ou pas, de maintenir le bassin, qui a été récemment rénové par la commune.
- Le renforcement de la centralité « socio-culturelle » pré-existante grâce à l'implantation du « pôle social mutualisé » à proximité de la salle polyvalente, dont le programme peut aussi inclure l'école de musique et le studio d'enregistrement, déconstruits par ailleurs.
- L'aménagement d'une coulée de végétation, qui rende intéressant le front urbain perceptible depuis la route d'Avignon. La mise en scène de cet espace intègre des compositions paysagères, la relocalisation des aménagements sportifs extérieurs délocalisés par ailleurs (terrains de tennis, stade du collège...), ainsi que des poches de stationnement.

> **En cœur de quartier, la création des logements** à l'abri des flux et à l'interface entre les équipements au nord, le centre-ville au sud :

- Il est également visé l'optimisation d'un foncier peu aménagé, peu bâti ou à renouveler, et caractérisé par de moindres contraintes liées au PPRI (risque inondation). Cela implique d'utiliser du foncier appartenant au collège et à l'école De Marcieu, et celui des terrains de tennis et du gymnase actuels, ainsi que les terrains « vagues » du secteur.



> **La mutation du site des écoles De Marcieu :**

- Les bâtiments de l'école primaire, mis à part la cantine récente, nécessitent une réhabilitation importante qui implique de lourds investissements. La programmation d'une école plus petite doit être étudiée notamment au regard du projet complémentaire d'une nouvelle école, qui peut être construite en dehors du quartier Peyrouse / De Marcieu sur le secteur est de la ville, pour des raisons de rééquilibrage de l'offre.



- La restauration scolaire et la police municipale retrouvent une place sur ce site. Le foncier, situé stratégiquement le long de l'avenue de Paris dans une zone sans contrainte de PPRI, est optimisé par l'implantation d'habitats denses, qui structurent et valorisent l'entrée du centre-ville.
- Ainsi, le projet du site De Marcieu est doublement complexe avec des programmations à étudier plus finement en termes d'équipements scolaires, de logements... en rénovation, extension ou en démolition (partielle)/reconstruction.

Projet / Fonctionnement

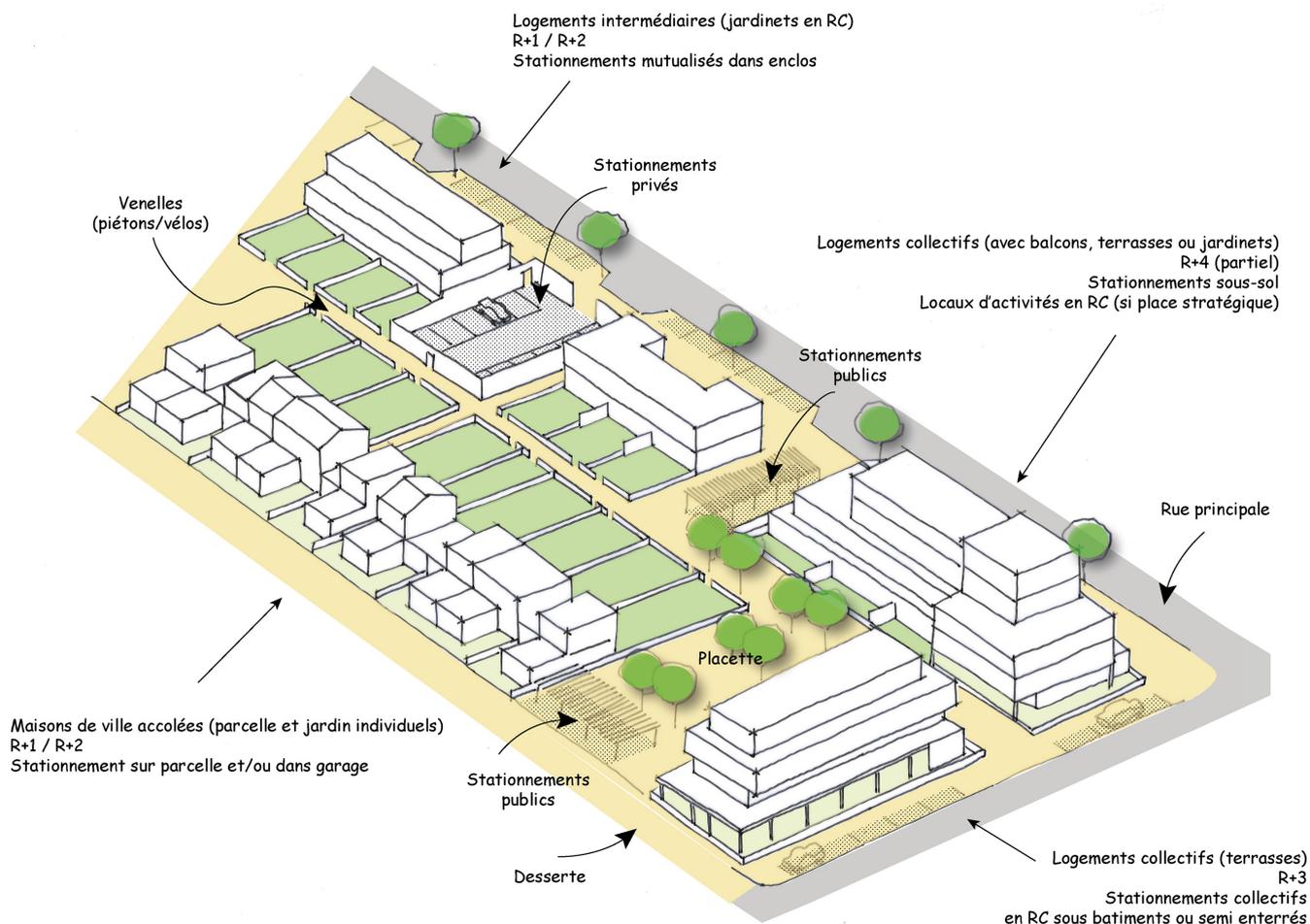
- Desserte principale
- Dessertes secondaires
- Boucle TC / Collège
- - - → Contre allée / RD 6113
- Potentiels secteurs de traversée à pied / RD 6113
- Dessertes modes doux à travers les ilots bâtis
- P Principes d'implantation de stationnements publics et/ou mutualisés

