

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°2



COMMUNE DE MARGUERITTES

Département du Gard



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation du PLU. : DCM du 06.03.2014

Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015

Approbation de la modification n°2 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification n°3 : DCM du 28.02.2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du 27.10.2021

Approbation de la modification simplifiée n°2 : DCM du 07.12.2022

SOMMAIRE

<u>I.</u>	<u>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OBJET ET CONTENU.....</u>	<u>3</u>
I.1.	OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
I.2.	CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
<u>II.</u>	<u>SECTEUR MEZEIRAC</u>	<u>7</u>
II.1.	PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	8
II.2.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
<u>III.</u>	<u>SECTEUR QUARTIER DE LA GARE.....</u>	<u>11</u>
III.1.	PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	12
III.2.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	12
<u>IV.</u>	<u>SECTEUR ACTIPARC TEC II</u>	<u>15</u>
IV.1.	PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	16
IV.2.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	16
<u>V.</u>	<u>SECTEUR MILLENAIRE</u>	<u>19</u>
V.1.	PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	20
V.2.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	20

I. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OBJET ET CONTENU

I.1. OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Suite à la **Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010**, l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientations des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3 ».

I.2. CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Dans ce cadre, la commune de Marguerittes a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser un urbanisme de qualité et d'assurer une mixité sociale avec notamment la réalisation d'une offre en logements diversifiée et répondant aux besoins de l'ensemble des générations.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les quatre secteurs suivants :

- ➔ « Mezeirac » (zone 1AU)
- ➔ « Quartier de la Gare » (zone 1AU)
- ➔ « Actiparc Tec II (zone 1AUE et secteur Nvb)
- ➔ « Millénaire » (secteurs Npa, UBL, UCL)

NB : Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques.

Les secteurs Mezeirac, Quartier de la Gare et Actiparc Tec II ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement détaillées mais juste de grands principes en termes de voirie et de formes urbaines qui devront être respectés lors de l'élaboration des projets d'aménagement. Ces orientations devront être plus précisément définies lors d'une modification ou d'une révision du présent PLU qui permettra leur ouverture à l'urbanisation.

En effet, compte tenu de l'importance de leurs enjeux, ces trois nouveaux secteurs seront ouverts à l'urbanisation sous conditions notamment d'approfondir les études environnementales déjà engagées (en particulier pour les secteurs du Quartier de la Gare et de l'Actiparc Tec II) et de mieux étudier les modalités de leurs programmes d'aménagement et de construction (accès, réseaux, typologie du bâti, greffe urbaine...).

II. SECTEUR MEZEIRAC

II.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur de Mezeirac se répartie sur près de 4 hectares au Centre-Nord du tissu urbain. Il est bordé au Nord par la RD6086, au Sud par l'avenue de Mezeirac et à l'Est par l'avenue Genestet. Il fait face, en partie, à la ZAC du TEC et prochainement à l'Actiparc Tec II, zone d'activités économiques d'intérêt communautaire (Nîmes Métropole).

Le bon fonctionnement du site est en partie lié à la réalisation d'un nouveau carrefour sur la RD6086.

II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

- | | | | |
|--|---|--|-----------------------------------|
| | Secteur faisant l'objet de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation | | Bande tampon paysagère à aménager |
| | Bâti existant | | Secteur de plus forte densité |
| | Principe de carrefour à aménager | | Secteur de densité plus faible |
| | Accès au site | | |
| | Principes de voies à créer | | |



Ce secteur sera aménagé dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat qui devra respecter les prescriptions ci-après :

1) Constructions

- Réalisation d'environ 100 logements dont au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ;
- Aménager un secteur de plus forte densité en front de la RD6086 ;
- Aménager un secteur de densité plus faible en périphérie des zones d'habitats pavillonnaires existantes.
- Prendre en compte les paramètres d'isolement acoustique dans la conception architecturale
- Orienter les constructions au Sud.

2) Déplacements

- Desserte du site par trois accès : un sur l'avenue de Genestet et deux sur l'avenue de Mezeirac ;
- Création d'une voie transversale principale Nord-Est / Sud-Ouest entre l'avenue de Genestet et l'avenue de Mezeirac ;
- Création d'une voie secondaire entre la voie transversale et l'avenue de Mezeirac.
- Aménager des cheminements doux en particulier le long de la voie transversale principale.

