

**Dossier d'enquête préalable à la
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**«ZAC MEZEIRAC »
COMMUNE DE MARGUERITTES**

SOMMAIRE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

ZAC MEZEIRAC

Pièce 1 : Notice explicative

Pièce 2 : Plan de situation et Périmétral de la DUP

Pièce 3 : Plan général des travaux

Pièce 4 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce 5 : Appréciation sommaire des dépenses

ANNEXES : Délibérations de la commune

Dossier d'enquête préalable à la DUP de la ZAC MEZEIRAC

Commune de MARGUERITTES

NOTICE EXPLICATIVE

P
I
E
C
E

1

SOMMAIRE

Notice explicative – DUP ZAC MEZEIRAC

PREAMBULE	1
1 Objet de la notice explicative	1
2 Régime de l'enquête publique et composition du dossier soumis à l'enquête	1
3 Exposé préalable du projet d'aménagement soumis à l'enquête	2
4 Les intervenants sur le projet.....	4
PARTIE 1 CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION	1
1 Contexte de l'opération.....	2
1.1 Le contexte socio démographique de la commune	2
1.2 Le contexte Intercommunal de Marguerittes	6
1.3 Le contexte administratif et réglementaire	8
2 Les enjeux de l'opération d'aménagement.....	12
2.1 La prise en compte du risque inondation	12
2.2 La marge de recul des constructions à partir de l'axe de la RD6086.....	12
2.3 Le traitement des abords de la RD6086.....	12
PARTIE 2 DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	15
1 L'état initial du site et de son environnement	16
1.1 Le milieu physique	16
1.2 Le milieu naturel.....	17
1.3 Résultat de l'examen au « cas par cas réalisé par la DREAL	18
1.4 Archéologie et patrimoine historique.....	18
1.5 L'occupation du sol et paysage du site.....	18
1.6 Les réseaux proches.....	20
2 Diagnostic urbain et paysager – environnement du projet de zac	23
2.1 Les morphologies urbaines autour de la ZAC	23
2.2 Le plan d'épannelage	24
2.3 La densité du bâti.....	24
2.4 Les voiries et accès autour de la ZAC	24
2.5 L'ambiance paysagère :.....	26
2.6 Les cheminements doux à proximité de la ZAC	28
2.7 Le stationnement.....	29
2.8 Les transports en commun	30
2.9 Les équipements, activités et centralités.....	31
PARTIE 3 L'OBJET DE L'OPERATION	32
1 Le choix du site : une valorisation cohérente de l'entrée de ville.....	33

2	Les objectifs de l'opération d'aménagement d'ensemble	33
3	Les variantes étudiées et le parti pris d'aménagement	34
3.1	Les objectifs d'aménagement	34
3.2	L'évolution du parti pris d'aménagement : les variantes étudiées	34
3.3	Justification du scénario retenu	37
4	Objet et programme prévisionnel de l'opération	41
4.1	Programme prévisionnel des constructions.....	41
4.2	Programme prévisionnels des équipements publics.....	42

PARTIE 4 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

47

1	La justification du projet.....	48
1.1	La justification de l'opération au regard des objectifs supra communaux.....	48
1.2	La justification au regard du Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU de Marguerittes	49
1.3	La justification en matière de besoin, de mixité sociale, de diversification des logements et de valorisation de la qualité de vie.....	50
1.4	La justification du projet au regard de l'aménagement d'ensemble cohérent.....	50
1.5	Conclusion sur l'intérêt général de l'opération	50
2	Le projet est compatible avec les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la zone.....	51
2.1	Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).....	51
2.2	Le Plan Local de l'Habitat (PLH).....	52
2.3	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	52
2.4	Les contraintes réglementaires et les servitudes d'urbanisme et d'utilité publique.....	54
2.5	Les risques majeurs.....	55
2.6	Autres plans et dispositions concernant le projet d'aménagement	56
3	L'insertion du projet dans son environnement naturel et urbain	57
3.1	La prise en compte du risque d'inondation	57
3.2	La prise en compte de l'environnement naturel et urbain	58
3.3	Les impacts du projet sur le milieu humain et urbain et les mesures prévues par l'aménageur pour y remédier	59
3.4	Impact sur la propriété privée - Une maîtrise foncière publique majoritaire.....	60

CONCLUSION SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.....

62

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES.....

64

PREAMBULE

1 OBJET DE LA NOTICE EXPLICATIVE

La présente notice explicative non technique permet au lecteur de connaître les raisons qui ont justifié le choix de mettre en œuvre sur la commune de Marguerittes le projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée dénommée « ZAC Mezeirac ».

Elle répond aux exigences de l'article R112-4 et R112-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique qui impose que le dossier d'enquête présente au public une notice explicative indiquant *"l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu »*.

Ainsi, seront développés, de manière non technique, le programme de la ZAC Mezeirac et ses caractéristiques principales.

Sont également expliqués les motivations et les paramètres socio-démographique et urbanistique qui conduisent la commune, via son concessionnaire, à mener ce projet et à solliciter l'utilité du projet.

Enfin, il est également présenté les raisons pour lesquelles le projet a été retenu et la façon dont il s'inscrit dans son environnement.

2 REGIME DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

L'article L 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. »

Préalablement à l'enquête publique, afin de déterminer si l'opération à réaliser est susceptible d'affecter l'environnement (au sens de l'article L 123-2 du code de l'environnement), le service de l'état compétent a été saisi par la commune de Marguerittes.

Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Languedoc Roussillon (DREAL). Au terme d'une décision en date du 19/03/2014, et en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement, la DREAL a considéré que le projet d'aménagement de la ZAC Mezeirac sur le territoire de la commune de Marguerittes, n'est pas soumis à étude d'impact (cf. avis de la DREAL en date du 19/03/2014, annexé à la présente notice).

En conséquence la présente enquête publique est régie par le code de l'expropriation.

Ainsi, le présent **dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** du projet de ZAC Mezeirac sera composé conformément à l'article R 112-4 du code de l'expropriation, et comprend :

- La présente notice explicative, (Pièce 1)
- Le plan de situation et plan du périmètre de la DUP, (Pièce 2)
- Le plan général des travaux, (Pièce 3)
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, (Pièce 4)
- L'appréciation sommaire des dépenses. (Pièce 5).

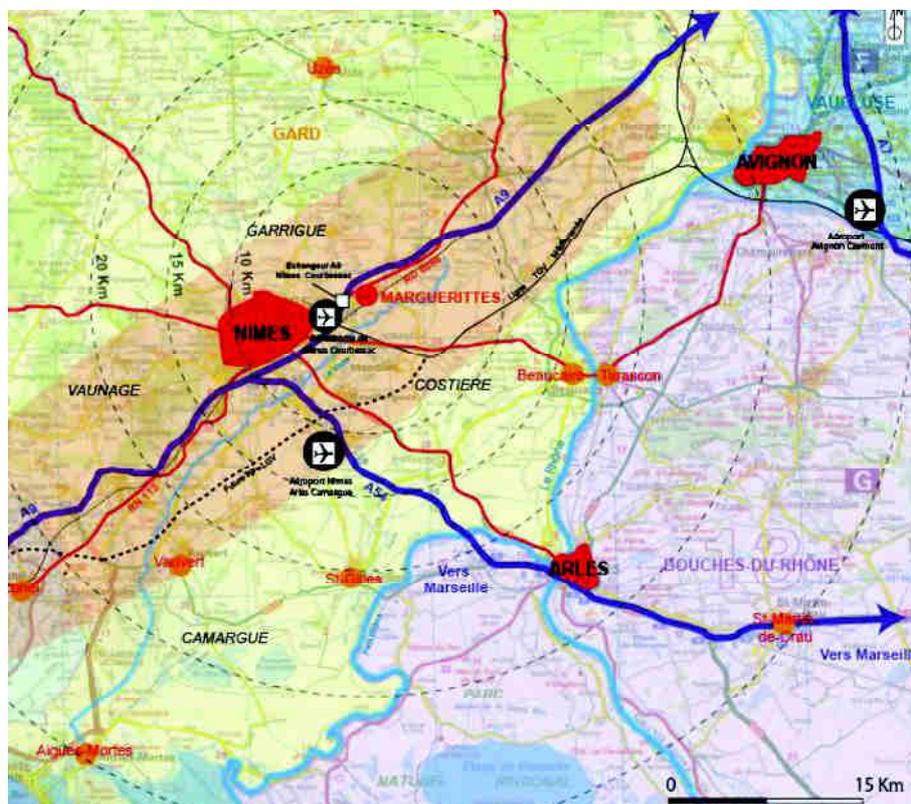
Par ailleurs conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Ainsi il sera soumis à la présente enquête publique également **le dossier d'enquête parcellaire** composé conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprenant :

- La liste des propriétaires -Etat parcellaire. (Pièce A)
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments (Pièce B)

3 EXPOSE PREALABLE DU PROJET D'AMENAGEMENT SOUMIS A L'ENQUETE



(Extrait dossier de création de ZAC)

Chef-lieu de canton dans le département du Gard, la commune de Marguerittes est située à 9,5 Km au Nord-Est du pôle urbain de Nîmes, en direction d'Avignon.

La commune de Marguerittes bénéficie d'une situation géographique privilégiée puisqu'elle est limitrophe, en partie ouest de Nîmes, dans la première couronne périurbaine.

Elle bénéficie d'une dynamique importante avec la concentration d'activités économiques et commerciales. De plus, la commune présente un réseau viaire composé de grandes infrastructures, tels que l'échangeur autoroutier de Nîmes / Courbessac (A9) à l'est, la RD 6086 et la RD135, qui en fait un espace facilement accessible. Marguerittes se retrouve également proche du réseau aérien avec l'aérodrome de Nîmes / Courbessac à 5 Km et l'aéroport de Nîmes Arles Camargue à 24 Km.

Depuis les années 1980-1990, le développement soutenu des villes et villages le long de la RN113 et de la RD6086 a engendré un étalement urbain important qui a généré un processus de conurbation dans lequel s'inscrit Marguerittes.

Le secteur de Mezeirac, qui a vocation à accueillir le projet d'aménagement présenté à l'enquête publique, a été identifié dans le plan local d'urbanisme de la commune de Marguerittes, comme site stratégique en entrée de ville Est de Marguerittes et de l'agglomération nîmoise.

Le projet de création d'un nouveau quartier se situe le long de la RD 6086. L'objectif majeur de ce projet est de favoriser une urbanisation de qualité sur ce secteur, d'autant plus que celui-ci constitue l'ultime grande disponibilité foncière dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi la commune a décidé de réaliser cette opération d'aménagement à vocation d'habitat mixte sur ces terrains en entrée de ville. L'objectif est de proposer une offre de logement diversifiée, dont 30 % de logement sociaux, avec une partie commerciale annexe structurant un aménagement de qualité.

Pour réaliser cette opération d'aménagement, la commune a retenu l'outil opérationnel de la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C) comme procédure d'urbanisme.

Le choix de cette démarche sous forme de Zone d'Aménagement Concerté répond à une volonté politique d'élaborer un projet urbain global soumis à la concertation. Cette démarche permet également à la collectivité de contrôler la cohérence d'ensemble du projet et de garantir une image qualitative du futur quartier.

Ce projet de ZAC repose sur une assiette foncière de 4,6 hectares. Il a pour vocation la création :

- D'espaces à usage collectif faisant partie du domaine public et réservés aux voiries, aux stationnements et aux piétonniers,
- De zones privatives comprenant des logements individuels et groupés sur terrain à bâtir, des logements en collectifs et des commerces,
- D'espaces à usage d'espaces verts, en vue de paysager la marge de recul de 20 mètre de la RD6086, et des zones de compensation des eaux pluviales,
- De réaliser un réseau viaire structurant,

L'aménagement d'ensemble de la ZAC permettra de créer un nouveau quartier et de requalifier l'entrée de ville Est de Marguerittes.

Le programme qui sera développé s'inscrit donc dans un principe de mixité en prévoyant plusieurs typologies d'habitat. Au total, une centaine de logements sont prévus sur l'ensemble de la ZAC, dont 30 %

de logements sociaux, et une petite partie sera dédiée à l'activité commerciale, le tout créant une surface de plancher estimée au maximum de 10 000 m² environ.

Pour mettre en œuvre la ZAC Mezeirac, la commune de Marguerittes, a désigné la Société Publique Locale (SPL) AGATE, concessionnaire de l'opération d'aménagement. C'est à ce titre que la Société AGATE est en charge de la conduite des acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Mezeirac. (cf. délibération concession SPL annexée à la présente notice)

Les parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC sont nécessaires à la réalisation des travaux de l'opération d'aménagement et à la mise en œuvre des objectifs de celle-ci, pour laquelle est sollicitée l'utilité publique au profit de la SPL AGATE.

4 LES INTERVENANTS SUR LE PROJET

- Commune de Marguerittes : concédant à l'initiative du projet
- La SPL AGATE : concessionnaire, assistant au maître d'ouvrage
- Études préalables d'urbanisme et d'architecture : C² Architecture, ADELE-SFI Urbanisme
- Études techniques VRD/Hydraulique et prestation topographique : Cabinet Chivas
- Montage dossier DUP / enquête parcellaire : Société Conseil Expertise en Territoire (SCET)
- Prestations foncières : Etablissement Public Foncier du Languedoc Roussillon (EPFLR)

PARTIE 1

CONTEXTE ET ENJEUX DE L'OPERATION

1 CONTEXTE DE L'OPERATION

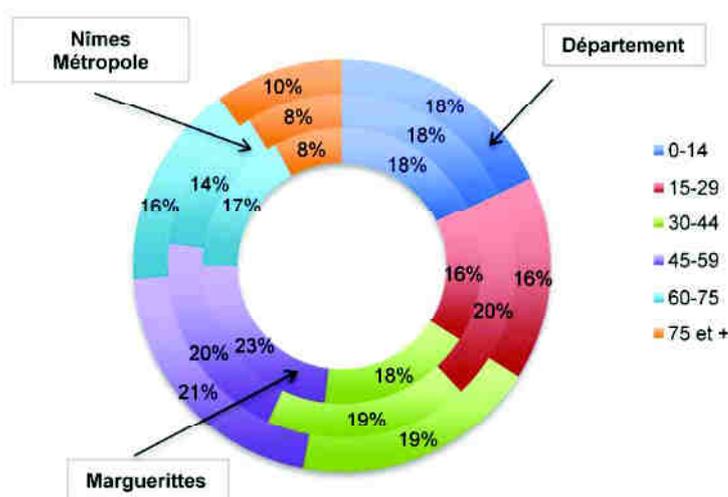
1.1 Le contexte socio démographique de la commune

1.1.1 Une croissance démographique croissante depuis 40 ans

La commune de Marguerittes connaît une évolution croissante de la population depuis la fin des années 1960 (population multipliée par 3,5).

Au recensement de 2013 la population est de 8608 habitants, contre 8671 en 2008. La variation de la population due au solde naturel est de 0,2%. Le taux annuel moyen de variation de la population entre 2008 et 2013 est de -0,1%.

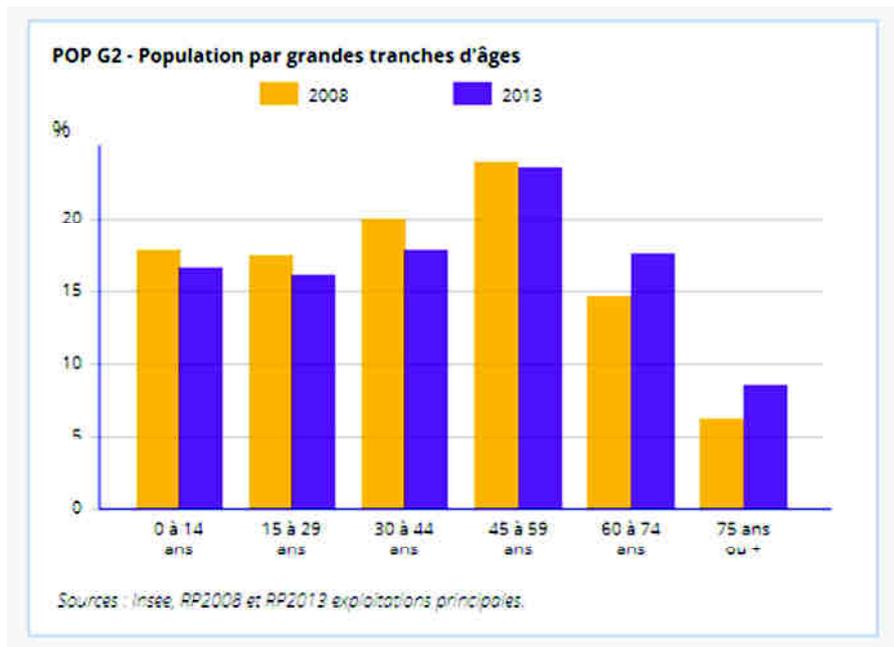
La pyramide des âges de la population de Marguerittes reste similaire à celle du département et de la Communauté d'Agglomération, avec une tendance au vieillissement mais, toutefois, une population qui reste relativement jeune.



La commune de Marguerittes connaît une population active particulièrement dynamique (69% des actifs ont un emploi en 2013 contre 61,1% 2009) ; avec un taux de chômage stable depuis 2009 (12,5% en 2013, 12,5% au recensement 2009 contre 15% en 1999) ;

Une amorce du vieillissement :

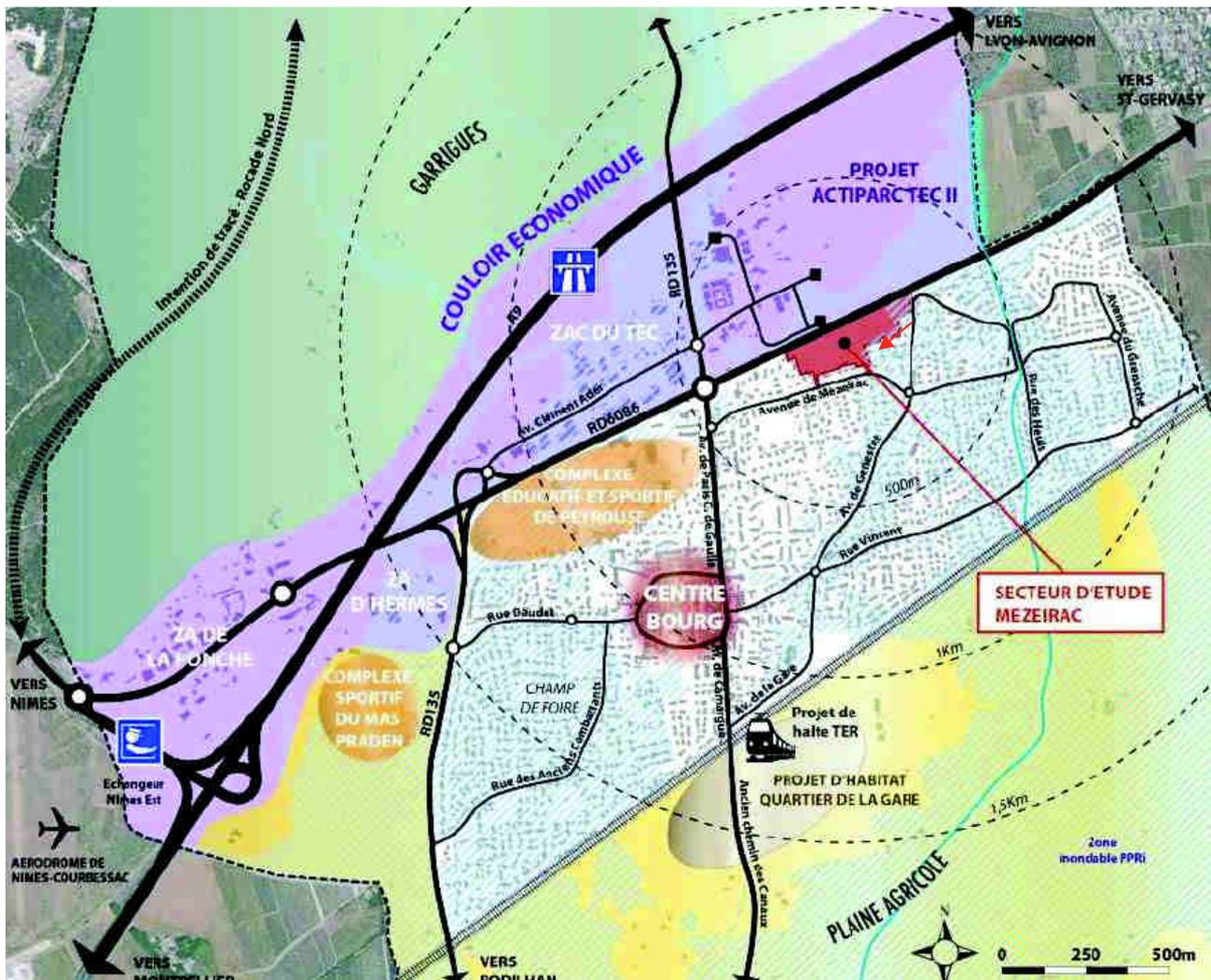
La ville connaît un vieillissement de la population depuis 1990. La part des plus de 45 ans représente, 49,5 % en 2013 de l'ensemble de la population contre 48% en 2009, et 39% en 1999. Parallèlement à cela, la part des jeunes baisse d'environ 9% entre 2009 et 2013 mais représente encore plus de la moitié de la population marguerittoise.