UN SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE « RÉFÉRENCE »

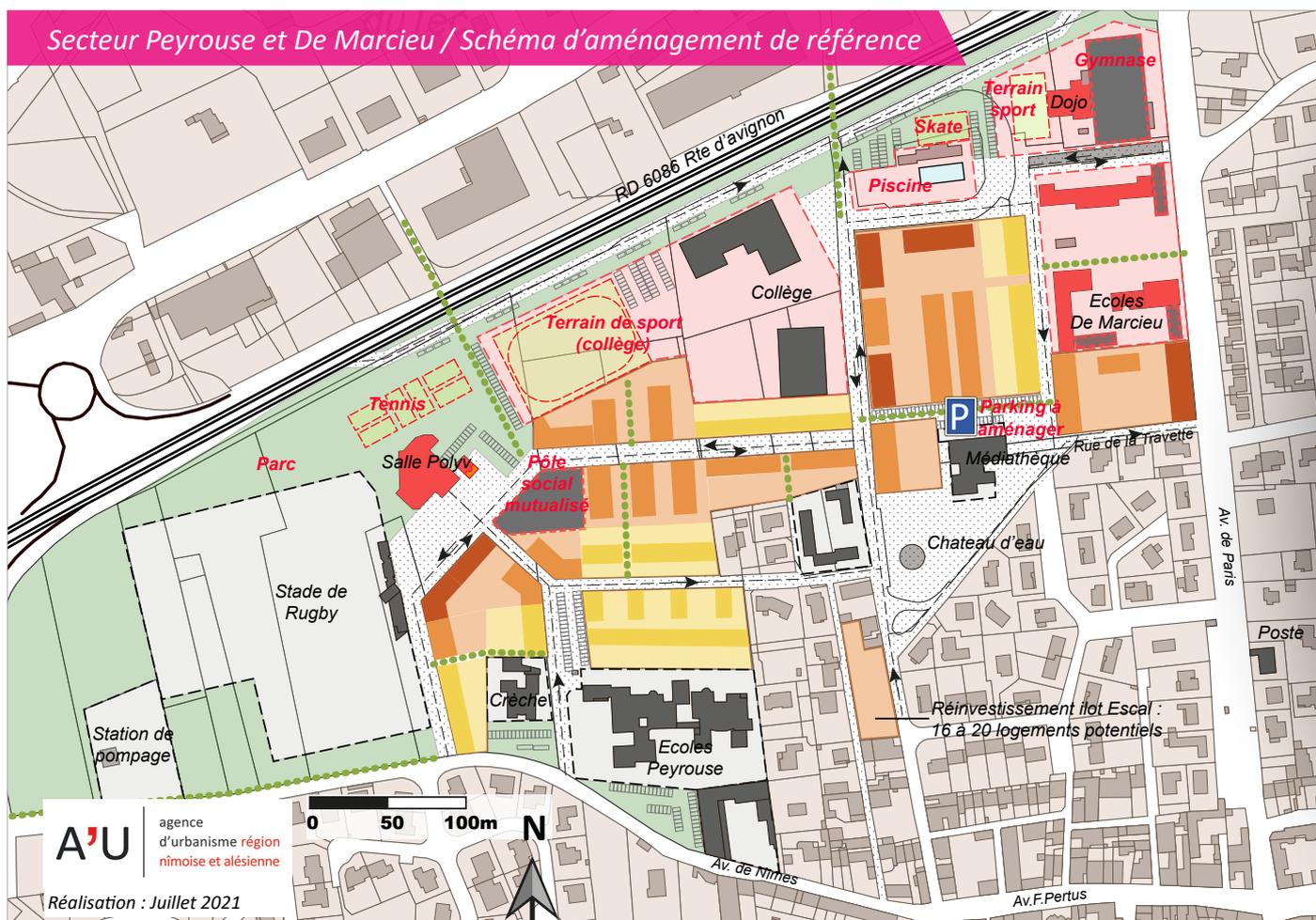
Un schéma d'aménagement avec des programmations en terme de logements, des principes de composition et des hypothèses de formes urbaines a été proposé, débattu et adapté pour constituer le scénario d'aménagement de « référence » sur lequel la SPL Agate peut élaborer divers montages opérationnels.

