

10 août 2022

Marguerittes, à l'Est de Nîmes, engage le renouvellement urbain du quartier De Marcieu-Peyrouse

Stratégies urbaines

Projets d'aménagement

La commune de Marguerittes, dans la banlieue nîmoise, a besoin d'enrichir son offre de logements. Elle en profite pour engager un vaste programme de recomposition urbaine sur le quartier De Marcieu-Peyrouse, au nord du territoire. La SPL Agate, qui conduit l'opération via une concession d'aménagement, recrute aujourd'hui un maître d'œuvre et un architecte urbaniste en chef pour faire entrer ce projet en phase opérationnelle.

La commune de Marguerittes, au nord-est de Nîmes, bénéficie d'un cadre naturel remarquable, entre les gorges du Gardon et l'espace protégé des Costières de Nîmes. Avec 8 656 habitants, elle profite du dynamisme économique et démographique de la préfecture du Gard et se sent un peu à l'étroit. Tirillée entre la volonté de préserver le cadre de vie des habitants et de maîtriser l'étalement urbain et la nécessité de faire face à l'afflux de

Copyright 2004-2024 Cadre de Ville

nouveaux arrivants, la Ville a décidé d'engager une opération de renouvellement urbain sur le secteur De Marcieu-Peyrouse. L'objectif est d'étoffer l'offre de logements, de réaménager les espaces et les équipements publics et de mieux connecter ce quartier au reste de la ville.

Un projet qui s'inscrit dans un triptyque "éducation, solidarités et parcours résidentiel"

C'est la SPL Agate qui conduira, via une concession d'aménagement, la conception et la réalisation de ce projet de recomposition urbaine. L'opération s'effectuera sous forme de permis d'aménager et se déroulera sur 10 ans, à compter de cette année. Elle couvrira une surface de 12 ha environ, qui correspond au périmètre d'études et de concession confiée à la SPL Agate. Aujourd'hui, la SPL Agate recherche un maître d'œuvre et un architecte urbaniste en chef pour faire rentrer ce projet en phase opérationnelle.

Périmètre du projet de renouvellement urbain sur le secteur De Marcieu-Peyrouse



La mission consiste à "définir une forme urbaine cohérente sur l'ensemble du secteur, en organisant la multifonctionnalité de ce quartier en devenir". La dynamique du projet s'appuiera sur un triptyque "éducation, solidarités et parcours résidentiel", qui prendra en

compte, sans empiéter sur elles, deux opérations majeures qui restent sous maîtrise d'ouvrage communale : d'une part, la création d'un "Village des solidarités" sur le secteur Peyrouse, un ensemble d'équipements publics de 2 500 m², centralisant des services d'accompagnement et de développement sociaux, de soutien à la vie associative et de lutte contre la fracture numérique ; d'autre part, la requalification complète des bâtiments scolaires existants sur le site, y compris celle du collège et des équipements liés, en collaboration avec le conseil départemental du Gard.

Création de 420 logements neufs, à vocations et typologies variées

Le quartier De Marcieu Peyrouse est situé au nord du territoire communal, entre la RD 999, l'avenue de Paris-Charles de Gaulle, l'avenue de Nîmes et la rue de la Travette. Il est entouré d'habitat pavillonnaire au sud-est et de la route départementale au nord, très fréquentée et bordée de commerces et autres activités. Il se compose de parcs et de prairies urbaines entretenues, quadrillées par un maillage de voiries secondaires qui desservent les nombreux équipements et espaces publics du site (collège, écoles, médiathèque, salle polyvalente, halle des sports, terrains de tennis, basket, rugby, piscine...). Le quartier est relié au centre-ville par la seule avenue Paris-Charles de Gaulle, ce qui le rend peu lisible et peu accessible. Conformément au PLU, approuvé en 2014 et qui fait aujourd'hui l'objet d'une quatrième révision, cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat.

Un programme prévisionnel a déjà été établi pour ce secteur, qui a coché les priorités suivantes :

- un recyclage foncier préalable, s'appuyant sur la maîtrise communale des terrains et la mise en état préparatoire des emprises avant aménagement (dont quelques démolitions...) ;
- la création d'environ 420 logements neufs, avec un minimum de 30% d'habitat social locatif, des logements à vocations spécifiques (séniors, standing, jeunes actifs...) et des modèles d'habitat variés (maisons individuelles, groupées, logement intermédiaire, collectif...), offrant la possibilité d'un parcours résidentiel complet sur le territoire communal ;
- l'aménagement et la réhabilitation de voies, espaces et équipements publics pour adapter les infrastructures existantes aux nouvelles fonctionnalités du quartier et reconnecter ce dernier au reste de la commune.
- l'inscription du projet dans une démarche environnementale vertueuse. Il s'agira par

exemple de développer l'usage des énergies renouvelables et de réseaux de chaleur ou encore de rendre le projet compatible avec l'objectif ZAN (Marguerittes est l'un des 22 lauréats sélectionnés par l'Ademe dans le cadre de l'AMI Objectif ZAN lancé en juillet 2021).

Un plan guide et un schéma directeur pour guider les maîtres d'œuvre

Ces priorités sont formalisées dans trois documents clés sur lesquels les futurs maîtres d'œuvre devront s'appuyer.

Le Plan guide, qui fixe les grands principes d'aménagement. Il s'agit, détaille la SPL, d'enrichir les vocations du quartier tout en préservant la qualité verte du site et de diversifier l'offre de logements par une mixité de typologie ; de valoriser l'entrée de ville et de répondre au besoin d'accessibilité et de reconnexion au reste de la commune, en confortant la rue principale qui irrigue le quartier et en créant des dessertes calibrées pour les équipements publics ; enfin, de rendre lisible le quartier en réorganisant les espaces et équipements publics.