Cette tendance peut s'expliquer de deux façons :

- Par une ancienneté assez prononcée des populations actuellement résidentes. Ceci est à mettre en relation avec le fort apport migratoire qu'a connu la commune entre les années 1970 et 1990.
- Par une offre en logements qui n'est plus adaptée pour accueillir des populations jeunes. De plus, la faible disponibilité foncière sur la commune engendre une spéculation importante à laquelle les jeunes ménages ne peuvent faire face. Ces observations expliquant la faiblesse de l'apport migratoire constaté en amont.

Le développement urbain de la commune, sur la carte ci-dessous, est le reflet de l'évolution démographique :



(Extrait du dossier création de ZAC)

1.1.2 Les enjeux liés à l'évolution démographique de la commune de Marguerittes

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme de la commune expose les enjeux suivants :

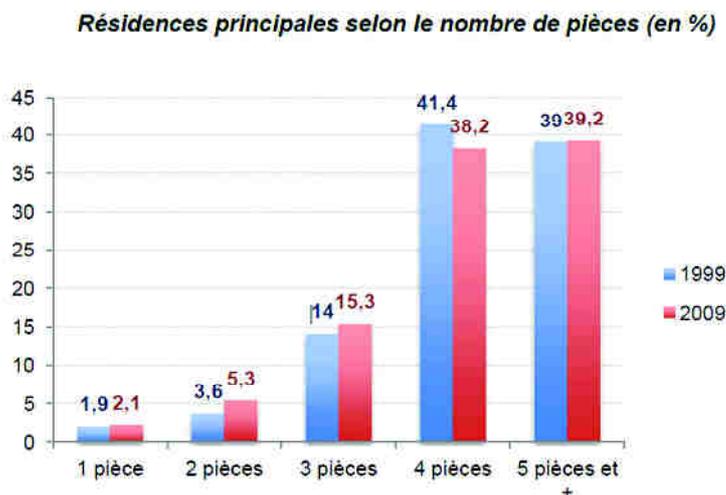
- Accompagner et maîtriser l'évolution démographique attendue au regard notamment des perspectives démographiques fixées par le SCOT.
- Gérer les ouvertures à l'urbanisation de façon raisonnée et cohérente pour garantir à tous des conditions de vie durables ;
- Adapter l'offre en logements aux évolutions sociétales (vieillesse, familles monoparentales,...) et aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole (2013-2018).

Le projet de ZAC Mezeirac permettra de palier pour partie à la carence en offre de logements sociaux.

1.1.3 Nature et évolution du parc du logement

1.1.3.1 La commune présente une majorité de grands logements

Le parc des résidences principales sur Marguerittes est composé à 77,4% de grands logements (4 pièces et plus).



1.1.3.2 Evolution du parc du logement

Le parc résidentiel marguerittois est relativement récent puisque plus de 70 % des logements ont été construits depuis moins de 35 ans, en rapport avec l'évolution démographique.

Dès 1990 l'évolution a connu un net ralentissement puisque la production de logements a diminué de moitié par rapport à la période 1982-1990.

De 2009 à 2013 il a été produit 91 logements (soit 22 logements par an), pour atteindre 3801 logements au dernier recensement INSEE de 2013.

Depuis les années 2000 la production de la construction neuve est réduite dû à des disponibilités foncières qui s'amenuisent.

La part prédominante de grands logements et de maisons ne favorise pas une réelle mixité sociale et urbaine.

1.1.3.3 Le parc locatif social de la commune se développe mais reste insuffisant.

En 2012 ils ne représentent qu'environ 5% du parc de résidences principales de Marguerittes. Or, la commune est assujettie à l'objectif de 20% de logements sociaux. Elle devait donc posséder environ 710 logements sociaux en 2012, dans les perspectives du Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU de Marguerittes.

La réalisation de la ZAC Mezeirac permettra la réalisation de 110 logements dont 30 % de logements sociaux.

1.1.4 Les enjeux liés à l'évolution de l'habitat et du parc de logement

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme de la commune expose les enjeux suivants :

- Poursuivre la réalisation de nouveaux logements en adéquation avec l'évolution démographique envisagée d'ici 2025 (échéance PLU).
- Diversifier le parc de logements pour assurer une mixité urbaine et sociale, répondre à l'ensemble des besoins générationnels et ainsi permettre un parcours résidentiel complet sur la commune ;
- Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux pour satisfaire la demande comme le préconise le PLH de Nîmes Métropole.

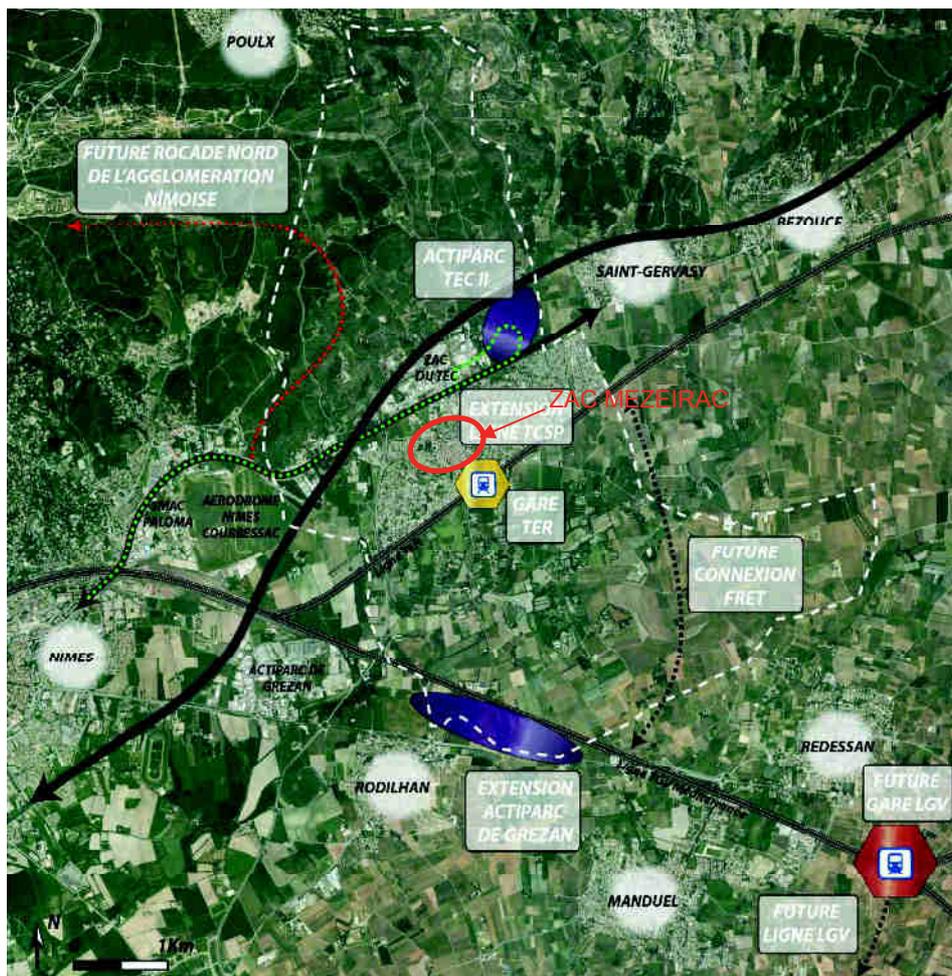
1.2 Le contexte Intercommunal de Marguerittes

La commune de Marguerittes fait partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole (CANM). Elle a pour mission de contribuer à la réalisation d'un projet commun de développement à l'échelle du bassin de vie.

Nîmes Métropole a défini un Projet d'Agglomération pour la période 2007-2020 qui définit des actes forts dans les domaines :

- Du transport retranscrit le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- du développement économique par la mise en place d'une stratégie économique structurée, au travers de zones d'activités d'intérêts communautaires
- de l'habitat par la fixation des objectifs de créations de logement dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), avec une articulation transports / habitat ;
- de l'aménagement et de l'équipement du territoire.

De par sa position géographique en périphérie, sa population et son niveau d'équipements, Marguerittes représente aujourd'hui une commune structurante de l'Est nîmois.



Cette situation lui confère ainsi un rôle particulier qui va être davantage renforcé du fait de nombreuses mutations qui s'opèrent et vont s'opérer dans les années à venir à l'échelle intercommunale, tels que :

- La réalisation de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) avec une gare à Manduel,
- L'extension Est de la ZAC du Tec à Marguerittes sous le nom d'Actiparc Tec II. Cette future zone d'activités économiques d'environ 30 hectares sera d'intérêt communautaire. Elle participera grandement au renforcement du rôle économique de Marguerittes au sein de l'agglomération nîmoise et permettra de créer de nombreux emplois.
- La possible extension du Transport Collectif en site Propre (TCSP) de Nîmes Métropole sur la RD6086 jusqu'au futur Actiparc Tec II sur Marguerittes. La présence de cette infrastructure permettrait à terme d'avoir une offre en transports en commun complète sur Marguerittes.

L'ensemble de ces projets va engendrer un dynamisme supplémentaire à l'échelle de l'agglomération nîmoise, c'est pourquoi Marguerittes anticipe ces changements futurs et adapte son développement aux différents enjeux.

La commune a anticipé ces changements en organisant de façon raisonnée et cohérente son territoire. Cette organisation prend en compte autant les aspects sociaux et économiques qu'environnementaux

La ZAC Mezeirac s'inscrit dans ce contexte par un projet d'urbanisation cohérent de son entrée de ville Est, associé à une production de logement.

1.3 Le contexte administratif et réglementaire

1.3.1 Intervention concertée des acteurs publics : « La commune, la Métropole, le département, l'EPF »

La commune de Marguerittes envisage la réalisation de ce projet de ZAC à vocation d'habitat mixte sur le secteur de Mezeirac, qui constitue un site sensible par des problématiques d'accès et de nuisances sonores, du fait de la proximité immédiate de la RD 6086. Ce projet s'inscrit dans le développement de l'entrée de ville Est de Marguerittes.

Par ailleurs, Nîmes Métropole intervient sur la commune de Marguerittes au titre de sa compétence économique sur le projet Tec II envisagé au nord de la RD, en continuité de la ZAC Mezeirac.

Dans ce contexte, la commune de Marguerittes a intégré à son PLU, lors de sa révision des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur Mezeirac.

Les études des projets ont été réalisées en concertation entre les différents acteurs publics. Ces projets seront reliés à terme par un carrefour qui sera réalisée en étroite collaboration avec la Métropole, la ville et le département.

Par ailleurs, pour permettre la mise en œuvre de ces OAP, la ville a souhaité engager une réserve foncière. Pour ce faire la commune de Marguerittes a signé une convention en janvier 2013 avec l'EPF Languedoc Roussillon afin de procéder au portage des acquisitions foncières, sur la ZAC Mezeirac. Les négociations amiables ont été engagées depuis 2013.

1.3.2 Les études préalables :

Par délibération du **27 mars 2013** la commune a décidé de lancer les études préalables avec pour objectifs de mettre en œuvre les orientations du plan d'aménagement et de développement durable de son plan local d'urbanisme sur le secteur de Mezeirac (cf. délibérations de lancement des études préalables à la création de la ZAC et d'ouverture de la concertation annexées à la présente notice).

Les études préalables ont été menées par le bureau d'études ADELE-SFI, par Chivas Géomètre et par C²A (architecture) afin :

- de réaliser un diagnostic urbain, paysager et une analyse hydraulique (risque inondation) et technique des voiries et réseaux divers (VRD) ;
- de définir les principes d'aménagement en intégrant une approche environnementale

1.3.3 Le choix d'un périmètre cohérent pour réaliser l'opération

Dans le cadre de ces études urbaines préalables un périmètre avait été délimité avec notamment une limite nord qui s'appuyait sur l'emprise actuelle de la RD6086.

Par ailleurs, l'opération mitoyenne à Mezeirac, envisagée au nord par la Métropole (projet ZAC Actiparc Tec II). Ces deux opérations sont liées notamment par la mise en place d'un giratoire désaxé par rapport à la RD actuelle.

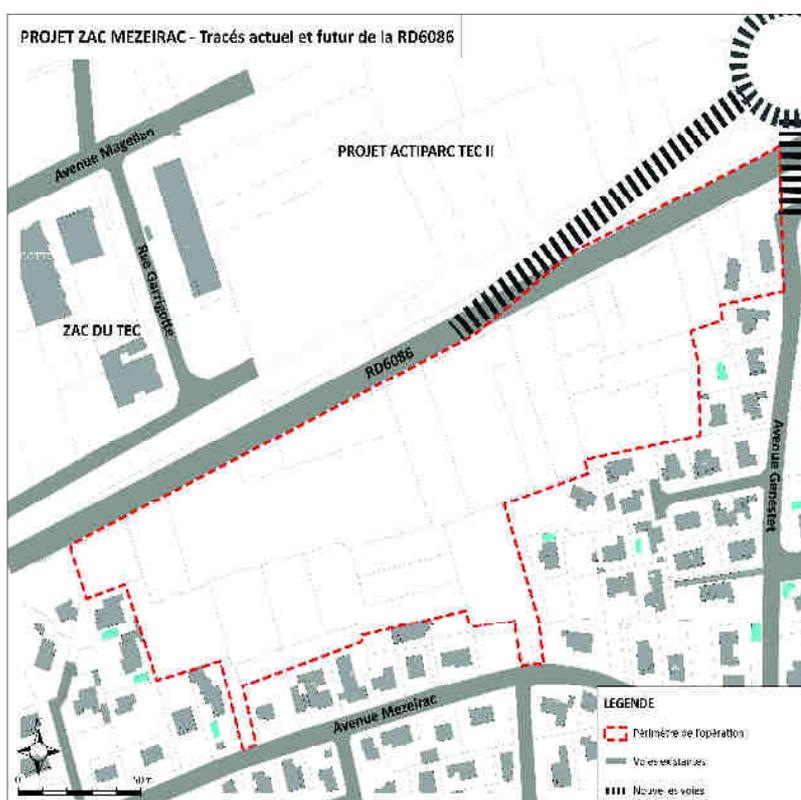
Une confrontation des deux périmètres de projet de ZAC a été faite entre les acteurs publics afin :

- d'anticiper sur le périmètre d'action de chacune des opérations,
- de permettre une souplesse nécessaire pour les besoins du giratoire comme pour les commerces de proximité mitoyens et intégrés au projet de la ZAC Mezeirac,
- et enfin, pour éviter toute genèse d'un délaissé dont la gestion pourrait mettre en cause l'usage et la qualité de cette entrée de Ville pour Marguerittes.

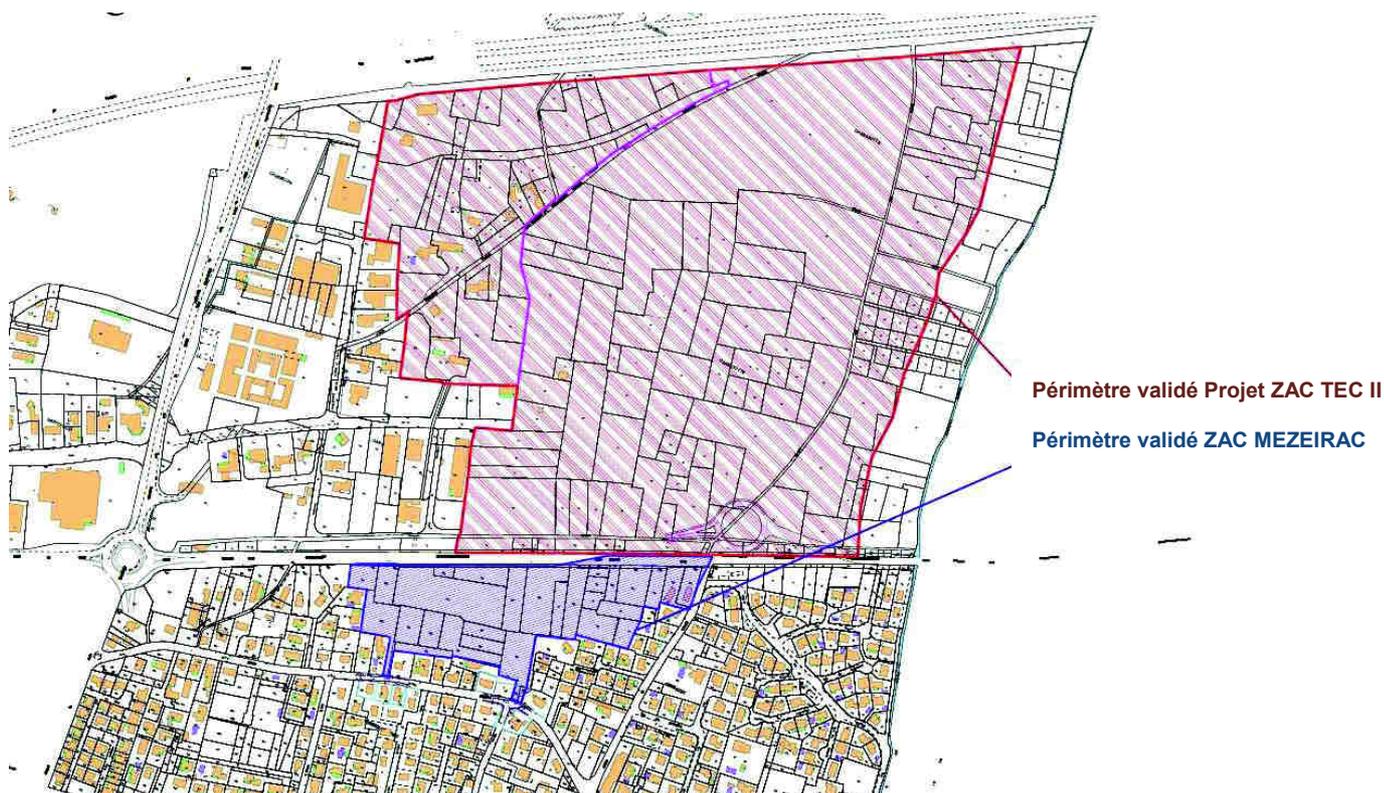
Il a été convenu entre la ville et la Métropole que les périmètres seront mitoyens en limite nord de la RD actuelle.

Le périmètre du projet de la ZAC Actiparc Tec II intègre totalement l'emprise du giratoire projeté simplifiant la domanialité et la possibilité de la maîtrise foncière nécessaire à sa réalisation.

Le projet de la ZAC Mezeirac voit son périmètre augmenter de l'épaisseur de la RD actuelle afin de pouvoir maîtriser le devenir de ce tronçon qui devrait être désaffecté (projet à définir en collaboration avec le Conseil Départemental).



***Périmètres des projets de ZAC Mezeirac et de ZAC Actiparc Tec II
(Extrait dossier ZAC)***



1.3.4 La consultation des services de la DREAL :

Ensuite la commune de Marguerittes a déposé en date du 30/01/2014, le formulaire d'examen au cas par cas n° F091 14 P0012 relatif au projet d'aménagement de la ZAC à vocation d'habitat mixtes portant sur 4 hectares et créant une surface de plancher estimée au maximum à 10 000 m² environ.

Le projet relève de la rubrique 33 du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement, qui soumet à examen au cas par cas : *« les travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m², et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha. »*

Par décision n°197/14 en date du 19/03/2014, considérant notamment que le projet se situe en zone 1 AU du Plan Local d'Urbanisme, dont le secteur de Mezeirac soumis à examen, est inscrit en zone à urbaniser destinée à une opération d'ensemble d'habitat, la DREAL a considéré que le projet n'était pas soumis à étude d'impact. Les services de l'état ont considéré notamment :

- Que le projet consiste en l'aménagement d'une « dent creuse », afin de terminer l'urbanisation de ce secteur situé en bordure immédiate de la RD 6086 reliant Nîmes à Avignon,
- Que l'intégration paysagère et urbaine du projet dans son environnement traduit par l'aménagement d'un secteur de plus forte densité en bordure de la RD et d'un secteur de densité plus faible à l'interface avec les zones pavillonnaires existantes,
- Considérant que la partie la plus à l'est du périmètre du projet est localisée au sein de la zone inondable M-U (zone urbaine inondable par un aléa modéré) selon le projet de PPRI du bassin versant du Vistre prescrit sur la commune et que ce risque sera pris en compte par le respect du règlement du PPRI.

- Considérant que le projet est susceptible d'avoir des impacts négatifs seulement en phase travaux pour les riverains,

1.3.5 La concertation du public :

Le projet de ZAC a fait l'objet d'une concertation publique au terme des études préalables en 2015. Une réunion d'information publique et de débat a été organisée en mairie le 28/10/2015. Lors de cette réunion les participants ont soulevés les points suivants :

- la nécessité de créer un giratoire lié à l'extension de la ZAC du TEC, et pour décongestionner le rond-point Super U, et de limiter la vitesse entre les 2 rond points.
- Les dépenses publiques des aménagements d'espaces publics
- Le périmètre de la ZAC
- Le problème de flux de circulation : le comité de quartier sera associé pour discuter du sens de circulation,
- Le commerce : l'espace destiné aux commerces viendra en complément des commerces existants et non en concurrence.