Les principes d'aménagement retenus

- > La valorisation de l'entrée du centre-ville, avenue de Paris, en prenant soin de composer des façades urbaines, tournées vers la rue, et suffisamment compactes pour la souligner ;
- > L'aménagement de la rue principale de desserte d'est en ouest, cohérent avec son rôle d'artère : avec une largeur importante permettant des trottoirs confortables, l'implantation d'arbres structurants, ainsi qu'une certaine hauteur et compacité des bâtiments l'encadrant ;
- > La préservation d'espaces moins bâtis en cœur d'îlot, ainsi plus « verts » et plus confidentiels, toutefois pénétrables à pied, afin de garantir une perméabilité du tissu urbain propice aux déplacements piétons ;
- > La gestion du stationnement public comme privé, de manière à réduire fortement sa présence dans les espaces, au profit d'aménagements plus attractifs pour le cadre de vie du quartier ;
- > L'offre d'une grande diversité de lieux publics et extérieurs : places, placettes, squares, rues principales, ruelles, venelles ;
- > Une bonne intégration urbaine des logements dans un quartier mixte tout en privilégiant les objectifs de la commune d'optimisation de la ressource foncière ;
- > L'offre d'une grande diversité de formes et typologies d'habitats, pour correspondre à des profils diversifiés de ménage et de produits de logements ;
- > La création d'un parc « naturel » ouvert aux habitants sur les espaces, non constructibles et à protéger, autour du captage d'eau potable.



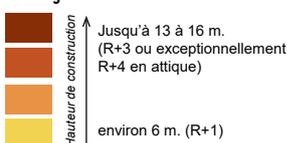
Secteur Peyrouse et De Marcieu / Schéma d'aménagement de référence



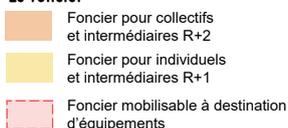
AU agence d'urbanisme région nîmoise et alsésienne

Réalisation : Juillet 2021

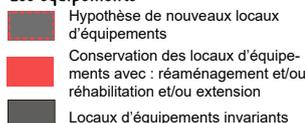
Les logements



Le foncier



Les équipements



Les espaces publics



L'accueil de logements dans un nouveau quartier.

La restructuration des secteurs Peyrouse et De Marcieu permet de libérer des emprises foncières pouvant à terme accueillir la construction de logements. Le contexte riverain de chacun de ces sites d'implantation invite à proposer des formes et des compositions urbaines adaptées : hauteurs, front de rue, cœurs d'îlot, orientation et emprise du bâti...

Les premières simulations permettraient d'atteindre +/- 400 logements avec deux grandes options d'aménagements, pouvant aussi être mixées en fonction des lieux.

+/- 400

logements

+/- 19

logements /hectare

sur le périmètre étudié de 21 ha. La densité diffère en fonction des sites d'implantation.

1 Des hauteurs de constructions qui s'échelonnent entre 1 à 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+4 maximum).

Aucune construction ne dépasserait 13 à 14 mètres, conformément au souhait de la municipalité de préserver la silhouette urbaine existante.