Plan Guide du projet de renouvellement urbain De Marcieu-Peyrouse

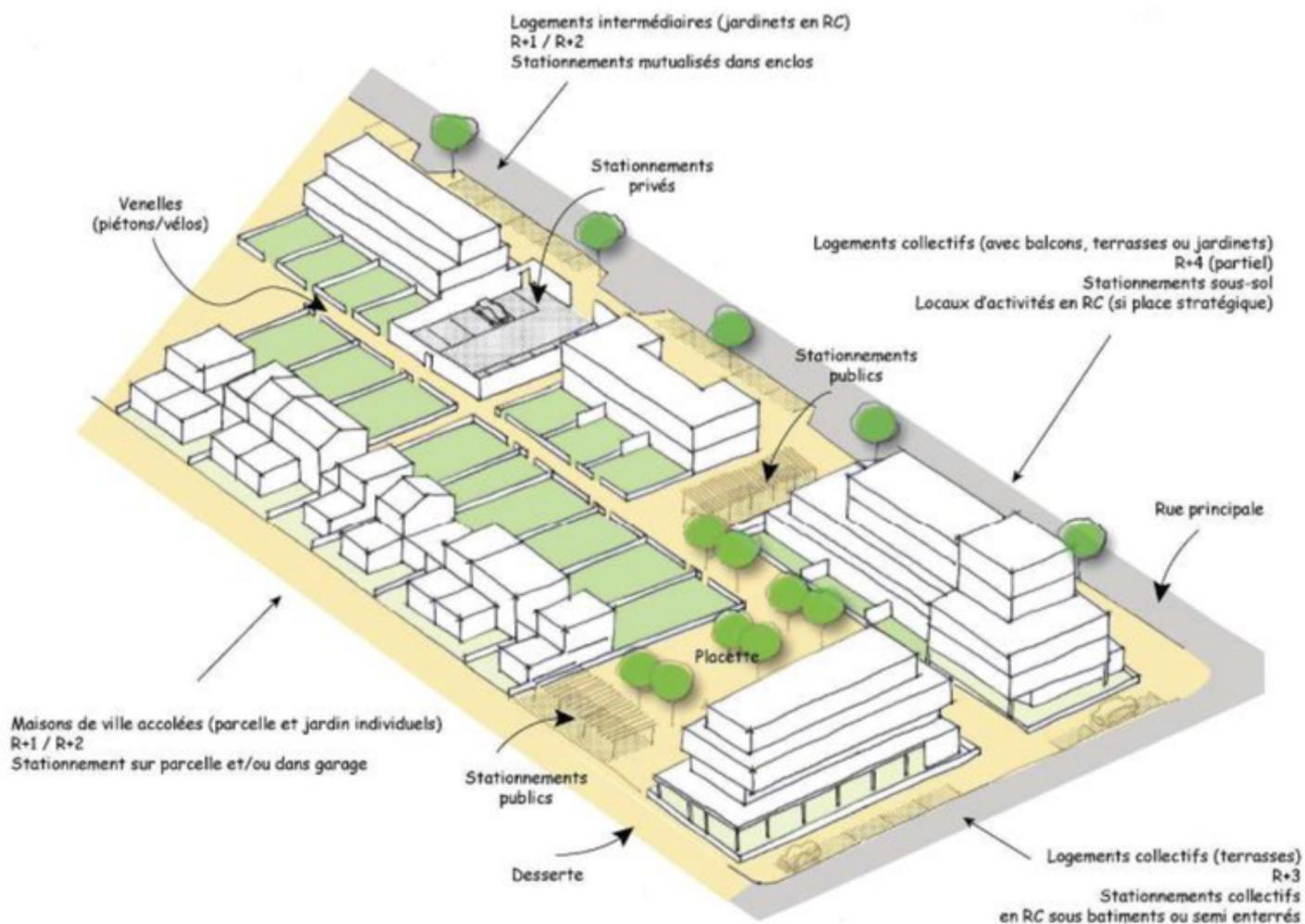


Le schéma directeur organise ces priorités dans l'espace. Il prévoit notamment : au nord, la consolidation d'une "vitrine" vouée aux équipements rayonnants ; l'aménagement d'une contre-allée à la route d'Avignon ; d'est en ouest, la création d'une nouvelle rue traversante et structurante qui dirigera les flux hors des zones résidentielles ; en cœur de quartier, la création de logements en continuité des lots résidentiels limitrophes ; la démolition, relocalisation, rénovation ou encore l'adaptation de nombreux équipements publics.

Schéma directeur du projet de renouvellement urbain De Marcieu-Peyrouse



Enfin, plusieurs schémas d'aménagement ont été élaborés pour évaluer les capacités du site en terme de production de logements, d'espaces publics et de voirie, ou encore pour orienter les formes urbaines à créer et insérer au site.



La mission de maîtrise d'œuvre se déclinera en trois phases : la production d'un plan masse approfondi, de perspectives de l'opération d'ensemble et d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales ; la mise en œuvre du projet urbain et paysager dans le cadre du programme prévisionnel établi par la commune (fiches de lots, conseil et coordination, concertation...) ; enfin une mission de conception et de réalisation des aménagements urbains des futurs espaces et équipements publics et privés.

Alexandre Excoffon

Date limite de candidature : 15 septembre 2022

Accéder à la consultation