3) Paysages

- Aménager une bande tampon paysagère dans le recul de 20 mètres à partir de l'axe de la RD6086 ;
- Prévoir la réalisation de bassins de rétention à l'intérieur de la zone qui seront aménagés en espace de loisirs.

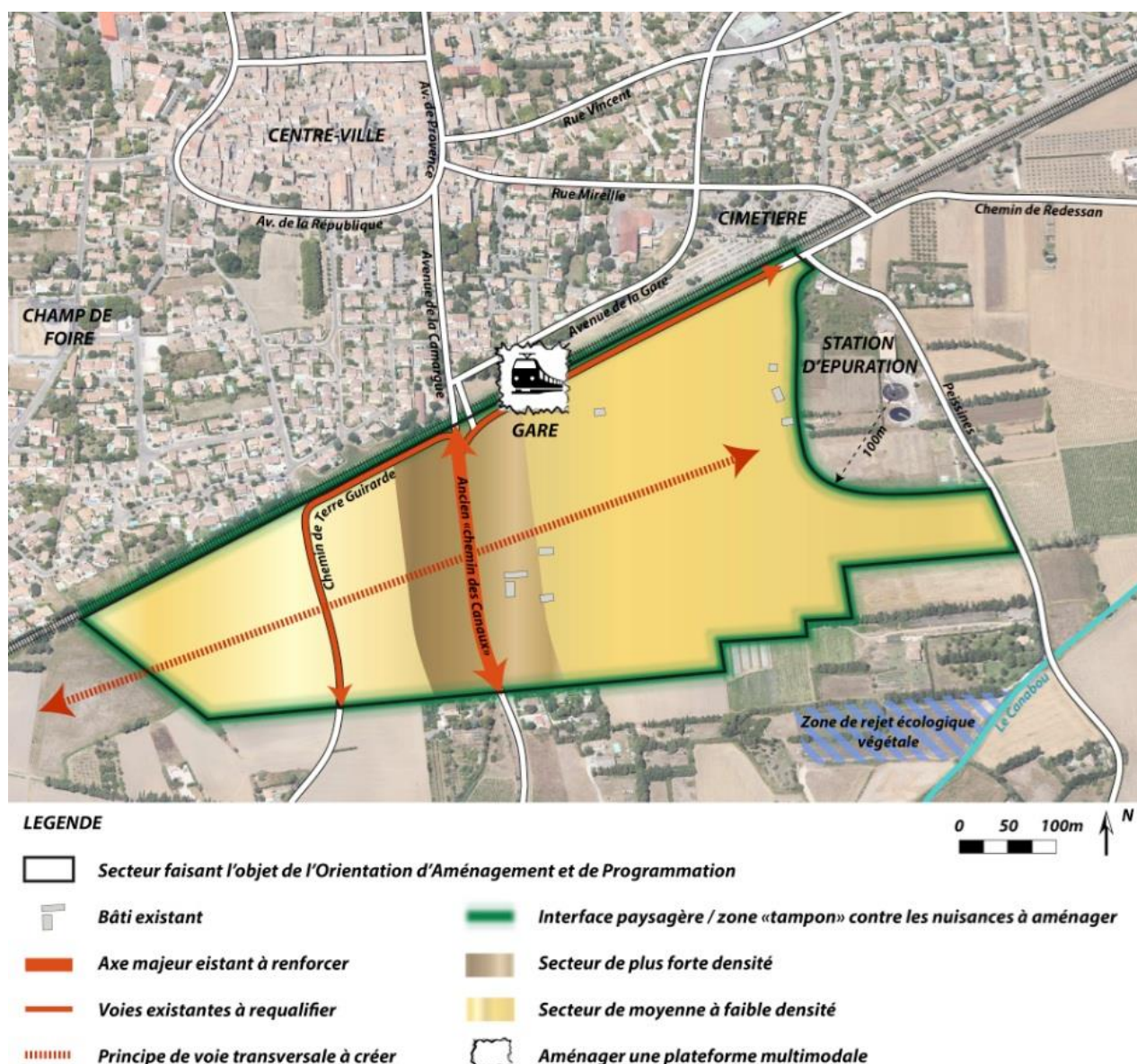
III. SECTEUR QUARTIER DE LA GARE

III.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur du Quartier de la Gare se répartie sur près de 30 hectares en continuité Sud de la voie ferrée (hors zone inondable au PPRI) à proximité immédiate de la gare et de la station d'épuration.

Il est actuellement desservi en son centre par l'ancien « chemin des Canaux » et par le chemin de Terre Guirarde. La station d'épuration est présente à l'Est du secteur. Le site est déjà en partie mité par des habitations et des serres.