2 Des hauteurs de constructions qui s'échelonnent entre 1 à 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

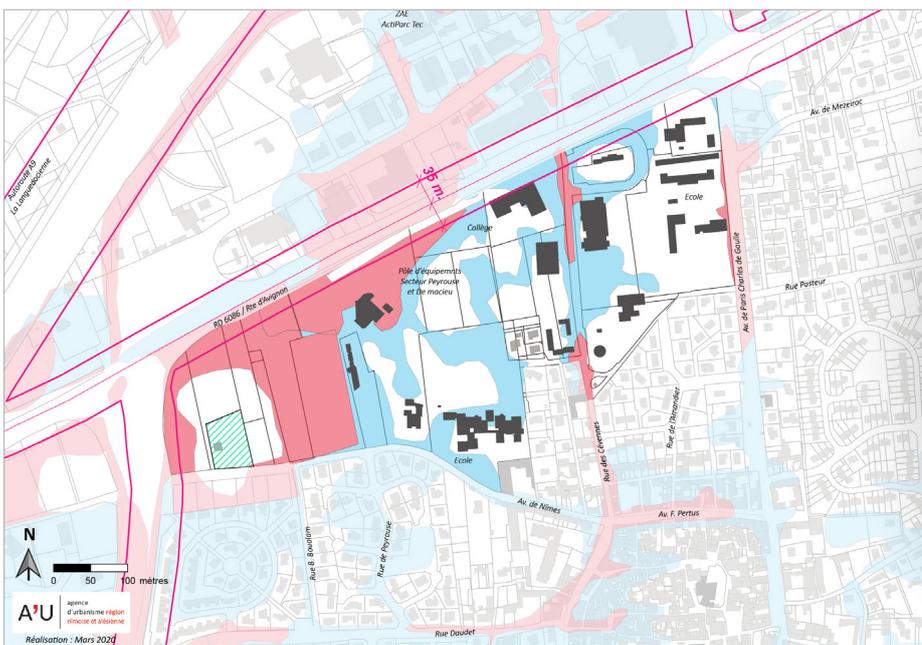
Des formes urbaines plus variées seraient possibles avec une emprise au sol moindre favorisant la gestion du ruissellement pluvial, la végétalisation, la qualité des espaces extérieurs privés comme communs.

Un travail plus poussé de faisabilité et de programmation en matière d'habitat est confié à la SPL Agate sur la base de ce schéma d'aménagement de référence.

VERS UNE PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Les deux puits qui captent la nappe de la Vistrenque et desservent en eau potable les habitants de Marguerittes sont situés à l'ouest du secteur Peyrouse De Marcieu, au sein d'une zone naturelle. Ce captage est classé « prioritaire » en vue d'engager des actions de restauration et de protection contre les pollutions diffuses. Il implique un Périmètre de Protection Rapproché (PPR) qui englobe la totalité du quartier. Un avis d'expert sera donc requis pour tout aménagement, afin d'analyser l'impact du projet et de l'adapter, pour protéger durablement la ressource.

De plus, le quartier est exposé aux risques d'inondation concernant le bassin versant du Vistre mais aussi pluvial, par ruissellement. Le schéma d'aménagement proposé prend en compte les règles du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (cf : carte ci-dessous). Par contre, l'impact et la gestion du ruissellement pluvial constituent une véritable variable, impliquant que des études supplémentaires soient menées pour approfondir le ruissellement pluvial et notamment les conditions d'urbanisation.



- PPRI
- Constructibles sous conditions
- Inconstructibles
- Loi Barnier
- Recul des constructions de 35 m.
- Captage d'eau potable de Peyrouse
- Parcelle des 2 puits de forage (Périmètre immédiat)

L'expertise plus fine des aspects environnementaux entrainera nécessairement une adaptation et l'évolution du projet. Le schéma d'aménagement est donc défini aujourd'hui sous réserve d'études environnementales adéquates, qui seront réalisées en temps voulu par la commune et les opérateurs.

VERS L'ÉLABORATION D'UN MONTAGE OPÉRATIONNEL

Un montage opérationnel vise à définir les séquences des actions à mettre en œuvre par la commune pour mener à bien son projet. La SPL Agate se base sur la proposition d'organisation et le scénario d'aménagement de référence pour les traduire en un « Plan – Travaux », c'est-à-dire un cadre d'opérations chiffrées et phasées, permettant de bien connaître les actions à mener, d'évaluer les coûts et les recettes, d'aider à la décision.



Source : SPL Agate

Crédits / Réalisation A'U (sauf mention contraire)
www.audrna.com