Par délibération en date du 10 février 2016 la commune a tiré le bilan de la concertation.

La concertation engagée par le Conseil Municipal a permis de fournir à la population tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension du projet et à son évolution.

Certaines remarques issues de la concertation avec la population ont été prises en compte et sont venues enrichir le dossier de création.

Cf. Remarque 3 – Réunion publique (compte rendu)- Extrait : prise de parole du Président de l'Association des commerçants et des artisans de Marguerittes. Ce dernier indique qu'il est favorable à l'ouverture d'une nouvelle entrée de ville, qui représenterait un afflux de clients potentiels supplémentaires. Cependant, il interroge les intervenants sur l'opportunité d'ouvrir une quatrième zone commerciale sur la Commune.

Réponse de la Commune et d'AGATE : « les typologies de commerces souhaitées sur le projet ne sont pas définies à ce jour. [...] il conviendra de s'orienter vers des types de commerces faisant défaut aujourd'hui sur la Commune afin d'avoir à terme une offre commerciale complémentaire et non concurrentielle. »).

1.3.6 Création de la ZAC Mezeirac :

Après avoir tiré le bilan de cette concertation, le conseil municipal de la commune de Marguerittes a créé la ZAC Mezeirac **par délibération en date du 10 février 2016 (cf. délibérations d'approbation du bilan de la concertation et de création de la ZAC MEZEIRAC annexées à la présente notice).**

Les objectifs fixés par la commune de Marguerittes au travers de la réalisation de la ZAC sont :

- De concevoir un nouveau quartier intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle.
- D'améliorer et sécuriser l'entrée de ville Est de Marguerittes mais aussi l'accessibilité aux différentes polarités de la commune, en accompagnant notamment la création d'un giratoire avec cheminements piétons, et la transformation de la RD en boulevard urbain avec une circulation limitée à 50 km/heure.
- D'assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces, et en préservant aux mieux l'environnement et la végétation sur site notamment en bordure de la RD (barrière acoustique).

- De développer, en complément de l'habitat, une nouvelle offre commerciale destinée aux habitants et aux salariés des quartiers économiques existants et à venir, face à Mezeirac.

La ZAC Mezeirac constitue une opération d'aménagement au titre de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

1.3.7 Désignation du concessionnaire :

Par délibération en date du 5 octobre 2016 le conseil municipal a désigné la SPL AGATE concessionnaire de la ZAC Mezeirac.

C'est en application des dispositions des articles L 300-1, L300-4 al 1 et al 3, L 300-5-2, que la SPL AGATE, à la charge de la réalisation de l'opération d'aménagement.

La SPL AGATE en charge du dossier de réalisation de l'opération, poursuit les études complémentaires.

Les acquisitions foncières amiables portées par l'EPF Languedoc Roussillon, seront rétrocédés à la SPL AGATE ;

Afin de poursuivre la maîtrise foncière, la commune, dans le cadre de la concession d'aménagement finalisée le 13/12/2016, a délégué le droit de préemption sur le périmètre de la ZAC à la SPL AGATE.

2 LES ENJEUX DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Les principaux enjeux de la réalisation de la ZAC Mezeirac sont liées à la réussite de l'insertion du projet dans son environnement immédiat contraint par :

2.1 La prise en compte du risque inondation

Le site est partiellement touché à l'extrême Est et à moindre mesure au Sud par le risque inondation qui a été identifié au sein du PPRi Vistre, approuvé le 4 avril 2014. Ce risque représente un aléa modéré, ce qui n'interdit pas les nouvelles constructions mais conditionne celles-ci à respecter certaines prescriptions.

2.2 La marge de recul des constructions à partir de l'axe de la RD6086

Dans le PLU, une marge de recul de 20 mètres des constructions doit être respectée à partir de l'axe de la RD6086 et ce, pour des raisons de sécurité.

2.3 Le traitement des abords de la RD6086

La RD6086 constituant la limite Nord au secteur d'étude, il est nécessaire de prévoir un traitement de ses abords afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement. Ce traitement devra être de qualité tant au niveau paysager (aménagement paysagers,...) qu'au niveau urbain et architectural (hauteur des constructions, matériaux utilisés...).

Il devra notamment être préservé des plantations d'oliviers comme un élément de paysage identitaire au vu de leur omniprésence sur la commune.

2.3.1 Le traitement de l'interface avec les quartiers d'habitat existants

Hormis en limite Nord, le secteur d'étude est ceinturé par des quartiers d'habitat pavillonnaires. Il est nécessaire d'assurer un traitement qualitatif de ces interfaces pour intégrer au mieux le projet dans son environnement mais aussi pour éviter tout conflit de voisinage.

C'est pourquoi, il devra notamment être privilégié en bordure de ces interfaces des hauteurs et densités moindres afin de ne pas créer d'effet de rupture et de limiter l'impact visuel (dont les covisibilités) et paysager pour le voisinage.

2.3.2 Le raccordement du maillage viaire de la ZAC au réseau existant

Il existe quatre possibilités de liaison avec le réseau viaire existant dont deux sur l'avenue Mezeirac, une sur l'avenue Genestet et une sur la rue de la Glacière. L'accès éventuel sur la RD6086 nécessite d'avoir un accord du conseil Départemental du Gard.

A noter notamment que l'accès situé à l'Ouest de l'avenue Mezeirac et l'accès situé sur l'avenue Genestet font l'objet d'emplacements réservés au PLU.

De plus, il a également été prévu dans le PLU un emplacement réservé pour la création d'un giratoire sur la RD6086 qui permettra de desservir à la fois le secteur d'étude ainsi que le futur Actiparc Tec II.

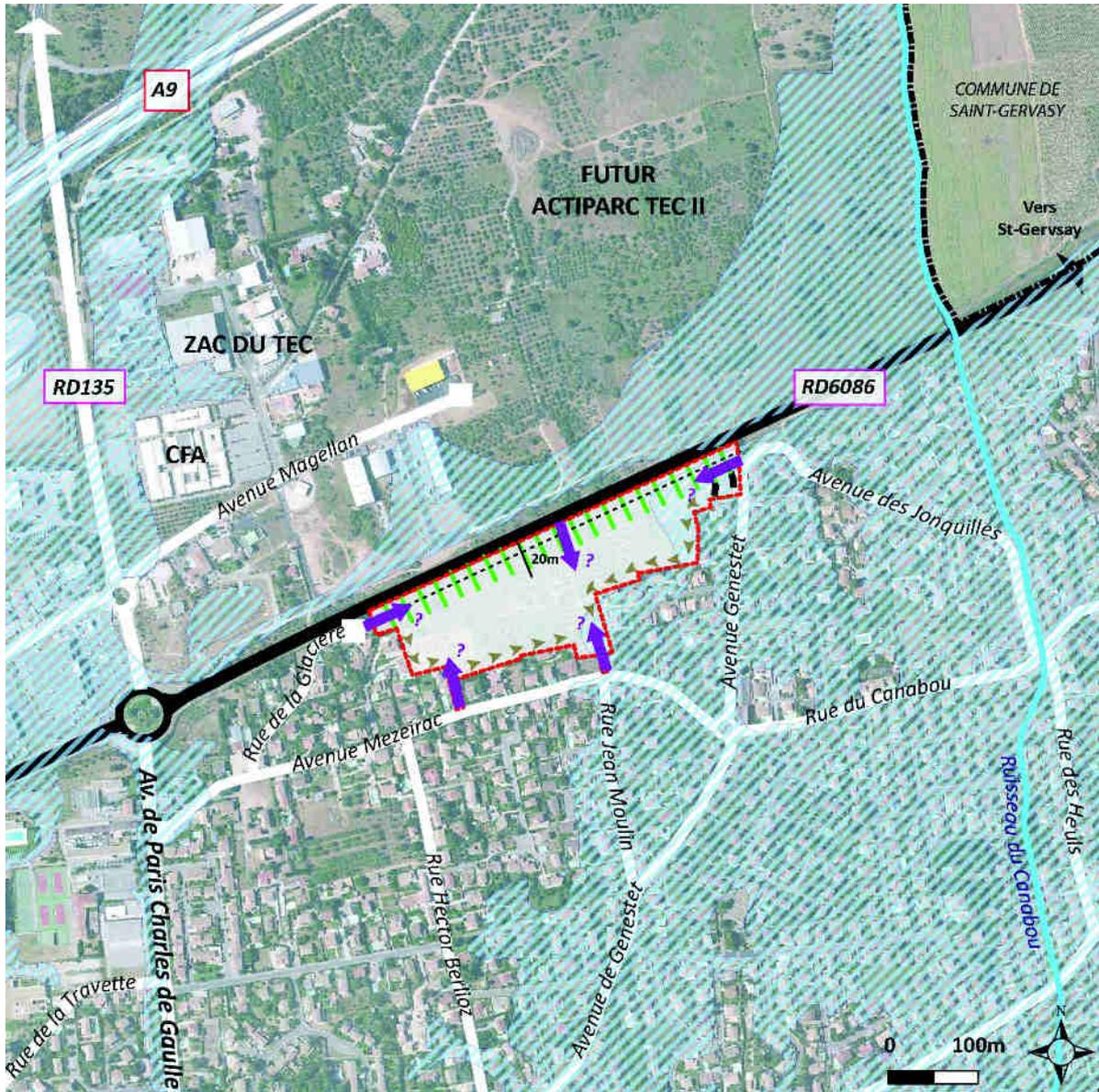
2.3.3 L'intégration des constructions existantes

Deux habitations présentes sur le secteur d'étude à l'extrême Nord Est. Leur acquisition était nécessaire pour permettre la faisabilité du projet. L'EPF LR a axé la réserve foncière très amont sur ces acquisitions amiables. Ces deux parcelles bâties ont été achetées par l'EPF LR libres de toute occupation. Elles seront rachetées, au même titre que l'intégralité du foncier acquis à l'amiable par l'EPF LR, fin 2017 par la SPL AGATE.

2.3.4 La réalisation d'une étude de traversée d'agglomération sur la RD6086

Une concertation avec le Conseil Général du Gard sera menée au stade du dossier de réalisation afin de réaliser une étude de traversée d'agglomération sur la RD6086. En effet, la réalisation du giratoire sur la RD6086 va avoir un impact non négligeable sur la physionomie et la circulation de la RD6086 (réduction de la vitesse notamment). De plus, les limites de l'agglomération de Marguerittes seront très certainement vouées à évoluer.

Carte de synthésisant les principaux enjeux identifiés sur la ZAC
(Extrait dossier création de ZAC)




**ETUDES URBAINES PRELABLES
A LA CREATION D'UNE ZAC :
SECTEUR DE MEZEIRAC
MARGUERITTES**

ADELE-SFI
 434 rue Etienne Lenoir 30 900 NIMES
 Tel/Fax : 04 66 64 01 74
 adelesfi@wanadoo.fr



LEGENDE - Enjeux

-  Périimètre d'étude
-  1/ La prise en compte du risque inondation (PPRI Vistre)
-  2/ La marge de recul des constructions à partir de l'axe de la RD6086 (20m)
-  3/ Le traitement des abords de la RD6086
-  4/ Le traitement de l'interface avec les quartiers d'habitat existants
-  5/ Le maillage viaire au réseau existant
-  6/ L'intégration des constructions existantes
-  7/ La réalisation d'une étude de traversée de l'agglomération sur le RD6086 ? (voir CG30)

PARTIE 2

DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1 L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1 Le milieu physique

1.1.1 Contexte géologique

Le contexte géologique du site est celui du plateau des Costières. La surface de ce plateau est couverte par des alluvions rhodaniennes du Quaternaire ancien. Ces formations détritiques couronnent une importante série tertiaire. La partie occidentale déprimée des Costières est la plaine de la Vistrenque, largement occupée par l'agglomération nîmoise.

Le site se situe sur des colluvions indifférenciées.

1.1.2 Topographie

La pente générale du terrain est située Nord vers Sud pour une valeur maxi de 1.5 % soit 2 mètres de dénivelée sur 115 ml. Les courbes de niveaux sont sensiblement parallèles à la RD 6086.



1.1.3 Hydrographie

Le sous-sol du site est concerné par la masse d'eau souterraine «Alluvions anciennes de la Vistrenque et des Costières», représentant un important réservoir d'eau de faible profondeur.

Le site n'est pas traversé par un cours d'eau.

1.1.4 Risques naturels

La commune de Marguerittes est concernée par 4 risques naturels majeurs : Inondation, incendie feux de forêt, mouvement de terrain et séisme.

Le site de Mezeirac est concerné par :

- un aléa faible du risque retrait-gonflement des argiles.
- le risque sismique. La commune de Marguerittes est classée en zone de sismicité 2 qui correspond à une zone de faible sismicité. La commune n'est pas couverte par un PPR Séisme.

- **le risque inondation.** Les zones inondables de la commune de Marguerittes ont été identifiées dans le PPRi Vistre approuvé le 4 avril 2014. Une carte de zonage réglementaire a été définie. La ZAC Mezeirac est concernée par un aléa modéré.

Le site de Mezeirac est concerné sur la limite Est par un risque inondation d'aléa modéré.

1.2 Le milieu naturel

Le constat du milieu naturel est issu du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes qui a été soumis à Evaluation Environnementale rédigée par EGIS Eau et ECOTONE.

L'étude a révélé des enjeux faibles sur ce secteur et confirmé par les services de l'état qui ont instruit dans le cadre l'examen au cas par cas le projet de ZAC.

1.2.1 La flore

Les habitats en place sont constitués par des oliveraies en friches ou toujours cultivées et par des friches pâturées. Un habitat patrimonial a été recensé sur cette zone. Il s'agit d'une pelouse à Brachypode de Phénicie, le plus souvent sous oliviers. Cet habitat pourrait accueillir des espèces floristiques patrimoniales ou protégées telles que des orchidées.

Néanmoins, aucune espèce floristique patrimoniale ou protégée n'a été observée lors du passage réalisé le 25 avril 2013 dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes (période favorable à l'observation de la flore).

1.2.2 La faune

1.2.2.1 Avifaune :

Neuf espèces d'oiseaux ubiquistes et anthropophiles ont été observées sur cette zone le 25 avril 2013 dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Marguerittes. Toutes ces espèces sont communes et ne présentent pas d'enjeux de conservation significatifs. La proximité des habitations et d'une route très fréquentée (dérangement), couplée à la faible diversité d'habitat de reproduction présents sur zone, limite les possibilités d'installation d'une avifaune diversifiée et patrimoniale.

1.2.2.2 Mammifères :

Aucun mammifère ou indice de présence de mammifères n'a été observé sur cette zone. La présence de plusieurs routes à proximité est un facteur de risque (collision) pour ces espèces, limitant leur présence à long terme sur le secteur.

1.2.2.3 Chiroptères :

La zone est potentiellement favorable à l'activité de chasse de l'ensemble des chiroptères identifiés dans le SIC Le Gardon et ses gorges et notamment les Grand et Petit murins, Murin de Capaccini, Murin à oreilles échanquées, Grand rhinolophe. En effet, ces espèces peuvent parcourir plusieurs kilomètres autour de leurs gîtes pour s'alimenter.

Aucun gîte hivernal ne semble connu sur la zone d'étude. Aucun arbre remarquable pouvant jouer le rôle de gîte (cavités dans souches d'arbres, tronc,...) n'a été observé sur ce site.

1.2.2.4 Reptiles :

Aucun reptile n'a été observé sur la zone. Le risque d'écrasement par les véhicules étant fort sur le secteur, la présence de ce groupe faunistique doit ici être limitée aux espèces les plus anthropophiles et les moins sensibles à la collision du fait de leur petite taille (Lézard des murailles).

1.2.2.5 Amphibiens :

Aucun point d'eau temporaire ou permanent n'a été observé sur cette zone. Celle-ci n'est donc pas favorable à la reproduction de ce groupe faunistique.

1.2.2.6 Insectes :

Cinq espèces de papillons communs ont été observées sur la zone. Aucun d'eux n'est protégé.

1.3 Résultat de l'examen au « cas par cas réalisé par la DREAL

Il ressort du résultat de l'examen au « Cas par Cas » réalisé par la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DREAL) du Languedoc Roussillon, que le projet de la ZAC Mezeirac n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La DREAL a considéré que :

- les études naturalistes réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de Marguerittes ne mettent en évidence aucun enjeu majeur significatif sur le périmètre du projet, en raison de la nature des milieux présents (friches, ainsi que cultures d'oliviers et quelques jardins arborés) et de sa situation enclavé entre la RD très fréquentée au nord et les habitations sur le restant de son pourtour ;
- que le projet s'inscrit à 800 mètres environ du site Natura 2000 au titre de la directive oiseaux « Costière Nîmoise », situé au-delà de l'urbanisation et de la RD803, et que compte tenu de ses caractéristiques, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation des espèces ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 ;

Le projet de la ZAC Mezeirac n'est pas soumis à étude d'impact.

1.4 Archéologie et patrimoine historique

L'ensemble du territoire de Marguerittes situé approximativement entre l'A9 et le sud de la voie ferrée est en « zone archéologique sensible ». Toute demande de projet peut donc potentiellement être soumise à des prescriptions.

L'avis du Service Régional de l'Archéologie a été sollicité.

Le site n'est par ailleurs concerné par aucune servitude de protection de monument historique.

1.5 L'occupation du sol et paysage du site

Actuellement, le site n'est pas urbanisé excepté à l'extrême Est où sont présentes deux maisons individuelles, qui ont été acquises par l'EPF LR libres de toute occupation, et qui ont vocation à être démolies dans le cadre du projet.

Il est occupé majoritairement par des oliveraies au centre et à moindre mesure par des friches sur les bords Ouest et Est.

A échelle plus large, le site est ceinturé à l'Ouest, au Sud et à l'Est par des espaces urbanisés. Au Nord, le secteur est délimité par la RD6086 qui est en position dominante par rapport au site.

Le secteur de Mezeirac fait face au futur Actiparc Tec II qui est également occupé par des oliveraies et des friches. La présence des oliveraies en bordure de la RD6086 offre un paysage de qualité. Des haies de cyprès et de cèdres sont situées à l'Ouest et à l'Est du secteur.

L'abondance d'oliviers sur la partie centrale du secteur crée une barrière visuelle. Le site est seulement perceptible grâce à deux percées visuelles au Nord-Ouest et au Nord-Est de celui-ci.

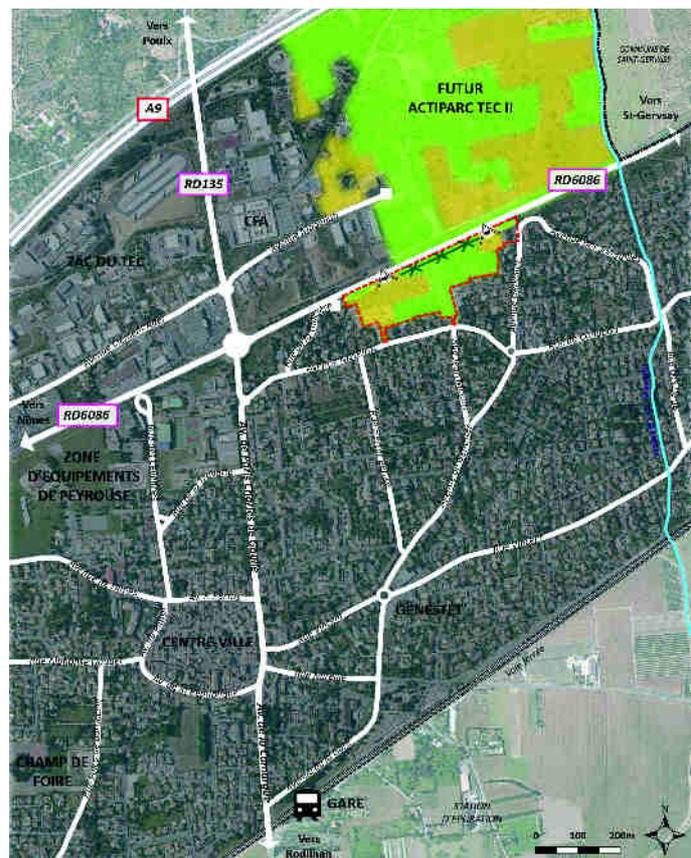
Le site se caractérise ainsi par une présence forte d'oliviers qui seront intégrés autant que possible dans la réalisation du projet.

Le périmètre de la ZAC s'inscrit dans un contexte périurbain. Aucune activité agricole ou d'activité professionnelle n'est concernée dans le périmètre de la ZAC.