III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Ce secteur sera aménagé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble phasées dans le temps à vocation principale d'habitat. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, via une procédure de modification ou de révision, le maître d'ouvrage prendra en considération les préconisations des services de l'Etat.

L'aménagement de la zone devra respecter les prescriptions ci-après :

1) Urbanisme : les grands principes

- ➔ Réaliser une greffe urbaine réussie avec le tissu urbain existant
- ➔ Développer de nouvelles formes urbaines plus denses
- ➔ Prévoir la réalisation éventuelle d'espaces publics et d'équipements
- ➔ Valoriser et sécuriser l'entrée de ville par l'ancien « chemin des Canaux ».
- ➔ Prendre en compte les nuisances liées à la proximité de la voie ferrée et de la station d'épuration

2) Déplacements

- ➔ Renforcer l'axe majeur de l'ancien « chemin des Canaux ».
- ➔ Requalifier les voies existantes (chemin de Terre de Guirarde notamment)
- ➔ Aménager une voie transversale Ouest/Est qui, à terme, pourra être connectée à la RD135
- ➔ Aménager des cheminements doux
- ➔ Favoriser les liaisons avec la gare
- ➔ Aménager une plateforme multimodale autour de la gare.

3) Constructions

- ➔ Réaliser environ 500 logements dont au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat
- ➔ Aménager un secteur de plus forte densité le long de l'axe majeur de l'ancien « chemin des Canaux ».
- ➔ Aménager des secteurs de moyenne à faible densité autour de l'axe majeur
- ➔ Prendre en compte les paramètres d'isolement acoustique dans la conception architecturale
- ➔ Orienter les constructions au Sud.

4) Paysages

- ➔ Aménager une interface paysagère entre les espaces nouvellement urbanisés et les espaces agricoles qui servira également de zone tampon contre les nuisances.
- ➔ Maintenir les haies existantes
- ➔ Prévoir la réalisation de bassins de rétention à l'intérieur de la zone qui seront aménagés en espace de loisirs.

IV. SECTEUR ACTIPARC TEC II

IV.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur d'Actiparc Tec II, d'environ 30 hectares, se situe en continuité de la ZAC du Tec entre la RD6086 et l'A9. Il jouxte la limite communale Est avec Saint-Gervasy.

Il est bordé à l'Est par le ruisseau du Canabou. La zone est touchée à l'Est par les zones inondables du PPRI. Le site est accessible par la RD6086 au Sud puis par le chemin de Cabrières et l'avenue Magellan à l'Ouest. Le bon fonctionnement du site est en partie lié à la réalisation d'un nouveau carrefour sur la RD6086.

IV.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Secteur faisant l'objet de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation | | Enveloppe de la zone inondable |
| | Principe de carrefour à aménager | | Corridor écologique à préserver et coupure verte à maintenir |
| | Bande tampon paysagère à aménager | | |
| | Principe d'accès à aménager | | |
| | Secteur à vocation d'activités diverses | | |

Ce secteur sera aménagé dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble phasée dans le temps à vocation économique qui devra respecter les prescriptions ci-après :

1) Déplacements

- ➔ Aménager un accès par le futur carrefour sur la RD6086.

2) Paysages et environnement

- ➔ Préserver le corridor écologique du Canabou ;
- ➔ Maintenir une coupure verte avec Saint-Gervasy ;
- ➔ Préserver dans la mesure du possible les arbres existants ;
- ➔ Aménager une bande tampon paysagère en bordure de la RD6086 (marge de recul de 35m) ;
- ➔ Prévoir la réalisation de bassins de rétention à l'intérieur de la zone qui seront aménagés en espaces paysagers.