LEGENDE - Occupation du sol et paysage

- Périmètre d'étude
- Espace urbanisé
- Oliveraies
- Friche
- Haies
- Percée visuelle
- ✂ Barrière visuelle

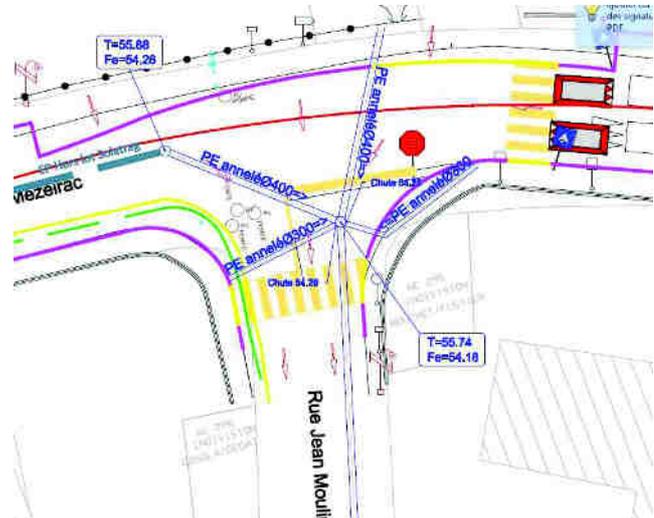


1.6 Les réseaux proches

1.6.1 Assainissement pluvial

Le réseau d'assainissement pluvial de Marguerittes, compte 31 rejets au milieu naturel. 8 bassins de rétention sont présents sur l'ensemble du territoire communal. 9 bassins versants distincts sont recensés, débouchant tous, au final, dans le Vistre.

La commune a récemment créé une conduite sous la chaussée de l'Avenue de Mezeirac, située en aval du site. Cette conduite servira d'exutoire à la concentration des eaux pluviales de l'opération, au travers d'une attente par une conduite en DN 400. Cette conduite n'est pas dimensionnée pour recevoir les débits de surverses des bassins de retentions, une analyse des effets de la submersion de chaussée devra être réalisée, ou une solution d'écrêtement des débits à l'intérieur de l'opération devra être mise en œuvre.



Plus globalement, un dossier de déclaration « Loi sur l'Eau » au titre du code de l'environnement sera constitué sur la base de l'AVP et déposé au stade du dossier de réalisation, pour instruction afin de s'assurer de la cohérence des aménagements pluviaux prévus et des compensations nécessaires.

1.6.2 Assainissement des eaux usées

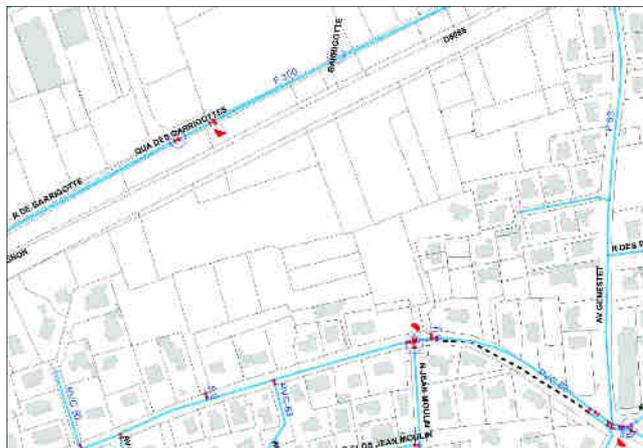
Un réseau d'assainissement séparatif existe le long de l'Avenue de Mezeirac, ce réseau est dimensionné pour accueillir les flux de l'opération. Les raccordements sont possibles sans difficultés car les réseaux sont en attente, et les pentes suffisantes.

Les collecteurs situés en aval de la zone d'étude sont de diamètre 200 et donc suffisant pour assurer le transit dans des conditions optimum des eaux usées engendrées par l'opération. Les travaux de voirie de l'avenue de Mezeirac ont eu pour effet de remplacer les anciennes conduites en Amiante Ciment en des conduites neuves en PCV.



1.6.3 Réseaux d'eau potable

Les raccordements sont possibles sans difficultés car les réseaux sont en attente. Il sera nécessaire de mailler le réseau intérieur par des conduites justement dimensionnées pour assurer l'homogénéité de la structure de schéma de distribution, mais aussi la défense incendie.



Le bilan besoin-ressource sur la commune de Marguerittes, prenant en compte l'urbanisation du site de Mezeirac, est positif. Un réseau de distribution d'eau potable et de défense incendie existe le long de l'Avenue de Mezeirac, ce réseau est dimensionné pour distribuer l'opération.

Le site est par ailleurs situé dans les périmètres de protection éloigné du Puits de l'Autoroute et du captage de Peyrouse (servitude AS1).

1.6.4 Réseaux électrique

Un réseau de distribution de moyenne tension existe et équipe la partie sud du secteur d'étude.

Le projet nécessitera la mise en œuvre d'une extension classique du réseau moyenne tension, dimensionné en fonction des besoins à satisfaire. A ce titre une demande d'étude exploratoire devra être portée à la connaissance de ERDF.



1.6.5 Réseaux de gaz

Un réseau de distribution de gaz basse pression existe en partie sud de l'opération. Le projet nécessiterait la mise en œuvre d'une extension classique du réseau, dimensionné en fonction des besoins à satisfaire. A ce titre une demande de convention serait à mettre en œuvre, si cette extension est demandée.

1.6.6 Réseaux d'eau brute

Il n'existe aucune conduite d'eau brute (type BRL) sur le site.

1.6.7 Réseaux télécommunication et fibre

Un réseau de fourreaux existe et équipe la partie sud de l'étude.

Le projet nécessitera la mise en œuvre d'une extension classique du réseau, dimensionné en fonction des besoins à satisfaire.

Une conduite de transport haut débit "liaison Fort trafic" existe sous l'emprise de la RD 6086.
Le site est concerné par la servitude PT3 de télécommunication.

1.6.8 Réseaux d'éclairage public

Un réseau d'éclairage public existe et équipe la partie sud de l'étude.

Le projet nécessitera la mise en œuvre d'une extension classique du réseau, dimensionné en fonction des besoins à satisfaire.

2 DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER – ENVIRONNEMENT DU PROJET DE ZAC

Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC Mezeirac, un diagnostic urbain et paysager du site de projet a été réalisé par ADELE-SFI et Chivas Géomètre. Les éléments suivants sont issus de cette étude.

2.1 Les morphologies urbaines autour de la ZAC

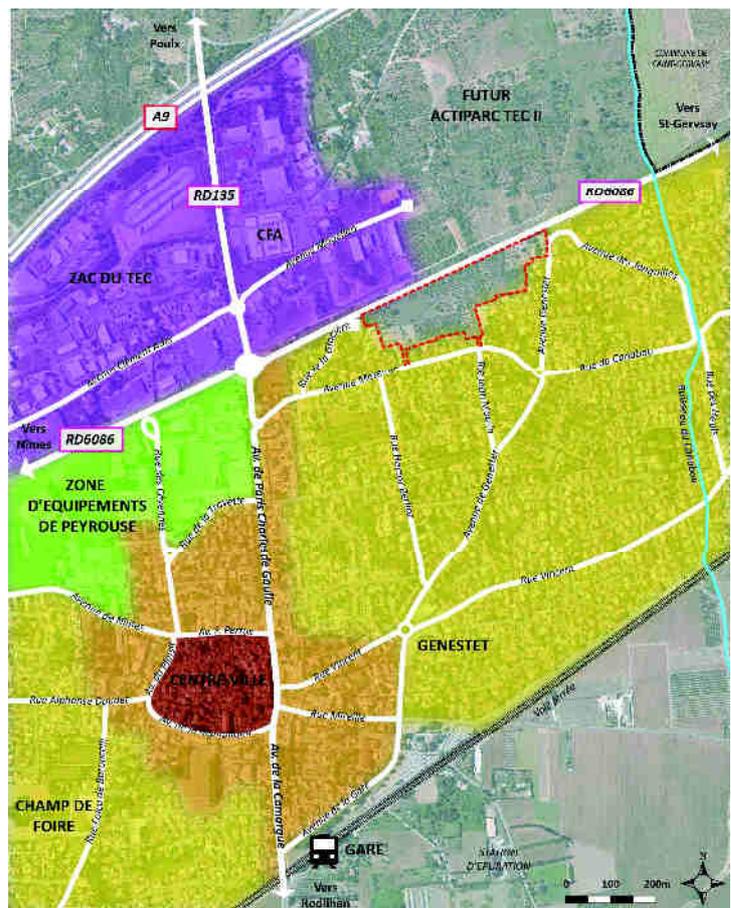
Le secteur de Mezeirac est ceinturé par des quartiers d'habitat pavillonnaire où la densité reste assez faible en comparaison à celle du centre bourg ou des quartiers d'habitat intermédiaire. Au Nord-Ouest, le site fait face à l'ancienne ZAC du Tec à vocation économique. Quant au Nord-Est, aucune urbanisation n'est présente actuellement. Toutefois, à court-moyen terme, il est envisagé la réalisation de l'Actiparc Tec II, extension de l'ancienne ZAC du Tec.

L'aménagement du site sera l'occasion d'affirmer l'évolution de la RD6086 vers une fonction de boulevard urbain et d'entrée de ville Est.



LEGENDE - Morphologies urbaines

- Périmètre d'étude
- Centre ancien
- Quartier d'habitat intermédiaire
- Quartier d'habitat pavillonnaire
- Zone d'équipements sportifs, culturels et éducatifs
- Zone d'activités économique



2.2 Le plan d'épannelage

Les hauteurs les plus importantes sur la commune se situent au niveau du centre ancien et de son faubourg avec de hauteurs qui varient entre R+1 (9 mètres) et R+2 (12 mètres). Les extensions pavillonnaires autour du centre ancien présentent quant à elles des hauteurs moindres avec des rez-de-chaussée ou tout au plus des R+1.

Autour du secteur d'étude, les habitations ont des hauteurs qui varient entre le RDC et le R+1. Au Nord du site, les bâtiments d'activités de l'ancienne ZAC du TEC ont des hauteurs maximales de 8 mètres le long de la RD6086 (à l'Est de la RD135), de 12 mètres au Nord de l'avenue de Mezeirac (CFA, centre de secours, Royal Canin,...) et de 15 mètres dans le secteur du Super U (à l'Ouest de la RD135).

La topographie du site et sa situation face au projet Actiparc TEC II permettent d'envisager des hauteurs le long de la RD6086. En s'approchant du tissu urbain existant, l'épannelage plus faible des habitations existantes est à prendre en compte.

2.3 La densité du bâti

Les densités les plus importantes sur la commune se situent au niveau du centre ancien avec une densité de plus de 60 logements à l'hectare et de son faubourg où la densité se situe entre 30 et 60 logements à l'hectare.

Les extensions pavillonnaires autour du centre ancien présentent quant à elles des densités moindres avec des quartiers d'habitat où cette densité est de 15 à 30 logements à l'hectare, en particulier au Sud Est de la ville, et d'autres quartiers où la densité est inférieure à 15 logements à l'hectare notamment autour du secteur d'étude.

La réalisation d'une certaine densité permettrait de conforter ce secteur stratégique en entrée de ville Est. Cette densité devra toutefois se faire de manière graduelle pour favoriser son intégration au tissu urbain existant.

2.4 Les voiries et accès autour de la ZAC

Le secteur bénéficie de la proximité de trois axes de circulation structurants :

- **la RD6086 (ancienne RN86)** qui relie Nîmes à Lyon. Sur Marguerittes, cette route est en 2x2 voies entre le giratoire de l'échangeur autoroutier n°24 de Nîmes Est-Marguerittes et le giratoire du Super U puis elle est en 2x1 jusqu'à Saint-Gervasy.
- **l'autoroute A9** qui relie Orange au Perthus à la frontière espagnole. A l'Ouest de la commune se trouve l'échangeur autoroutier n°24 de Nîmes Est-Marguerittes.
- **la RD135** qui relie Poulx au Cailar. Cette voie traverse la ZAC du Tec puis longe la ville de Marguerittes à l'Ouest.

Le secteur est principalement desservi par la RD6086 au Nord et par l'avenue Mezeirac au Sud qui présente un gabarit relativement important et qui permet ainsi d'avoir une circulation à double sens aisée.

A l'Ouest, l'avenue de Mezeirac est connectée à l'avenue de Paris Charles de Gaulle qui rejoint au Nord le giratoire sur la RD6086 à hauteur du Super U et au Sud le centre-ville de Marguerittes.

L'entrée dans le site de Mezeirac peut potentiellement se faire par cinq accès :

- Un accès par la rue de la Glacière au Nord-Ouest du secteur ;
- Deux accès par l'avenue Mezeirac au Sud ;
- Un accès par l'avenue Genestet à l'Est ;
- Un accès par la RD6086 au Nord, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental.



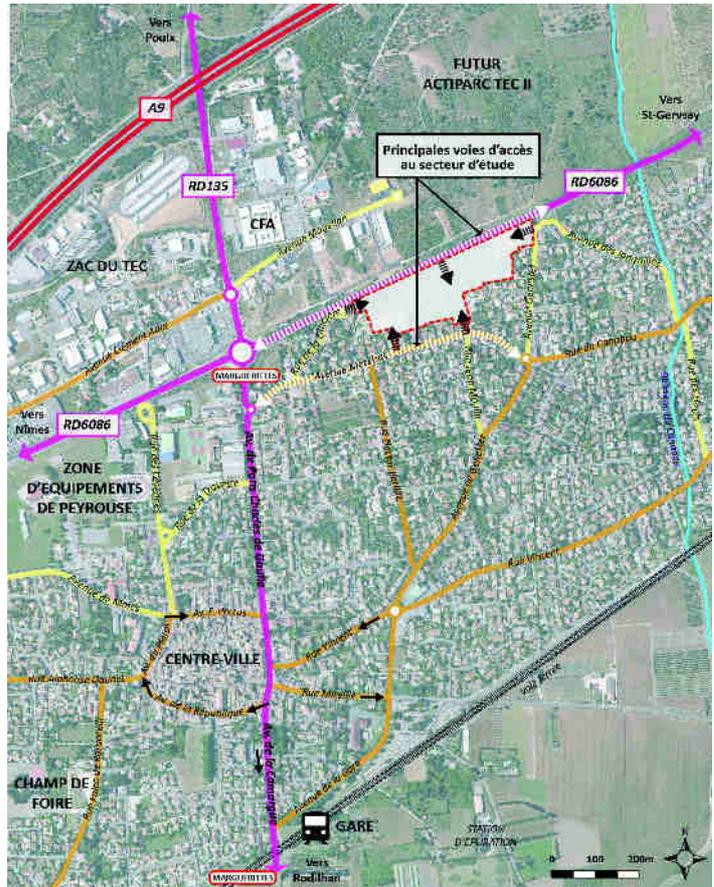
ETUDES URBAINES PREALABLES
A LA CREATION D'UNE ZAC :
SECTEUR DE MEZEIRAC
MARGUERITTES

100 12 853
104 rue Pierre Laffitte 30 000 Nîmes
Tél./fax : 04 66 94 02 74
ad@scet.fr www.scet.fr



LEGENDE - VOIRIE ET ACCES

- Périmètre d'étude
- Voie de transit
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte secondaire
- Voie de desserte locale
- Sens de circulation
- Possibilité d'accès au secteur d'étude



2.5 L'ambiance paysagère :

Une analyse séquentielle de la RD6086 dans sa traversée de Marguerittes a permis d'apprécier l'ambiance paysagère, dans laquelle va s'inscrire le projet de ZAC Mezeirac



2.5.1 La séquence 3 « Mezeirac » :



Ambiance très végétalisée, par la présence de nombreux oliviers et de haies de cyprès le long de la RD6086, qui masque toute vue sur les habitations présentes en limite Sud du secteur de la ZAC.



Globalement, cette séquence est celle qui est la plus végétalisée sur la RD 6086 du fait d'une urbanisation très limitée.

2.5.2 Séquence 4 « Entrée de ville Est »



Entrée sur la commune de Marguerittes depuis Saint-Gervasy. Premières habitations sur la gauche

A hauteur du ruisseau du Canabou, abords très végétalisés et les habitations sur la gauche sont dissimulées

L'analyse séquentielle de la RD6086 dans la traversée de Marguerittes montre que la perception du projet sera forte depuis la route. L'aménagement de ce secteur sera ainsi l'opportunité de donner une image urbaine de qualité tout en rappelant la présence des oliviers qui jonchent actuellement les abords de la RD6086.

2.6 Les cheminements doux à proximité de la ZAC

Les voies de desserte ceinturant le secteur d'étude (avenue Mezeirac, Avenue Genestet, rue de la Glacière) sont toutes aménagées pour les déplacements piétons avec la présence de trottoirs plus ou moins larges selon les tronçons. Les déplacements piétons vers les pôles de centralité du centre-ville et de Genestet sont possibles sans interruption (hormis au niveau de la rue Vincent) grâce aux différents trottoirs aménagés notamment le long de l'avenue Genestet, de l'avenue de Paris Charles de Gaulle ou encore de la rue Hector Berlioz.

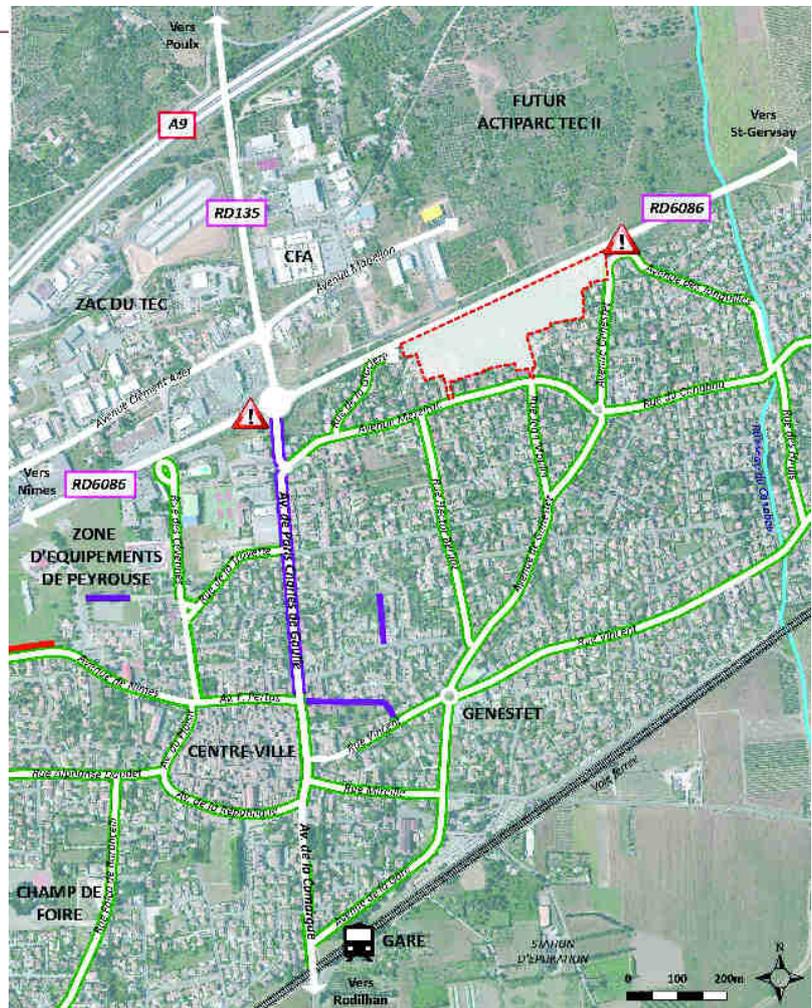
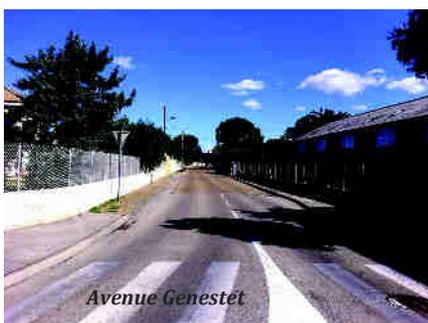
Aucun cheminement doux n'existe le long de la RD6086. Il existe en revanche des problèmes de franchissement de la RD6086, notamment au niveau de l'avenue des Jonquilles et de l'avenue Paris Charles de Gaulle. De nombreuses traversées sauvages sont réalisées par les habitants pour se rendre vers le centre commercial Super U ou vers les garrigues, ce qui peut occasionner des risques importants d'accidents.

Les possibilités de liaisons douces entre le site et les quartiers environnants sont globalement à intégrer.



LEGENDE - CHEMINEMENTS DOUX

- Périmètre d'étude
- Trottoir
- Piste / bande cyclable
- Liaison mixte (piéton, cycle)
- ! Traversées sauvages

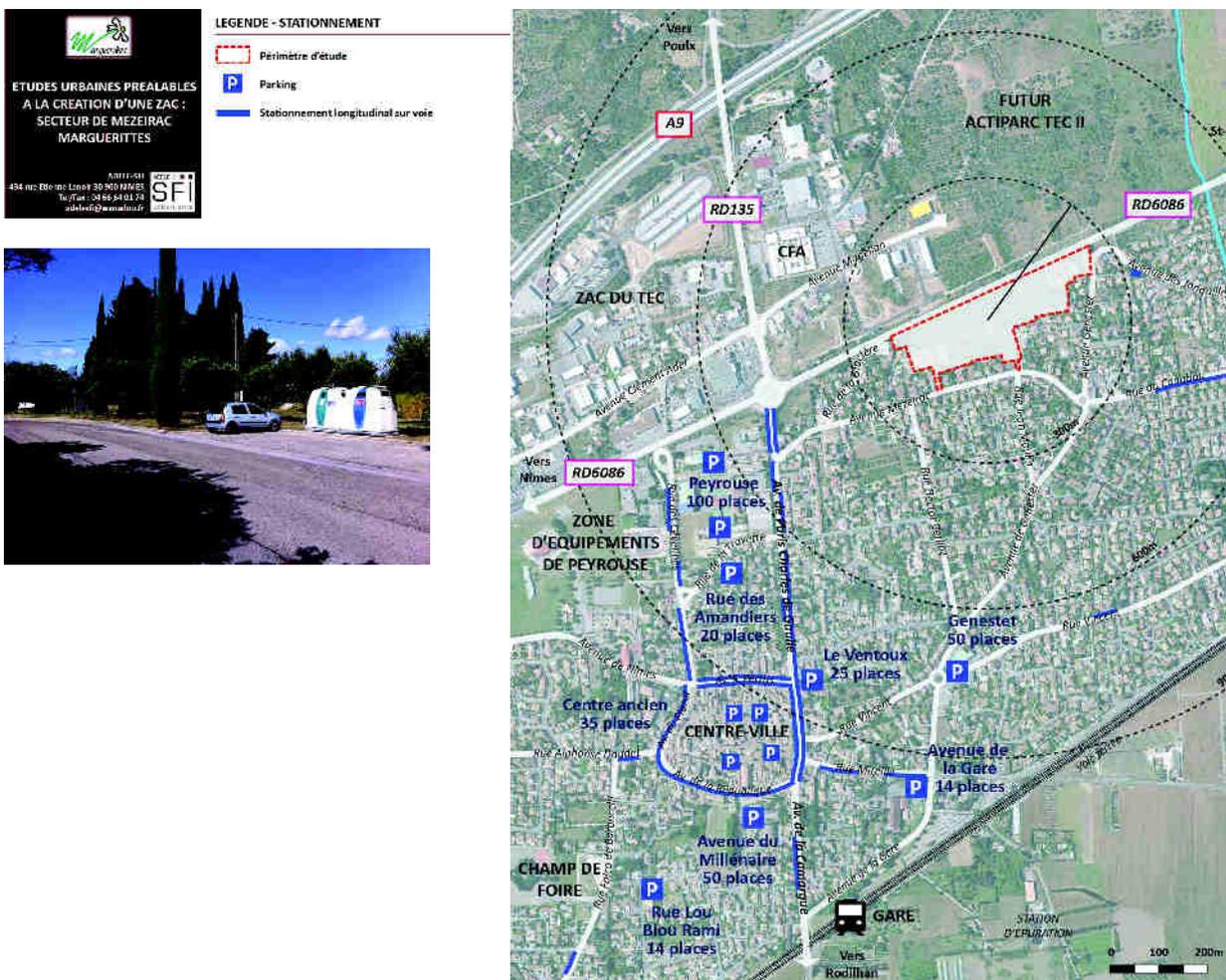


2.7 Le stationnement

Le secteur d'étude n'est pas situé à proximité de zones de stationnement qui sont principalement localisées vers le centre-ville. Les parkings les plus proches sont ceux de la zone d'équipements de Peyrouse et celui du pôle de proximité de Genestet.

De plus, aucun stationnement longitudinal n'est aménagé sur les voies ceinturant le secteur d'étude, à savoir l'avenue Mezeirac, l'avenue Genestet et la rue de la Glacière.

Il sera donc nécessaire de prévoir du stationnement au sein du futur quartier afin de ne pas créer de problèmes de stationnement sur les quartiers limitrophes.



2.8 Les transports en commun

Deux lignes TangoBus passent au Nord du secteur par la RD6086 : la ligne 21 Lédénon - Nîmes et la ligne 22 Sernhac - Nîmes. Ces deux lignes effectuent uniquement un arrêt à Magellan au niveau du supermarché Super U. Une troisième ligne passe également au Sud du secteur, il s'agit de la ligne 11 Poulx -Nîmes qui dessert la ville de Marguerittes.

Cette ligne passe sur l'avenue Mezeirac et effectue deux arrêts (La Glacière et Mezeirac) qui se situent à moins de 300 mètres du secteur d'étude.

La commune de Marguerittes est équipée d'une gare TER qui se situe au Sud de la ville à environ 1Km du secteur d'étude. La remise en service de cette gare est envisagée sur le court terme. Elle permettrait ainsi aux marguerittois de se rendre notamment sur Nîmes.



2.9 Les équipements, activités et centralités

Le secteur d'étude se situe à moins d'un kilomètre de 3 polarités :

- la ZAC du Tec au Nord-Ouest qui est la plus proche (moins de 600m) et qui accueille de nombreuses activités et notamment le centre commercial Super U ainsi que le Centre de Formation des Apprentis (CFA) ;
- le pôle de proximité principal du centre-ville et du Ventoux où sont présents de nombreux commerces et services ;
- le pôle de proximité secondaire de Genestet à environ 800m qui regroupe quelques commerces (boulangerie, pharmacie, presse,...) ainsi que le cabinet médical et le laboratoire d'analyses.

L'école maternelle Genestet se situe à environ 500m du secteur d'étude, tout comme la gendarmerie et le CFA. Quant au complexe sportif et culturel de Peyrouse, qui regroupe des terrains de football, de tennis ou encore la salle polyvalente et la médiathèque, il se situe à moins d'un kilomètre. De plus, à terme, le site se situera à moins de 600m de l'Actiparc Tec II qui regroupera de nouvelles activités notamment commerciales et artisanales.

PARTIE 3

L'OBJET DE L'OPERATION

1 LE CHOIX DU SITE : UNE VALORISATION COHERENTE DE L'ENTREE DE VILLE

Le choix du site a été conduit par une valorisation cohérente de l'entrée de ville Est.

Le site de Mezeirac bénéficie d'une situation privilégiée puisqu'il se situe en entrée de ville Est de Marguerittes, le long de la RD6086 (limite Nord du secteur) qui constitue l'axe majeur de déplacement sur la commune mais également l'un des axes structurants à l'échelle du département du Gard.

Le secteur de Mezeirac se situe à environ 800 mètres du centre-bourg et à un peu plus d'un kilomètre de la future halte TER envisagée au Sud de Mezeirac.

Le site est la dernière poche urbaine inoccupée sur ce secteur. (Tel que relevé par l'examen au cas par cas des services de l'état qui fait état d'une « dent creuse »).

Afin de maîtriser l'extension de son urbanisation de l'entrée de ville, le PLU a établi une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de Mezeirac.

Au Nord, Le site fait face au futur projet Actiparc Tec II, zone d'activités économiques d'intérêt communautaire (Nîmes Métropole), qui constitue l'extension de l'ancienne ZAC du Tec.

Le site est ensuite ceinturé par des quartiers d'habitat pavillonnaires.

2 LES OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Les objectifs poursuivis par le projet de ZAC Mezeirac sont notamment les suivants :

- **participer à la requalification de l'entrée de ville Est de Marguerittes par la RD6086 :** la RD6086 est un axe stratégique du département du Gard car elle permet de relier Nîmes à Bagnols-sur-Cèze ; La réalisation d'un giratoire sur cet axe dans le cadre du projet d'Actiparc Tec II donnera lieu à la création d'un boulevard urbain où la vitesse sera limitée à 50 Km/h. Il est donc nécessaire d'assurer un traitement paysager de qualité de ce futur boulevard qui bordera le site de Mezeirac.
- **aménager un nouveau quartier d'habitat** qui proposera une mixité sociale dans son offre en logement afin de répondre aux besoins de tous. Environ 110 logements seront proposés sur ce site sous la forme de logements collectifs et d'habitations individuelles groupées ou non. Environ 30% du programme sera dédié à des logements locatifs sociaux. Au-delà d'une mixité des typologies de logement, permettant d'accueillir une diversité d'habitants, ce programme permettra à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux et ainsi de réduire ces pénalités annuelles du à la carence.
- **proposer en complément de l'habitat une offre commerciale** à proximité du futur giratoire. Cette offre sera complémentaire à celle du futur projet Actiparc Tec II et se veut non concurrentielle à l'offre commerciale existante sur la Commune.
- **intégrer ce nouveau quartier dans son environnement** en prenant notamment en compte les habitations existantes en limite sud et en proposant un maillage viaire connecté à l'existant. De plus, ce site est caractérisé par une présence importante d'oliviers. L'objectif est donc de prendre en compte cette identité paysagère dans le programme d'aménagement.

3 LES VARIANTES ETUDIÉES ET LE PARTI PRIS D'AMÉNAGEMENT

3.1 Les objectifs d'aménagement

Les objectifs de l'aménagement de ce nouveau quartier d'habitat sont notamment les suivants :

- préserver la qualité de vie des habitants ;
- proposer une nouvelle offre en logements et favoriser notamment la mixité sociale au travers la réalisation de logements locatifs sociaux afin de permettre aux ménages les plus modestes de pouvoir s'installer sur Marguerittes ;
- participer au réaménagement de la RD6086 en boulevard urbain afin de valoriser et sécuriser l'entrée de ville Est de Marguerittes et de l'agglomération de Nîmes Métropole ;

3.2 L'évolution du parti pris d'aménagement : les variantes étudiées

3.2.1 Echanges avec les partenaires institutionnels associés au projet

Des principes d'aménagement ont été proposés par les différents partenaires institutionnels associés au projet, à savoir la DDTM30 et l'EPFLR.

En matière de constructions :

1. L'implantation des bâtiments de logements Nord-Sud afin de privilégier les vues vers l'intérieur de l'îlot et concevoir plus aisément des espaces collectifs ;

En matière de paysages :

2. La prise en compte du paysage actuel dominé par la présence de l'olivier et ainsi de préserver notamment un îlot central d'oliviers ;
3. La mise en perspective des collines de garrigues au nord ;
4. L'aménagement d'une « colline/butte » (merlon paysager) d'oliviers au bord de la RD pour atténuer les nuisances qu'elles génèrent ;
5. La réalisation d'une bande de rétention au Sud-Ouest et d'un bassin de rétention à l'est.

En matière de déplacements :

6. La réalisation d'une voie avec accès (entrée et sortie) sur l'avenue Genestet ;
7. La réalisation d'une autre voie avec accès (entrée et sortie) sur l'avenue Mezeirac ;

Certains de ces principes d'aménagement n'ont pas été retenus :

- Principe 1 : l'orientation des bâtiments (Nord-Sud) est estimée incohérente par rapport au vent, à l'apport solaire et à la qualité architecturale et urbaine. De plus, la densité envisagée est trop importante au vu du contexte et les bâtiments sont trop proches l'un des autres.
- Principe 2 : la conservation d'un îlot central d'oliviers ferait apparaître deux entités n'ayant aucun lien entre elles. La zone d'habitat envisagée à l'Est serait déconnectée de la partie Ouest. De plus, une zone centrale d'oliviers serait trop importante en termes de superficie par rapport aux usages. Le maintien d'une oliveraie créerait un espace public peu satisfaisant, car difficile à aménager et à utiliser par les usagers du fait d'un couvert végétal trop bas.

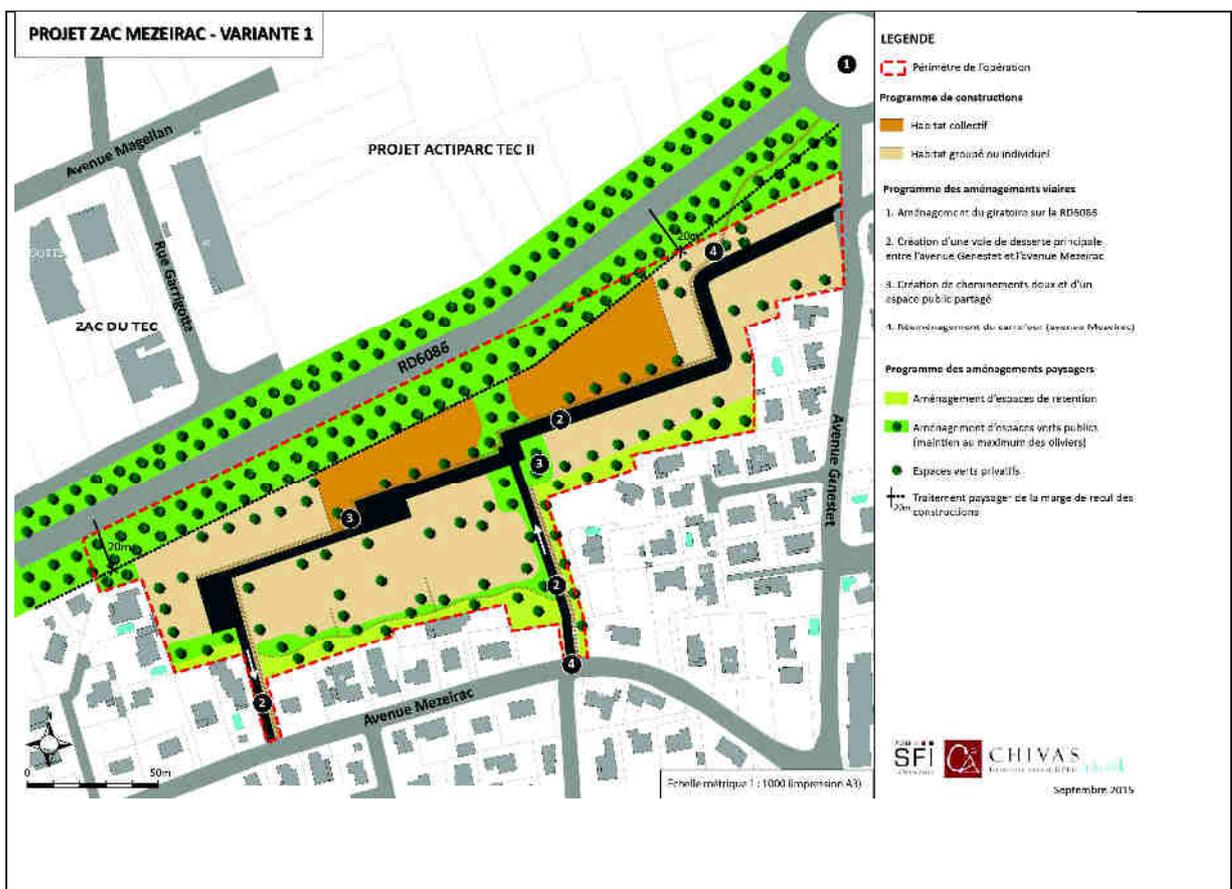
- Principe 5 : un bassin de rétention à l'Est n'aurait pas un rôle efficace en raison du fait que les points bas du secteur sont situés en limite Sud. De plus, il serait de superficie trop importante par rapport aux besoins et situé en zone inondable au PPRI.
- Principes 6 et 7 : ces principes ne permettraient pas un bouclage cohérent du réseau viaire. Le coût de réalisation de la voie de desserte par l'avenue Genestet serait trop élevé par rapport au nombre de logements desservis. De plus, le raccordement sur l'impasse existante semble difficile dans la mesure où il serait nécessaire d'acquérir un jardin privé sur une parcelle déjà de petite taille. D'autres accès plus simples et plus fonctionnels peuvent être étudiés et valorisés.

3.2.2 Scénarios d'aménagement proposés par la commune

Trois variantes d'évolution chronologique « réelle » du projet ont été proposées dans le cadre des études préalables.

Variante 1

La variante 1 propose uniquement un programme de construction dédié à de l'habitat. Le périmètre de l'opération est calé au nord sur le tracé actuel de la RD6086 dans la mesure où le giratoire sera aménagé après la livraison de ce nouveau quartier.

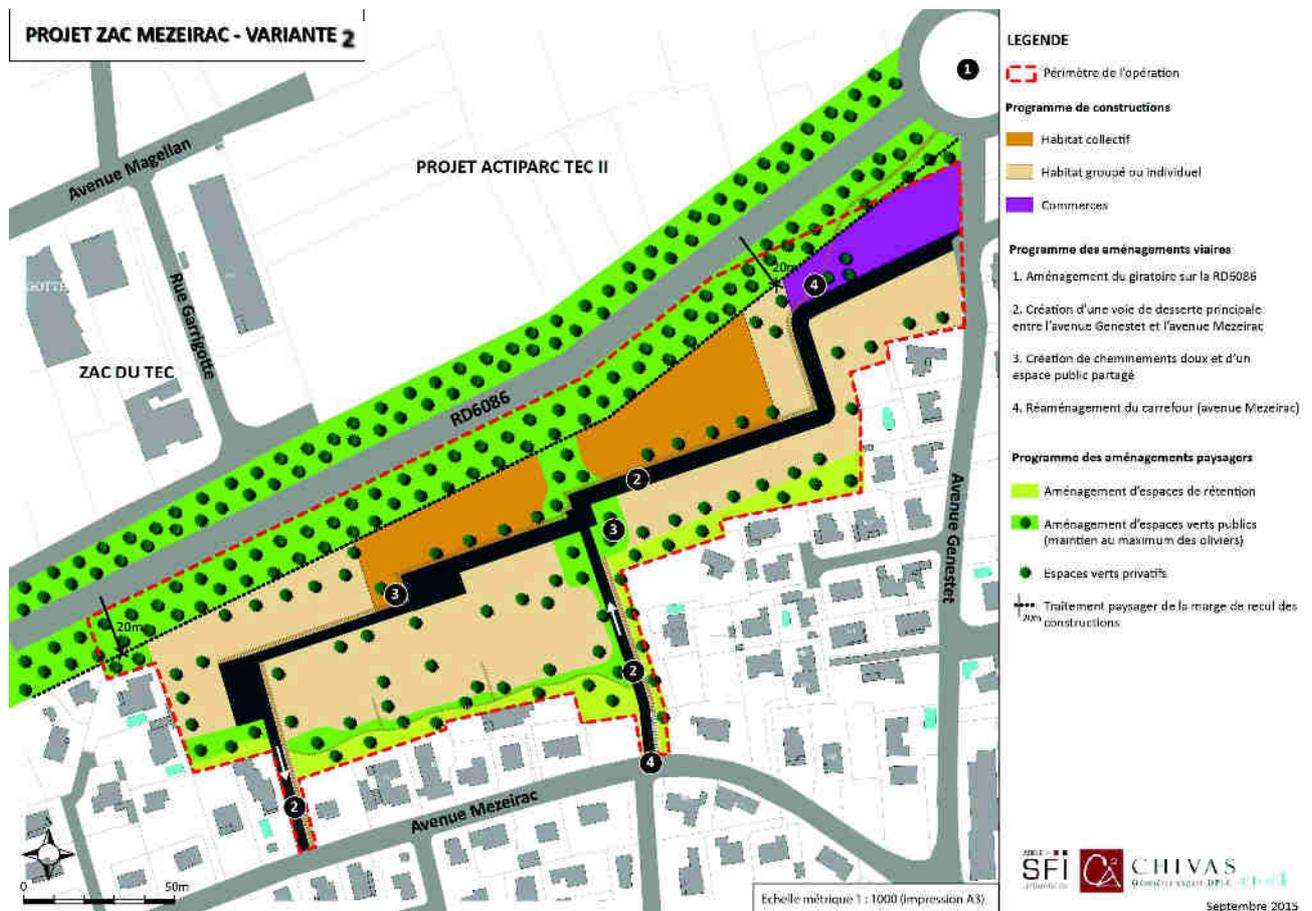


Variante 2

La variante 2 propose dans le programme prévisionnel des constructions, la réalisation d'un secteur à vocation commerciale en bordure de la RD6086.

Cette variante présente le double avantage de valoriser le délaissé près du giratoire et de proposer une offre en commerces. Cette nouvelle offre se veut complémentaire à celle prévue dans la future zone Actiparc Tec II ainsi qu'à l'offre déjà existante sur la commune.