V. SECTEUR MILLENAIRE

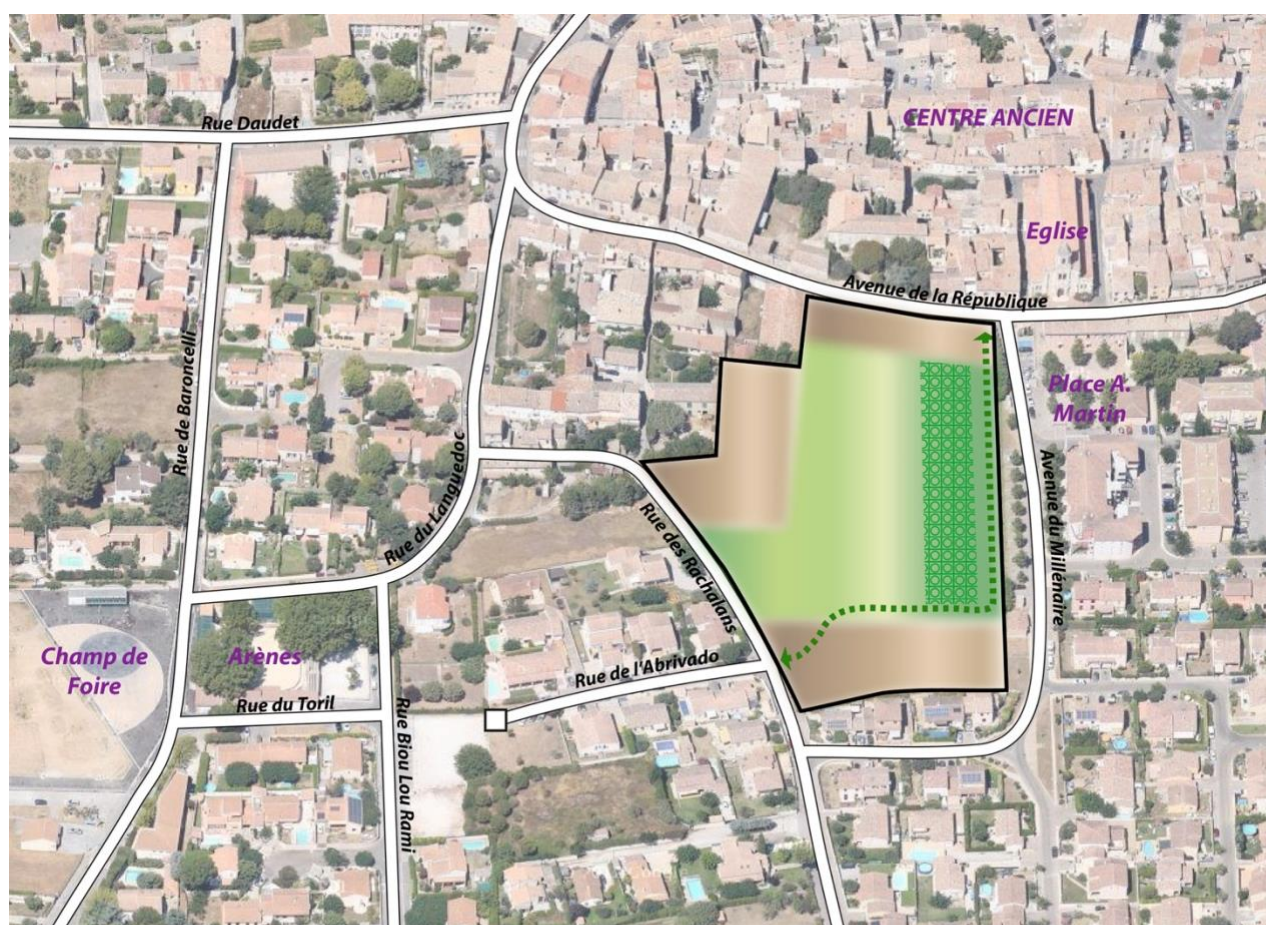
V.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le secteur du Millénaire, d'environ 1,5 hectares, se situe au Sud du Centre ancien et à proximité des arènes et du champ de foire.

Il est accessible par l'avenue de la République au Nord, l'avenue du Millénaire à l'Est et la rue des Rachalans à l'Ouest.

En terme d'occupation du sol, le site est occupé par une bâtisse, des friches et des boisements dont celui le long de l'avenue du Millénaire qui était classé en espace boisé classé dans le POS.

V.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

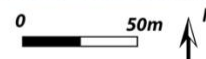
Secteur faisant l'objet de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cheminement doux à aménager

Secteur d'habitat mixte

Espace vert ouvert au public à aménager

Espace Boisé Classé à conserver



1) Déplacements

- ➔ Aménager un cheminement doux entre l'avenue de la République et la rue de l'Abrivado.

2) Habitat

- ➔ Aménager des secteurs d'habitat à l'Ouest et au Sud qui devront comprendre au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

3) Espace public

- ➔ Aménager un espace vert ouvert au public avec l'installation d'équipements légers de détente et de loisirs ;
- ➔ Conserver les alignements de platanes en Espace Boisé Classé.