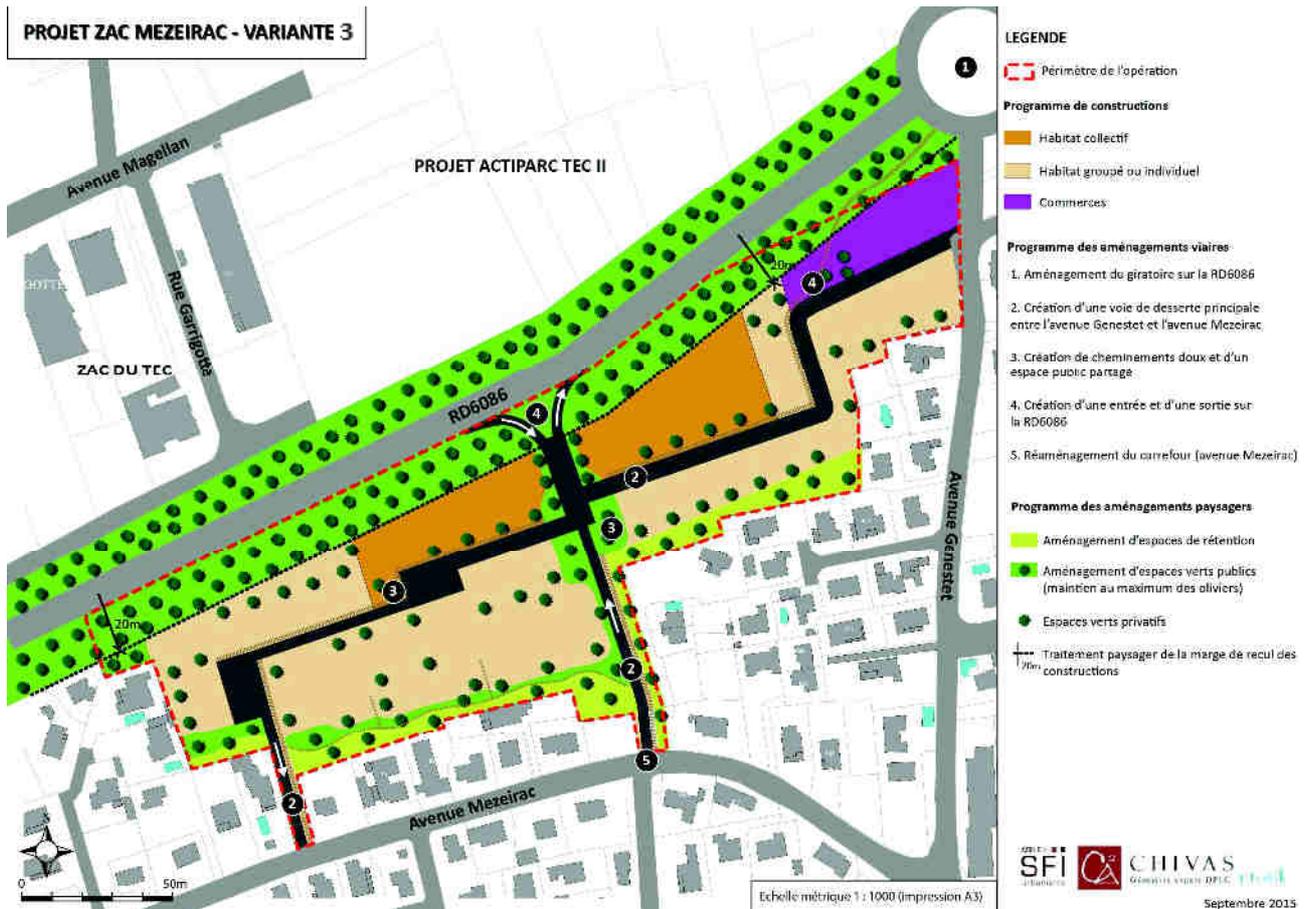
Le périmètre de l'opération est modifié au nord afin d'être en cohérence avec celui du projet d'Actiparc Tec II.



Variante 3

La variante 3 vient proposer une entrée/sortie au nord sur la RD6086. Cette variante permet d'une part au quartier d'avoir un accès direct sur la RD6086 et d'autre part de créer une véritable entrée de quartier de qualité avec l'aménagement d'une coulée verte de part et d'autre de cet accès de desserte structurant.

L'entrée/sortie sur la RD6086 est conditionnée d'une part à l'obtention d'un accord du Conseil Départemental et d'autre part à l'aménagement de cette portion de RD en boulevard urbain avec une vitesse qui sera limitée à 50 Km/h.



3.3 Justification du scénario retenu

Le scénario d'aménagement retenu au stade de la création de la ZAC est celui de la variante 3, comprenant la programmation commerciale (permis par une extension du périmètre initial) et l'entrée/sortie sur la RD6086. Il est précisé que les études complémentaires intervenues depuis ont conduit à modifier un élément du parti pris d'aménagement de la variante 3 par la suppression de l'accès direct sur la RD 6086 (cf. 3.3.2.2. Evolution des études).

3.3.1 Justification des variantes non retenues

3.3.1.1 La variante 1 n'a pas été retenue dans la mesure où :

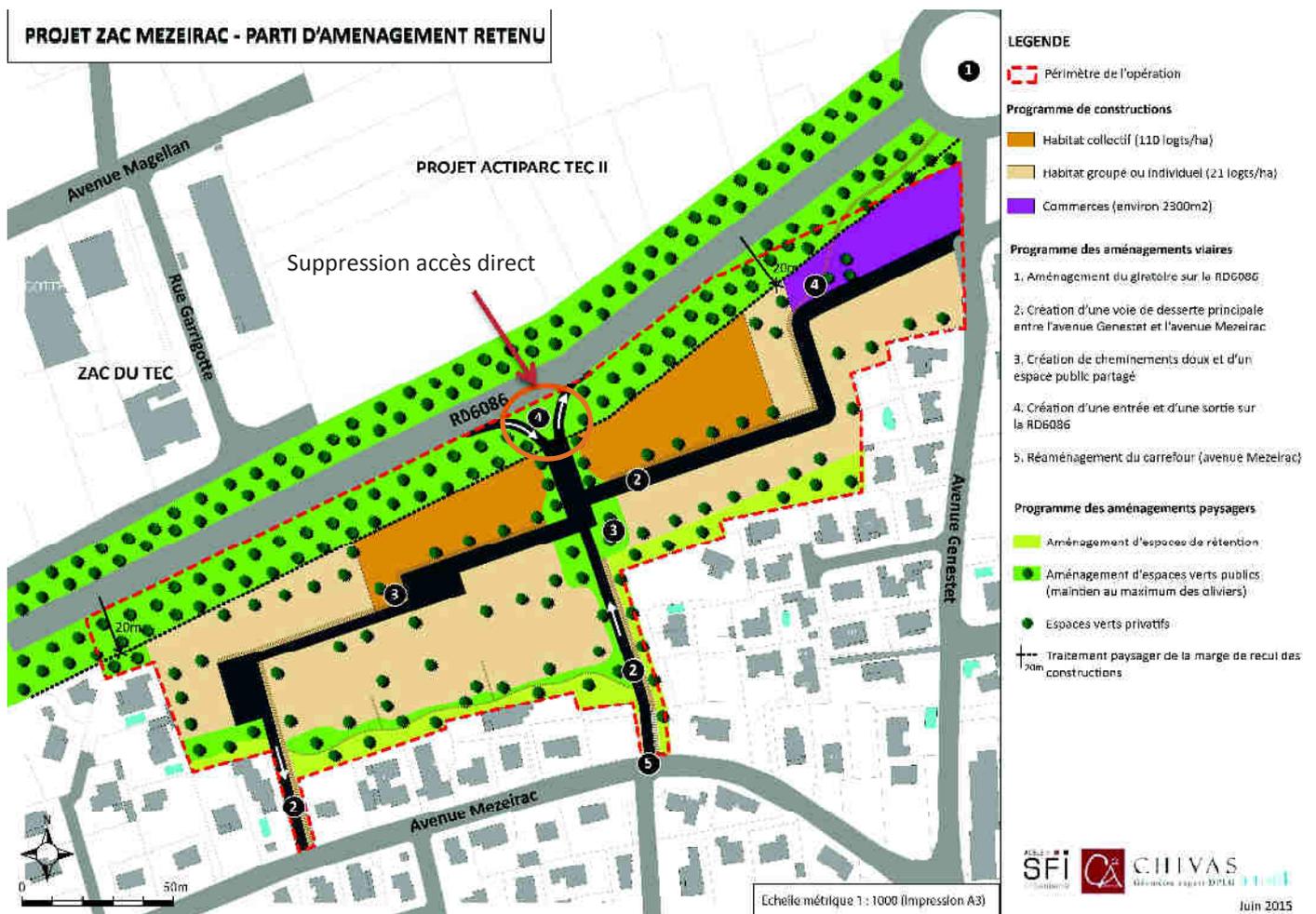
- le programme de construction propose uniquement de l'habitat sans réelle mixité fonctionnelle. Ainsi, ce nouveau quartier ne serait qu'un énième quartier résidentiel « dortoir ».

- il créait un délaissé près du giratoire qui ne serait pas aménagé à terme et qui serait ainsi peu valorisant en entrée de ville.

3.3.1.2 La variante 2 n'a pas été retenue dans la mesure où :

- le quartier n'a pas de véritable entrée/sortie sur la RD6086, ce qui fait que l'accès direct au quartier est impossible et par conséquent que le futur quartier n'a pas de véritable entrée principale de qualité.

3.3.2 Justification du parti pris d'aménagement retenu



3.3.2.1 La variante 3 a été retenue :

A l'issue de l'étude de trois variantes d'aménagement du quartier de Mézeirac dans le cadre des études préalables, la Commune de Marguerittes a décidé de retenir le projet (correspondant à la variante de projet n°3) lors de la création de la ZAC, car elle permet :

- La réalisation d'un programme favorisant la mixité urbaine (habitat et commerces) :

Le programme d'habitat devra prévoir la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, dans le cadre d'une deuxième phase (après le réaménagement de la RD6086), l'aménagement retenu permettra à cette opération d'accueillir des commerces en vitrine de la RD6086 en entrée Est du site qui seront complémentaires à ceux qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC Actiparc Tec II.

Un espace public partagé sera aménagé au centre de l'opération (lieu de vie et d'animation du quartier).

- **Des densités diversifiées.** Il est prévu une densité plus élevée (petits collectifs) en bordure de la RD6086 de manière à marquer l'entrée de ville Est et une densité moindre au sud à proximité des constructions existantes afin d'assurer une meilleure transition et ainsi limiter les covisibilités.
- **L'aménagement paysager de la marge de recul de 20 mètres des constructions par rapport à l'axe de la RD6086.** Dans cette marge de recul, un traitement paysager sera réalisé avec le maintien et/ou la plantation d'oliviers en vue de valoriser l'entrée de ville Est de Marguerittes et maintenir l'identité paysagère du site.
- **La création d'un réseau viaire structurant.** Il s'agit de réaliser deux voies de liaison entre l'avenue Genestet et l'avenue Mezeirac afin d'assurer un bouclage viaire du quartier et ainsi ne pas l'enclaver. Les déplacements doux seront favorisés le long de ce réseau viaire structurant.
- **L'aménagement d'espaces verts permettant à la fois une qualité paysagère et la rétention des eaux pluviales.** Ces espaces seront paysagés et intégrés à l'aménagement global de la zone de manière à ne pas constituer de délaissés non entretenus. Les espaces de rétention seront localisés au sud du secteur (au niveau des points bas du site) et seront dimensionnés de manière à récupérer au maximum les eaux de pluie et ainsi mettre hors d'eau notamment les quartiers d'habitat existants au Sud. L'effort sera notamment porté sur le traitement des franges avec l'habitat existant.
- **Le respect des constructions riveraines et de l'identité paysagère du site.** Une attention particulière sera portée à la prise en compte des constructions existantes en limite sud de la zone. Les franges avec le tissu urbain existant seront traitées en espaces verts pouvant servir de rétention. De plus, les nouvelles constructions seront implantées en retrait et auront une hauteur limitée (R+1 maximum) afin de ne pas créer de covisibilités. Ainsi, les secteurs où une densité plus élevée sera admise seront localisés en bordure de la RD6086.

Le parti d'aménagement qui a été retenu, répond aux objectifs fixés notamment eu égard à la prise en compte son environnement immédiat, ainsi le projet :

- Participe à la requalification de l'entrée de ville Est de Marguerittes par la RD6086,
- Intègre ce nouveau quartier dans son environnement en prenant en compte les habitations existantes en limite sud de la ZAC.
- Permet d'aménager un nouveau quartier d'habitat qui proposera une mixité sociale,
- propose en complément de l'habitat et une offre commerciale à proximité du futur giratoire et en complément du futur projet Actiparc Tec II.

Les principes d'aménagement prendront notamment en compte :

- Le contexte hydraulique lié à l'aléa modéré du risque d'inondation,
- Le recul des constructions par rapport à la route départementale et le traitement des abords de la RD,
- Le traitement de l'interface avec les quartiers d'habitats existants,
- L'intégrer du maillage viaire du projet aux réseaux existants,
- L'étude de la traversée d'agglomération sur la RD6086

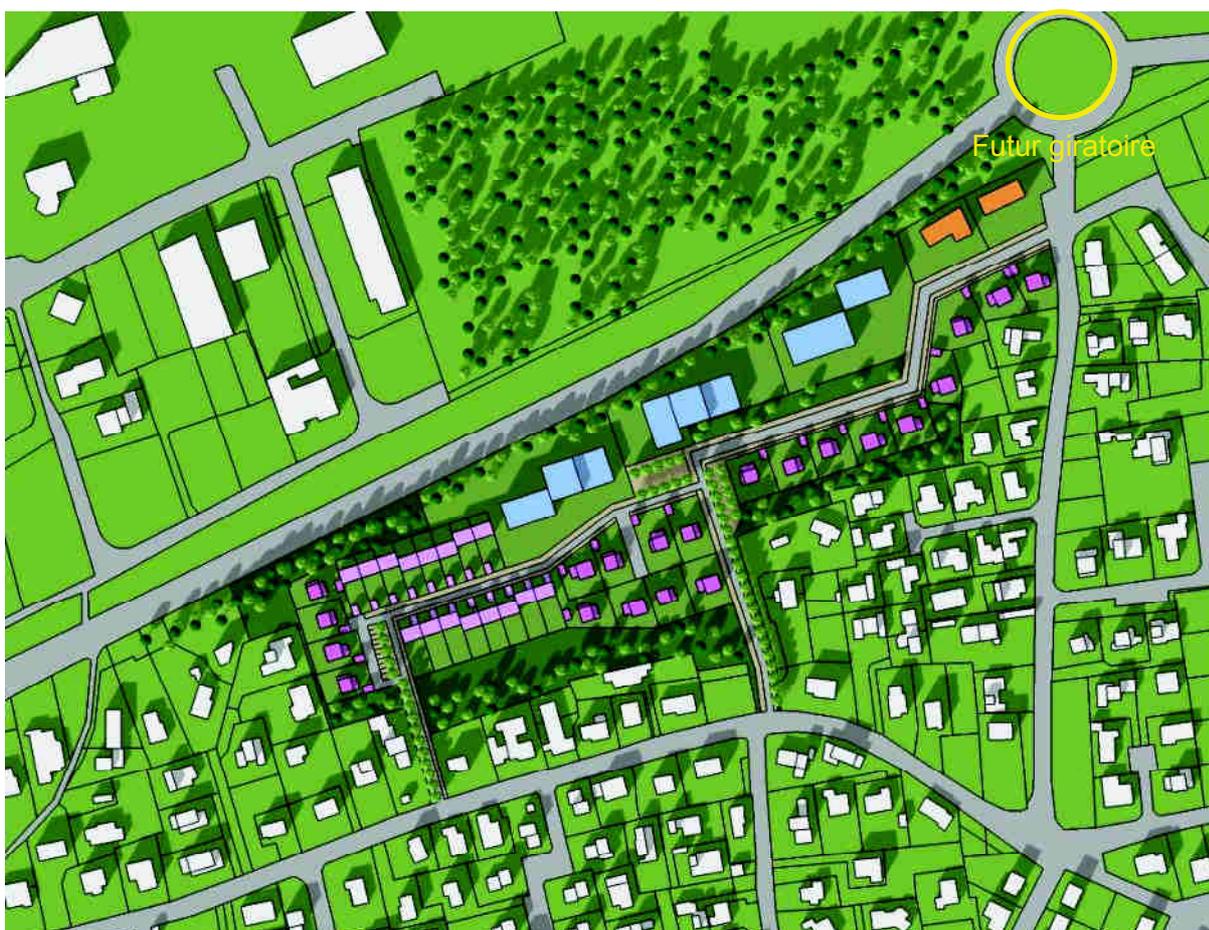
L'objectif de cette opération est de répondre aux besoins de logement, en proposant un aménagement de qualité intégré au tissu urbain existant tout en participant à la requalification de l'entrée de ville.

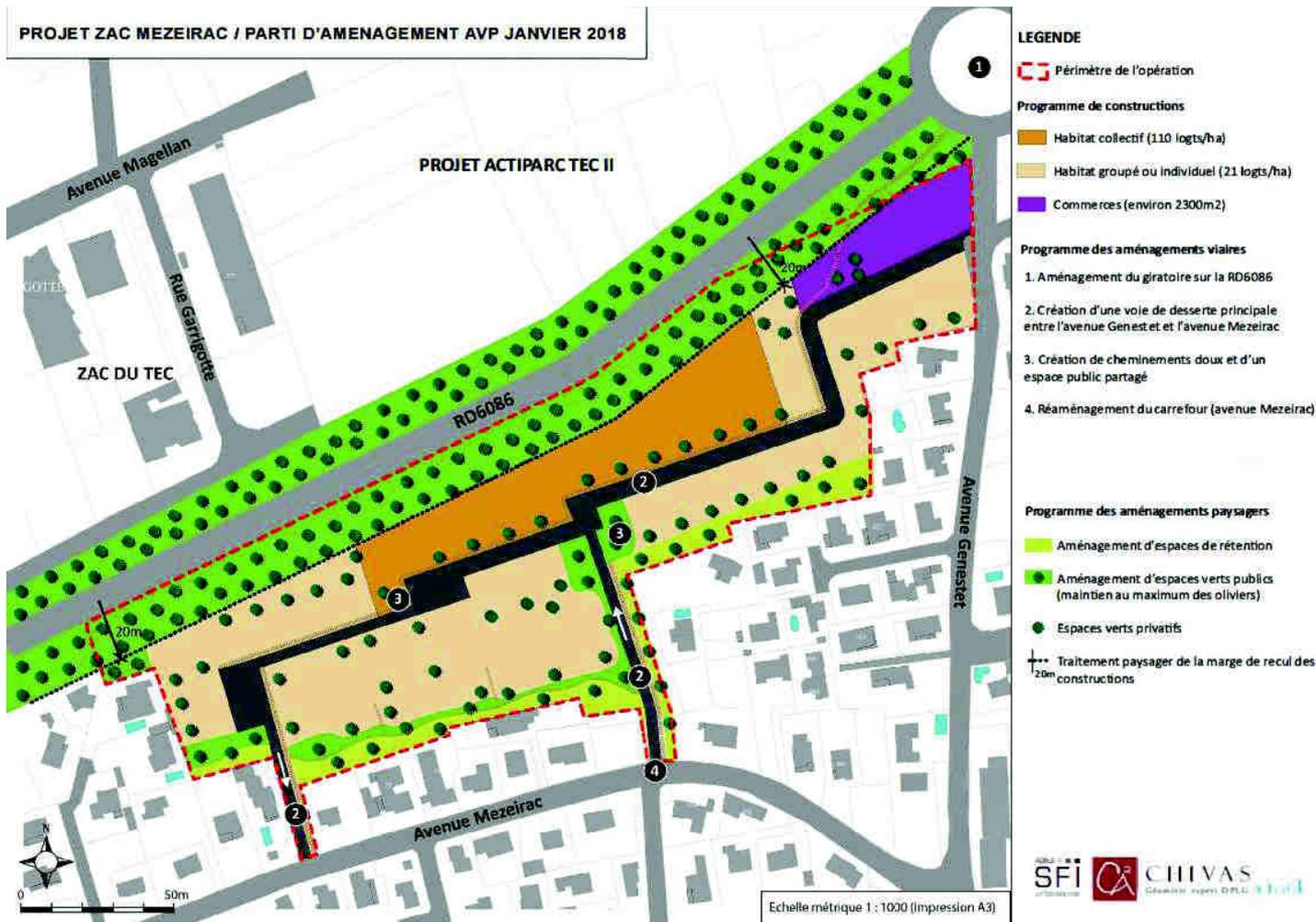
3.3.2 Evolution des études : suppression de l'accès direct à la RD à partir du centre de la ZAC

Au regard des études pré opérationnelles en cours au stade de l'enquête publique, il a été acté en séance de travail avec la Marguerittes, l'abandon des accès (entré/sortie) à créer depuis de la RD6086 au Nord afin de créer une entrée principale.

Après consultation, le Conseil Départemental n'est pas favorable à la création de cet accès direct au quartier Mezeirac depuis de la RD 6086, au regard notamment de la création du futur giratoire.

Extrait du schéma directeur de l'Avant-Projet (AVP) de la ZAC - Novembre 2017.





4 OBJET ET PROGRAMME PREVISIONNEL DE L'OPERATION

4.1 Programme prévisionnel des constructions

NB : Les chiffres concernant la programmation des constructions projetées, présentés ci-après, sont donnés à titre indicatif. Il s'agit d'estimations prévisionnelles, réalisées au stade du dossier de création de la ZAC et susceptibles d'évoluer légèrement lors de la réalisation de la ZAC.

Le projet de la ZAC Mezeirac a une vocation mixte, il sera réalisé en deux phases :

4.1.1 La première phase accueillera de l'habitat :

- environ 110 logements seront réalisés représentant une surface de plancher estimée à 9 000 m²,
- les typologies et les densités seront diversifiées : R+2 maximum en bordure de RD et du R+1 au centre de la ZAC.

Pour exemple : 72 logements collectifs et 38 logements groupés et individuels.

4.1.2 La deuxième phase accueillera des commerces sur environ 2300 m² :

- Les commerces seront dans le cadre d'une deuxième phase, après réalisation des travaux du nouveau giratoire de la RD6086 et le réaménagement du tracé de la route nécessaire à cet aménagement.

4.2 Programme prévisionnels des équipements publics

La mise en œuvre du programme de la future ZAC de Mezeirac nécessitera la réalisation de divers équipements et en particulier :

- la création d'un nouveau giratoire sur la RD6086, et des bretelles indispensables au fonctionnement de la ZAC Mezeirac.

Cet aménagement sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage communautaire (Nîmes Métropole) et avec une participation financière de l'aménageur de la ZAC conformément aux textes en vigueur.

- L'aménagement des carrefours en interface avec les voies existantes et la ZAC
- la création d'un réseau viaire interne à la zone, des bassins de rétention, des aménagements d'espaces verts, et du traitement paysagé des espaces libres ;

Ce réseau viaire sera réalisé en deux phases, la seconde (au niveau de l'entrée sud de la ZAC dédié notamment à une implantation de commerces) étant dépendante de la réalisation du giratoire RD 6086.

- la création, l'extension et le renforcement de réseaux publics ;

4.2.1 Equipements à l'extérieure du périmètre de l'opération nécessaire au projet

Deux carrefours, permettant la liaison de la zone aux voies publiques existantes seront réalisées dans le cadre de la ZAC ainsi que les équipements accessoires, en ce toute la reprise des bordures et signalisation nécessaire.

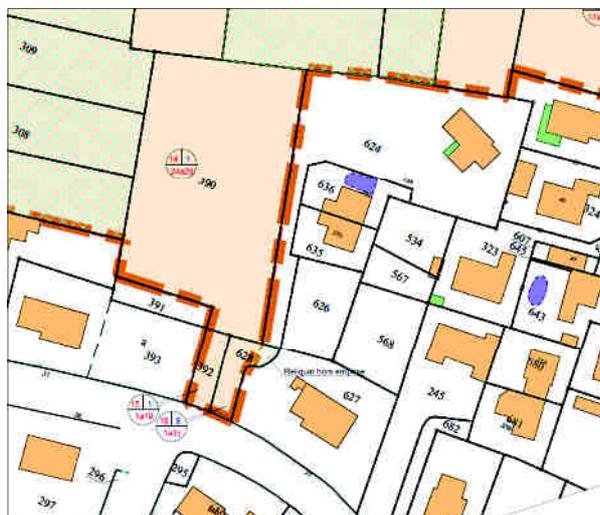
- Deux carrefours d'interface sur l'avenue de Mezeirac.



Carrefour sur l'accès ouest avec la voie publique de MEZEIRAC :



Accès central avec la voie publique de MEZEIRAC :



La réalisation de la ZAC devra nécessiter des extensions de réseaux publics, la totalité de ces extensions sera mis en œuvre dans le cadre de la ZAC, artères moyennes tension, maillage AEP et DI défense incendie, possible liaison GAZ, raccordements divers.



Point de contact avec la voie publique Genestet prolongé :

La maîtrise foncière des parcelles bâties par l'Établissement Public Foncier LR a été un point déterminant pour la réalisation du projet.

Le projet de création du Giratoire sur la RD 6086 prévue dans le Plan de Déplacement Urbain et le projet Actiparc Tec II, est indispensable afin de permettre des géométries cohérentes d'intersection d'une voie nouvelle (interne au projet) avec l'avenue Genestet prolongée.

4.2.2 Equipements à l'intérieure de la ZAC Mezeirac

4.2.2.1 Réseau Viaire

Le réseau de voirie primaire de la ZAC sera réalisé afin de mettre en œuvre la totalité des circulations automobiles et piétonnes indispensables au fonctionnement de la zone.

Les bretelles de liaison vers la RD 6086 seront réalisées.

Un réseau de trottoirs piéton et espaces de stationnement publics sera mis en œuvre pour répondre aux besoins de la zone.

Un cheminement doux sera réalisé pour piéton et vélo, reliant les quartiers existants au sud jusqu'au futur rond-point, sur la RD 6086, permettant ainsi de sécuriser la traversée de la RD, facilitant un accès aux commerces de proximité à venir et à la zone d'activité à venir Tec II.

4.2.2.2 Réseaux humides

- Réseaux eaux usées

Le réseau intérieur sera dimensionné afin de pourvoir aux besoins de la zone de façon gravitaire.

Les services de Nîmes métropole, collectivité compétente en matière d'assainissement, seront consultés et valideront les aménagements mis en place.

D'ores et déjà, la station actuelle permet d'accueillir cette opération dans la mesure où cette urbanisation a été anticipée au PLU (capacité résiduelle actuelle de 7500 EH – Données PLU). Le Schéma Directeur d'Assainissement de Nîmes Métropole prévoit dans son programme pluriannuel d'investissement une extension de la station de Marguerittes pour accueillir les effluents de certaines communes voisines.

Les raccordements seront réalisés par Nîmes Métropole et financés par l'Aménageur.

- Réseaux eaux pluviales

L'assainissement des eaux de l'opération et des eaux transitant par celle-ci sera réalisé conformément à un dossier «loi sur l'eau» déposé au titre du code de l'environnement, au stade du dossier de réalisation.

Les dispositifs de compensation à l'imperméabilisation seront réalisés dans les espaces verts publics et d'accompagnement, de telle façon que ces derniers aient des fonctions multiples.

Des noues paysagères et espaces tampons seront préconisés ainsi que des parkings enherbés afin de favoriser une gestion alternative des eaux lorsque cela est possible.

Ainsi, les bassins profonds et clôturés ne seront autorisés qu'en cas d'impossibilité technique.

En complément aux moyens techniques mis en place pour équilibrer les remblais (des infrastructures et des futures superstructures) en zone d'aléa M-U, des dispositifs d'amélioration des conditions de rejets en aval seront à mettre en œuvre par les moyens décrits dans le dossier réglementaire.

- Réseaux d'adduction en eau potable (AEP)

Le réseau intérieur à l'opération devra assurer l'alimentation en eau sanitaire et potable mais aussi la défense incendie. Les conduites et accessoires de distribution seront réalisés conformément aux prescriptions de la Communauté d'agglomération compétente en la matière et de son délégataire.

Des maillages seront réalisés depuis les réseaux existants Avenue de Mezeirac et Avenue Genestet prolongés.

4.2.2.3 Réseaux secs

- Réseaux électriques

Le réseau de distribution électrique moyenne tension sera étendu afin de desservir la zone.

Ce réseau permettra la sécurisation de la distribution par un passage en boucle dans chaque transformateur moyenne tension / basse tension.

ERDF et l'aménageur seront liés par une convention qui définira la structure du réseau à construire ainsi que les modalités de son financement.

La totalité du réseau sera réalisé en souterrain.

- Réseaux gaz

Une extension du réseau de GAZ existant qui équipe déjà la partie aménagée peut être envisagée suivant une convention à passer avec GRDF qui définira la structure du réseau à construire ainsi que les modalités de son financement.

- Réseaux télécommunication et fibre

La ZAC sera alimentée par un réseau souterrain à étendre. Une convention avec Orange ou un autre opérateur de communication, devra être établie avec l'aménageur pour définir les modalités techniques et financières de distribution de télécommunication et de haut débit filaire internet. Il sera possible d'installer le réseau GECKO de Nîmes Métropole. Cette donnée sera étudiée à la réalisation.

- Réseaux éclairages publics

Il sera raccordé à des armoires de commande et de comptage à mettre en œuvre, il sera réalisé en souterrain. Les candélabres et sources lumineuses, seront de type agréés par la Commune, avec des dispositifs de réduction d'intensité. La hauteur des candélabres sera différenciée en fonction de la structuration des voiries, et du niveau d'éclairage souhaité par la maîtrise d'ouvrage. Les sources lumineuses peu gourmandes en énergie seront à privilégier (LEDS,...).

L'ensemble des espaces publics créés à l'intérieur de la ZAC Mezeirac sera conforme aux dispositions d'accessibilités aux personnes à mobilité réduite.

4.2.2.4 Espaces verts publics et bassins de rétention

La superficie des espaces dédiés aux bassins de rétention paysagés et espaces verts, permettra un traitement différencié des espaces. Une gestion écologique devra également être assurée (zéro phyto). Les végétaux seront choisis en fonction du type de sol en place et devront correspondre aux attentes de Nîmes Métropole.

PARTIE 4

*RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A
ETE RETENU AU REGARD DES DISPOSITIONS
D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE
L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT*

Le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme et de son insertion dans l'environnement. Il est compatible avec le PLH, le SCOT et le PLU de la commune de Marguerittes.

Il prend en compte son environnement urbain et naturel pour une urbanisation cohérente d'ensemble afin d'atteindre les objectifs d'intérêt généraux au travers de la programmation de logements diversifiés, dont un habitat social nécessaire sur la commune.

1 LA JUSTIFICATION DU PROJET

Le projet de la ZAC Mezeirac est d'intérêt général et se justifie au regard des objectifs supra communaux et communaux qui s'imposent à la commune de Marguerittes pour répondre aux besoins de logements. Ce projet intervient au regard des constats réalisés par les études du contexte socio démographique de la ville de Marguerittes.

1.1 La justification de l'opération au regard des objectifs supra communaux

1.1.1 Au regard du SCOT Sud Gard :

Le SCOT du Gard a pour objectifs notamment : (*extrait*)

- « Appuyer le développement du territoire urbain sur les infrastructures de transport et déplacement :
 - ✓ Promouvoir, conforter le développement économique autour des nœuds d'échanges
 - ✓ Optimiser l'utilisation des réseaux de transports collectifs
 - ✓ Développer l'intermodalité dans les transports, tant pour les personnes que pour les marchandises
 - ✓ Organiser et promouvoir la ville à courte distance
- Utiliser raisonnablement nos espaces fonciers,
- Tendre vers une meilleure qualité de l'air, traiter les nuisances sonores ... »

Le SCOT du Sud Gard fixe dans le Document d'orientation générale (DOG) des projections démographiques, économiques et préconise une économie de l'espace foncier.

La ville de Marguerittes se retrouve au cœur de l'espace « métropolisé » languedocien intégrant Nîmes-Alès et joue le rôle de pôle d'appui et de centralité d'espaces de vie.

Ainsi, la ville de Marguerittes est inscrite au nombre des communes qui ont mis en application les axes et orientations générales du SCOT pour mettre en œuvre sa politique d'aménagement et d'habitat au travers de sa révision du PLU.

En effet, le PLU prend en compte les orientations du SCOT :

- Par le développement résidentiel organisé de façon à prendre en compte la projection démographique;

- Les besoins en constructions à satisfaire réparti entre le réinvestissement urbain et par les surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation.
- Le nombre de logements sur les zones à urbaniser de Mezeirac a été calibré sur la base de la densification prescrite par le SCOT.

1.1.2 Au regard du PLH de Nîmes Métropole

Le PLH 2013-2018 (en cours de révision) est le document stratégique et prospectif de l'Agglomération pour initier, accompagner et répartir de façon équilibrée la production notamment des logements sur le territoire communautaire. Considéré à juste titre comme un outil d'aide à la décision pour l'ensemble des élus communautaires, il participe à créer du lien et donner du sens au projet intercommunal et aux projets d'habitat durable des communes membres de Nîmes Métropole.

Nîmes Métropole mène une politique du logement et de l'habitat qui s'appuie sur un socle fondamental, dont « **le développement d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population** ».

Afin d'améliorer la qualité de vie dans l'Agglomération, le Programme local de l'habitat (PLH) décline cinq orientations stratégiques et un programme d'actions conséquent :

- « Développer et renforcer une politique foncière en faveur de l'habitat.
- Organiser la production de logements, dans un souci de mixité sociale, des types d'habitat et générationnelle.
- Favoriser les parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire communautaire par le développement de l'offre locative et le soutien à l'accession à la propriété.
- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés en diversifiant l'offre de logement social mais aussi en améliorant le parc social sur le territoire.
- »

Le projet de Mezeirac s'inscrit dans ces orientations stratégiques au regard des objectifs retenus pour la commune de Marguerittes pour réaliser cette ZAC.

1.2 La justification au regard du Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU de Marguerittes

Le projet de Mezeirac s'inscrit pleinement dans les grandes orientations du PADD qui se déclinent en plusieurs axes :

- renforcer et diversifier l'offre en logements la poursuite de la réalisation de nouveaux logements en comblant le foncier disponible au sein de son tissu urbain et en promouvant une densification afin d'optimiser ces espaces libres.
- favoriser la mixité urbaine et sociale afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et poursuivre le développement du parc locatif social, améliorer et valoriser l'espace public pour mieux le pratiquer,

- la revalorisation des abords de la RD6086, axe de trafic important sur le territoire marguerittois et entrée Est de l'agglomération,

Le projet de la ZAC Mezeirac constitue la mise en œuvre des orientations et de programmations intégrées au PLU.

1.3 La justification en matière de besoin, de mixité sociale, de diversification des logements et de valorisation de la qualité de vie

Le projet de ZAC se justifie car il répond aux objectifs d'intérêts généraux suivants :

- Proposer une nouvelle offre en logements
- Favoriser notamment la mixité sociale au travers la réalisation de logements locatifs sociaux
- Permettre aux ménages les plus modestes de pouvoir s'installer sur Marguerittes ;
- Préserver la qualité de vie des habitants.

1.4 La justification du projet au regard de l'aménagement d'ensemble cohérent

La procédure la mieux adaptée à la réalisation de cette opération est la procédure de ZAC car elle permet notamment :

- D'acquérir l'ensemble des terrains dans des conditions égalitaires pour tous les propriétaires privés de la zone à urbaniser
- D'avoir la maîtrise de la programmation urbaine et du phasage de réalisation du projet
- De créer des équipements publics de qualité
- De répondre aux besoins de la population en proposant plusieurs types de logements
- De financer les équipements par les constructeurs
- Participer au réaménagement de la RD6086 en boulevard urbain afin de valoriser et sécuriser l'entrée de ville Est de Marguerittes.

Au regard de ces éléments, grâce à cette situation contextuelle de la zone, le site de la ZAC a été retenu très tôt dans les études pré opérationnelles et intégrées aux orientations du PLU de la commune

1.5 Conclusion sur l'intérêt général de l'opération

Le projet de ZAC Mezeirac est une opération d'intérêt général au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

D'une part le projet s'inscrit dans une politique générale d'urbanisation équilibrée et répond aux orientations strictes de programmation d'aménagement de la ZAC défini au PLU.

Il répond également aux orientations générales du SCoT du Sud de Nîmes, et permet notamment le développement d'une offre de logement, de mixité sociale conformément aux objectifs du PLH.

L'opération est d'intérêt général car elle permet de répondre aux besoins de logement sur la commune, et d'offrir des logements sociaux.

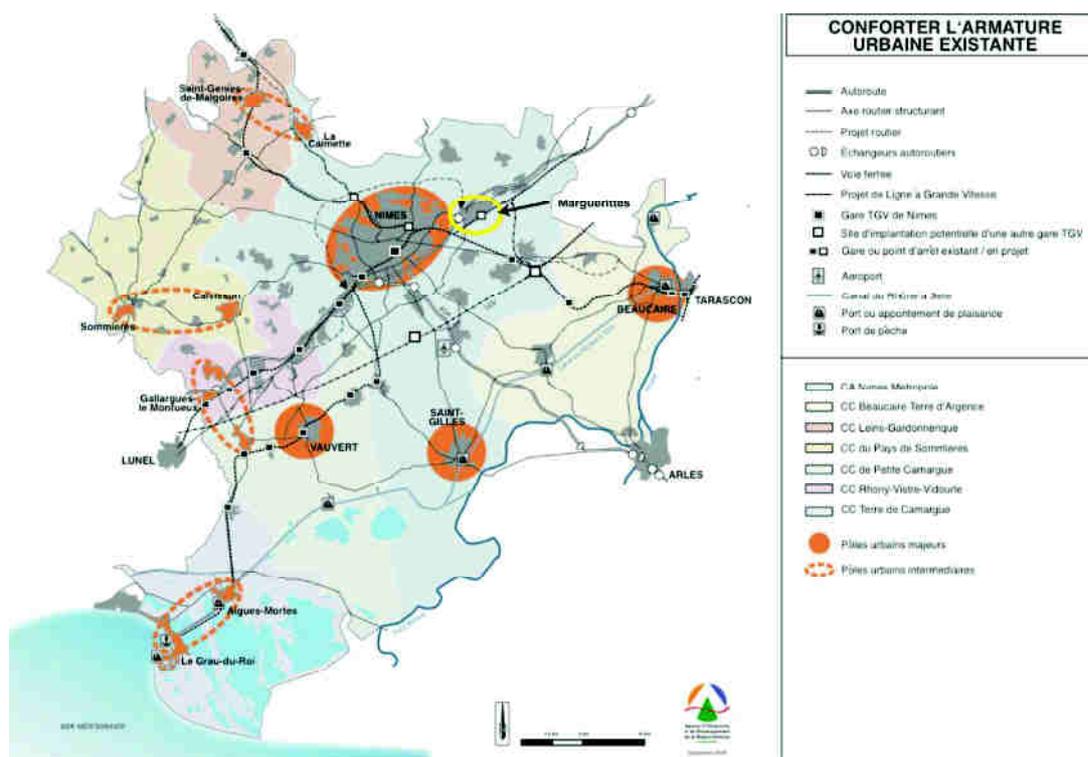
Le choix de cet emplacement et de la procédure de ZAC permet de répondre aux attentes des ménages en maîtrisant le foncier indispensable à la création de logements et à la réalisation d'un aménagement cohérent d'ensemble en entrée de ville.

2 LE PROJET EST COMPATIBLE AVEC LES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LA ZONE

2.1 Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le SCOT approuvé en 2007 est en cours de révision. Par délibération du Syndicat mixte du 23 mai 2013 le diagnostic de l'application du SCOT en vigueur a été fait. La révision a été engagée pour intégrer les évolutions législatives et prendre en compte l'évolution du périmètre.

Extrait du DOG Sud Gard : Armature urbaine



Le projet répond aux attentes du SCOT Sud Gard et notamment avec les orientations concernant :

- Le respect d'une densité tendant vers 20 logements à l'hectare
- A l'échelle de l'ensemble de l'opération, la densité des zones dédiées à l'habitat tendra par ailleurs vers 45 logements / ha, ce qui est supérieur aux préconisations du SCoT : environ 110 logements sur environ 2,4 ha de surface nette (hors voiries, espaces verts, etc.) destinés à l'habitat dans le périmètre de la ZAC Mezeirac.

- **La réalisation d'au moins 20% de logements aidés par l'Etat dans les nouvelles opérations**

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC prévoit qu'au minimum 30% des logements de l'opération seront dévolus à des logements aidés par l'Etat, soit plus que les orientations du SCoT Sud Gard, et ce notamment pour que la commune rattrape son retard en matière de production de ces logements.

2.2 Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le Conseil Communautaire de Nîmes Métropole a adopté le en décembre 2013 le Programme Local de l'Habitat : PLH sur la période 2013-2018

La Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville de Nîmes Métropole a réalisé une monographie communale (démographie, ménages, parc de logement) qui a permis de faire une première approche prospective sur les besoins en logement et en foncier sur Marguerittes sur la période 2013-2018.

- Total des besoins en logement : 409 logements soit 68 / an.
- Total des besoins en foncier : 20,5 hectares. *Dans le respect des règles du SCOT applicable, 6,7 ha (soit 1/3) doivent être mobilisés au sein du tissu urbain existant et 13,5 ha (soit 2/3) doivent être de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.*

La ZAC Mezeirac entend répondre par son projet d'aménagement aux besoins identifiés au PLH par la production d'une centaine de logements dont 30 % de logements sociaux.

2.3 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marguerittes a été approuvé le 6 mars 2014. Le secteur de Mezeirac, d'une superficie d'environ 4.6 hectares, a été classé en zone d'urbanisation future (1AU) à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AU et à l'approfondissement des modalités de son programme d'aménagement et de construction.

2.3.1 Le zonage et le règlement sur le périmètre de la ZAC

Le projet de ZAC est classé en 3 zones différenciées au PLU :

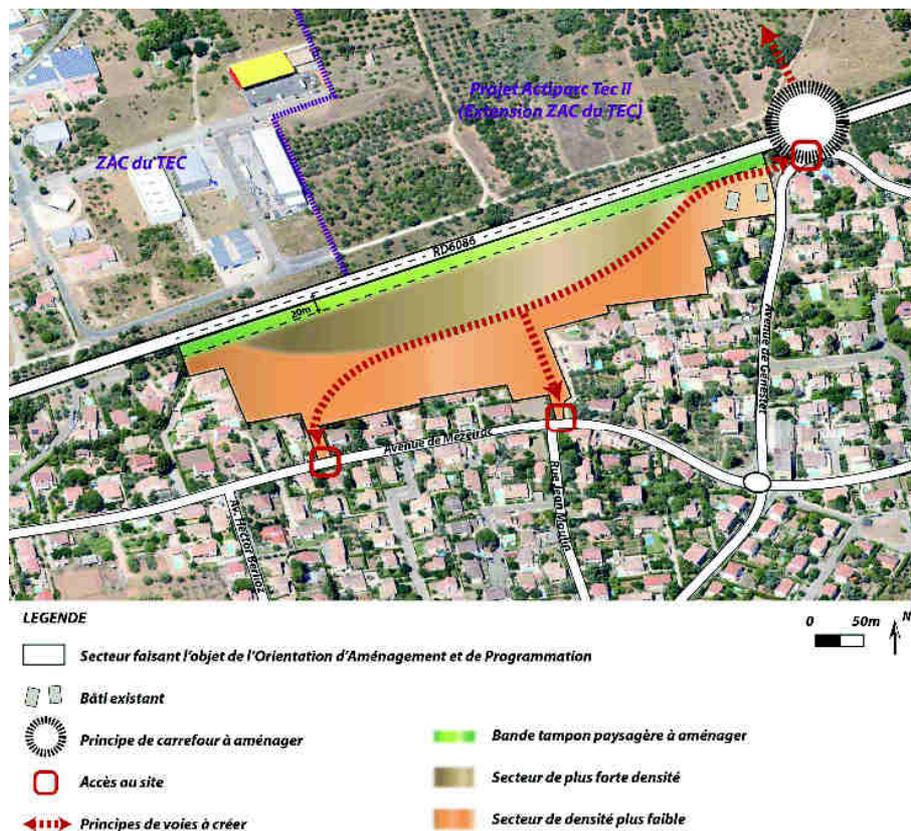
- Le périmètre du projet de ZAC est majoritairement classé en zone 1AU, zone à urbaniser « fermée » à vocation d'habitat.
- Une petite partie du périmètre du projet de ZAC liée à l'évolution du tracé de la RD6086 est classée en zone 1AUE, zone à urbaniser « fermée » à vocation économique.
- Une petite emprise en zone UD, nécessaire à la réalisation d'un accès sécurisé sur l'avenue de Mezeirac.

Toutefois, les zones 1AU et 1AUE ne seront véritablement ouvertes à l'urbanisation que suite à une procédure de modification ou de révision du PLU. Un règlement adapté au projet sera rédigé.

2.3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Zone au PLU

La zone 1AU de Mezeirac fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. 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 :

Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Mezeirac



2.3.2.1 Prescriptions liées aux 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.

2.3.2.2 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.

2.3.2.3 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.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été prise en compte dans le cadre du projet de la ZAC Mezeirac.

Le programme de la ZAC est compatible avec les orientations inscrites au PLU et à la vocation d'habitat mixte, du secteur concerné, programmée par le document d'urbanisme, lui-même cohérent avec les principes prescrits par les documents d'orientations supra communaux (SCOT en cours de révision et le PLH)

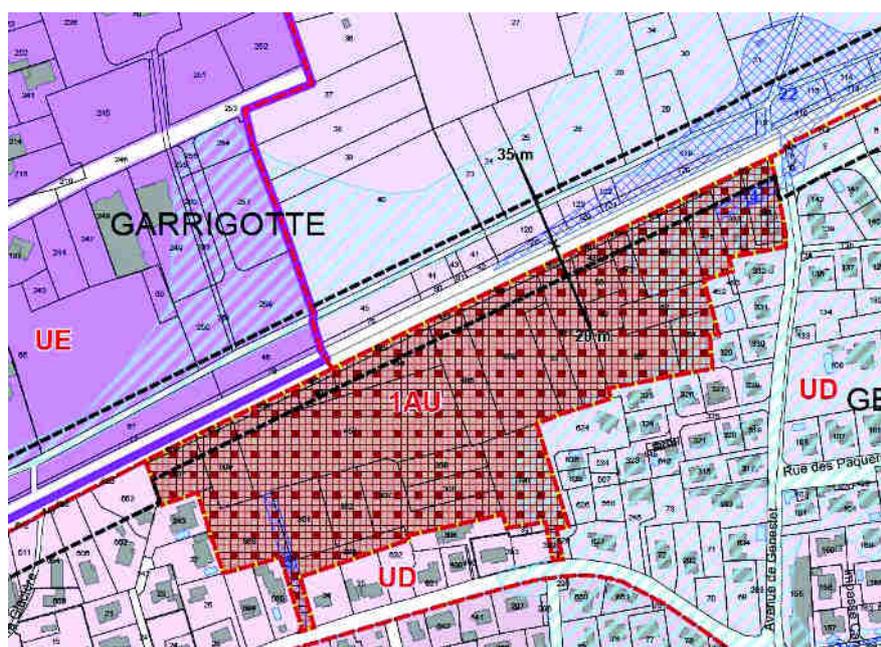
2.4 Les contraintes réglementaires et les servitudes d'urbanisme et d'utilité publique

2.4.1 Les emplacements réservés

La zone d'étude est concernée par les emplacements réservés suivants, qui sont pris en compte dans le projet :

- n° 22 « Création d'un giratoire sur la RD6086 » d'une superficie de 11 754 m².
- n° 4 « Liaison avenue Genestet – zone 1AU » d'une superficie de 431 m²
- n° 5 « Liaison avenue Mezeirac – zone 1AU » d'une superficie de 743 m²

Extrait du PLU de Marguerittes



2.4.2 Les servitudes d'utilité publique

La zone d'étude est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes qui seront prises en compte :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vistre ;
- Le périmètre de protection éloignée du captage du Puits de l'Autoroute et le projet de périmètre de protection éloignée du captage de Peyrouse (**servitude AS1**) présents sur l'ensemble du site.
- une ligne téléphonique (**servitude PT3**) qui passe en limite Nord du site ;

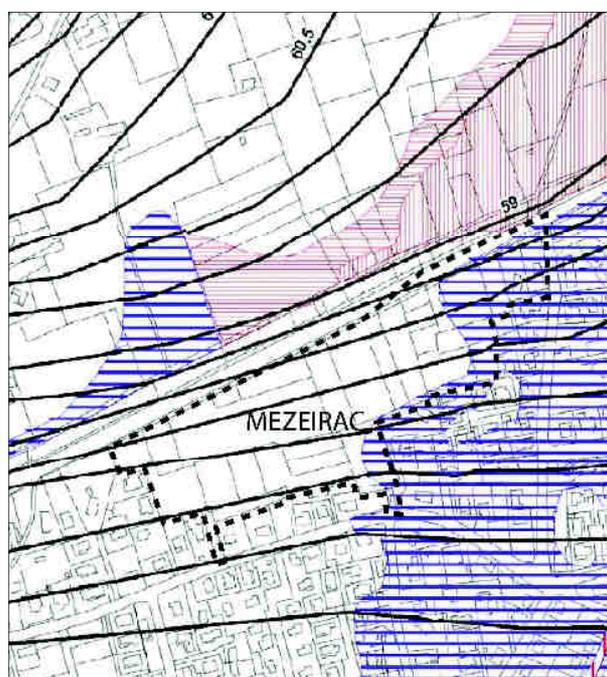
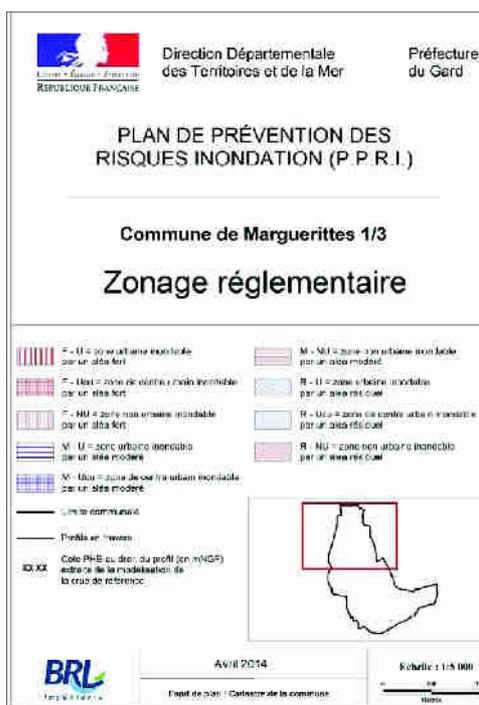
2.5 Les risques majeurs

La commune de Marguerittes est concernée par 4 risques naturels majeurs : Inondation, incendie feux de forêt, mouvement de terrain et séisme.

Le site de Mezeirac est concerné par :

- **un aléa faible du risque retrait-gonflement des argiles.** Aussi, ce risque n'est pas à prendre en compte dans l'aménagement.
- **le risque sismique.** La commune de Marguerittes est classée en zone de sismicité 2 qui correspond à une zone de faible sismicité. La commune n'est pas couverte par un PPR Séisme.

Le risque inondation. Les zones inondables de la commune de Marguerittes ont été identifiées dans le PPRi Vistre approuvé le 4 avril 2014. Une carte de zonage réglementaire a été définie. La ZAC Mezeirac est concernée par :



La zone M-U = zone urbanisée inondable par un aléa modéré. Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Le site de Mezeirac est concerné sur la limite Est par un risque inondation d'aléa modéré. Le projet prend en compte cette zone à risque dans la programmation de principe par l'insertion de bassin de rétention.

2.6 Autres plans et dispositions concernant le projet d'aménagement

- Le plan de Déplacements Urbain (PDU) de Nîmes Métropole approuvé le 06 décembre 2007
Il définit « *les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation, et du stationnement* ». C'est un outil de planification au service de l'agglomération, qui permet d'organiser sur le long terme les déplacements entre les communes de Nîmes Métropole. La commune de Marguerittes est concernée notamment par le projet d'itinéraires cyclables du PDU. Le projet intègre aux aménagements les connexions avec les voies douces existantes.
- Le secteur de la ZAC est couvert par le nouveau Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée adopté le 16 octobre 2009.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vistre, Nappes Vistrenque et Costières ».
- Le dossier de déclaration en application des arts L.214-1 à 214-6 du code de l'environnement, fera l'objet de la délivrance d'un récépissé de Déclaration par le Préfet du Département du Gard.
- Les prescriptions de la loi Barnier. La route départementale 6086 est une route classée par l'Etat comme route à grande circulation, et à ce titre, soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code l'urbanisme, qui prévoit un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés. Toutefois cette interdiction est levée dès lors qu'une réflexion d'aménagement de la ZAC de Mezeirac a été menée et dont l'ouverture à l'urbanisme a été justifié. Il ressort une bande tampon réduite à 20 mètres dans le projet, qui sera paysager.

Le site du projet est concerné par :

- La proximité d'un périmètre de l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles (ENS) : « la haute vallée du Vistre ». Les autres ENS qui concernent la commune de Marguerittes se situent plus loin : celui du « Camp des Garrigues » se situe par exemple à environ 1 km du site de projet (au nord de l'A9).
- Un Plan National d'Action (PNA) : Odonates.

Le site de projet n'appartient à aucun périmètre réglementaire et n'est inclus dans aucune zone d'inventaire, il est toutefois localisé :

- A environ 800 mètres du site Natura 2000 « Costière Nîmoise » (**FR9112015**) ; Cette Zone de Protection Spéciale (ZPS) est bordée au sud par la Petite Camargue. Seule la partie "plaine et plateau" de la Costière est couverte par le projet de site Natura 2000.

Les habitats utilisés par les espèces d'oiseaux justifiant la désignation du site sont en particulier des habitats ouverts, favorables à des espèces très patrimoniales comme l'Outarde canepetière, l'Œdicnème criard, l'Alouette calandre, l'Alouette calandrelle et le Pipit rousseline.

La zone accueille également divers rapaces comme le Circaète Jean-le-blanc, le Busard cendré, le Milan noir ainsi qu'un rapace nocturne le Grand-duc d'Europe (espèce rapicicole).

Le site d'implantation du projet est peu favorable à l'accueil de ces espèces : milieux semi-ouverts (répartis en une mosaïque de boisements et de petites prairies et friches) avec la proximité de plusieurs axes routiers. Il n'y a pas de zones rases suffisamment étendues sur le site. Les boisements très réduits du site sont également peu propices à la nidification des rapaces et autres espèces inféodées au milieu forestier (dont le Circaète Jean-le-blanc).

- A environ 900 mètres de la ZNIEFF de type 1 « Plaine du Manduel et Meynes »
- à environ 60 mètres de la ZNIEFF de type 2 « Plateau Saint-Nicolas » ;
- à environ 400 mètres de la ZICO « Gorges du Gardon ».

3 L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

3.1 La prise en compte du risque d'inondation

Une très grande partie de la commune de Marguerittes est concernée par le risque inondation par débordement du Vistre et du Canabou et par ruissellement. Ce risque inondation a été retranscrit dans le PPRi Vistre où le croisement de l'aléa et des enjeux a permis de définir un zonage réglementaire.

Dans la carte du zonage réglementaire, il a été repéré les zones « rouges », qui sont soumises à interdiction avec un principe générale d'inconstructibilité, et les zones « bleues » qui sont soumises à prescription.

Le périmètre d'étude de la ZAC est concerné uniquement par une zone « bleue » d'aléa modéré (zone M-U, zone urbaine inondable par un aléa modéré). Ces zones inondables représentent environ 9800 m² (soit 0,98 hectare) du périmètre d'étude.

Le classement de la zone inondable en aléa urbain modéré permet tout de même de réaliser des logements ainsi que des locaux d'activités sous réserve notamment que la surface de plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm et que le reste des bâtiments soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Afin de conserver des fonctionnements et transparences hydrauliques initiales, des déblais seront réalisés en compensation de remblais en zone M-U, le dossier loi sur l'eau démontrera l'absence

d'incidence au regard du champ d'expansion de crues (rubrique 3.2.2.0 du code de l'environnement) avec une modélisation des comportements hydrauliques avant et après aménagements.

Toutefois, afin de ne pas aggraver le risque inondation et d'apporter d'éventuelles améliorations aux conditions d'écoulement des eaux pluviales, il est envisagé d'aménager sur le site des zones de rétention en limite sud aux points les plus bas du site. Ces zones dédiées à la rétention pluviale seront aménagées sur environ 3880m². Bien qu'aménagée en espace vert, la marge de recul de 20m des constructions par rapport à l'axe de la RD6086 pourra également servir de zones de rétention.

De ce fait, le projet de ZAC ne devra pas avoir d'incidence sur le risque inondation sur la commune de Marguerittes. Un dossier « Loi sur l'Eau » au titre du Code de l'Environnement sera constitué et instruit par les services de l'Etat pour s'en assurer.

3.2 La prise en compte de l'environnement naturel et urbain

Le projet retenu pour la ZAC Mezeirac vise à assurer une meilleure intégration possible du projet dans son environnement naturel et urbain.

Le site de la future ZAC s'inscrit en continuité nord de l'urbanisation existante de la ville de Marguerittes en bordure de la RD6086.

Le parti retenu assure une bonne insertion paysagère du projet et notamment par :

- **Le traitement en espaces verts de la marge de recul des constructions de 20m le long de la RD6086.** Afin de valoriser l'entrée de ville Est de Marguerittes, la marge de recul sera aménagée en espaces verts agrémentés d'oliviers actuellement présents sur le site.
- **L'implantation des secteurs de densité (petits collectifs notamment) en bordure de la RD6086.** Le positionnement des petits collectifs prévus dans le projet en bordure de la RD6086 permet d'éviter des confrontations visuelles directes avec l'urbanisation existante au sud. Ils permettront également de marquer davantage l'entrée de ville de Marguerittes et d'assurer un gradient de densité entre la zone pavillonnaire au sud et la future ZAC Actiparc Tec II au nord.
- **Le traitement des espaces publics.** Le projet prévoit de porter une attention particulière au paysage afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les résidents et les usagers du site. Les secteurs de rétention des eaux pluviales seront paysagés. De nombreux oliviers présents sur le site seront maintenus ou replantés et participeront ainsi au maintien de l'identité paysagère du quartier.
- **L'implantation de bâtiments d'activités commerciales le long de la RD6086.** Il est envisagé de privilégier la réalisation d'une façade commerciale le long de la RD6086 afin de promouvoir un « effet vitrine » de qualité. Cette façade commerciale étant complémentaire de celle envisagée dans la ZAC Actiparc Tec II.
- La possibilité de réaliser des toitures végétalisées ou de toitures comportant des équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux photovoltaïques,...) sur tout ou partie des bâtiments d'activités commerciales. Ces systèmes présentent des avantages esthétiques par l'intégration d'espaces verts reposants mais aussi thermiques et énergétiques par une meilleure isolation du bâtiment mais aussi une production d'énergie permettant de couvrir tout ou partie de la consommation énergétique des bâtiments commerciaux. Ces systèmes permettront aussi d'avoir une meilleure gestion des eaux pluviales.

3.3 Les impacts du projet sur le milieu humain et urbain et les mesures prévues par l'aménageur pour y remédier

3.3.1 Le milieu humain

Le projet de ZAC Mezeirac sur la commune de Marguerittes, permettra d'accueillir de nouveaux habitants par la création d'environ 110 logements.

Ce programme devrait donc permettre d'être en adéquation avec l'augmentation de population constante sur la commune, en outre le projet intègre dans son programme d'équipement public les besoins générés par les futurs habitants.

La requalification de l'entrée de ville de Marguerittes, par le biais notamment de la création d'un rond-point sur la RD 6086 et de cheminements doux traversant, participera à une meilleure gestion des flux à l'échelle communale et à la sécurité des personnes sur le secteur.

Le projet participera à limiter les nuisances potentielles générées par la présence de la RD par le biais :

- de la requalification de la route départementale en boulevard urbain, permettra d'imposer une réduction de la vitesse à 50 km/heure,
- de la réalisation d'une bande tampon paysagère de 20 mètre, permettra de participer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants riverains, et induire une réduction de la nuisance sonore éventuelle,
- le respect des paramètres d'isolation acoustique qui s'imposent aux bâtiments d'habitation qui seront réalisés le long de la RD

3.3.2 Les impacts sur le patrimoine culturel et archéologique

En phase opérationnelle le concessionnaire sollicitera les services de la DRAC, conformément aux dispositions du Code du Patrimoine.

Le service régional de l'archéologie de la D.R.A.C. peut prescrire, lors de l'instruction du dossier, une opération de diagnostic archéologique visant à détecter tout élément du patrimoine archéologique qui se trouverait dans l'emprise des travaux projetés et à protéger le patrimoine archéologique.

3.3.3 Les conséquences de l'opération sur les réseaux et équipements

3.3.3.1 La circulation et la voirie

Le phasage en 2 temps permettra la réalisation du rond-point nécessaire notamment :

- Pour réduire la vitesse sur la route départementale
- Reconvertir la RD en boulevard urbain
- Permettre une interconnexion du nouveau quartier de la ZAC Mezeirac avec le développement la Zone d'activité Tec II.

Les points d'accès à la ZAC par les voiries existants en limite du périmètre de la ZAC, sur l'avenue de Mezeirac et de Genestet, permettront de terminer notamment les connexions des déplacements doux, et faciliter les déplacements vers l'entrée de ville Est de la commune de Marguerittes.

3.3.3.2 Les réseaux

L'ensemble des réseaux existants à proximité des secteurs d'aménagement sont en capacité suffisante pour permettre la réalisation du programme d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de la ZAC nécessite de créer les réseaux au sein de la ZAC à partir des points de connections en limite du périmètre de la ZAC.

3.3.3.3 Effets cumulés avec d'autres projets connus

Le projet vient s'insérer en continuité de l'urbanisation existante sur la dernière poche urbaine disponible sur le secteur de Mezeirac.

Afin de limiter les effets sur le projet connu de la zone d'activité Tec II faisant face à la ZAC Mezeirac de l'autre côté de la route départementale, les acteurs publics (ville et Métropole) intervenant sur l'entrée de ville Est de la commune de Marguerittes, se sont concertés pour assurer une urbanisation cohérente en reliant les deux opérations par le projet de rond-point sur la RD 6086.

De plus la partie de la ZAC Mezeirac dédié à l'accueil d'activité économique, vient en complément du projet du ZAC TechII, pour constituer une vitrine d'entrée de ville cohérente.

3.4 Impact sur la propriété privée - Une maîtrise foncière publique majoritaire

Une action de maîtrise foncière est en cours depuis 2013. La commune de Marguerittes a signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier (EPF Languedoc Roussillon), afin de réaliser les acquisitions foncières amiables.

L'Etablissement Public Foncier (EPF), le ministère des transports et la commune de Marguerittes sont propriétaires de près de 72 % des surfaces sous l'emprise du projet et représentant 2,9 ha.

Ces parcelles seront rétrocédées au concessionnaire la SPL AGATE pour réaliser les travaux.

Le tiers des surfaces de la ZAC non maîtrisées est détenu par 8 propriétaires privés. Il reste à acquérir 12 parcelles représentant 1,26 ha.

Certaines parcelles n'ont pu faire l'objet d'acquisition amiable en raison notamment de la présence d'une indivision complexe et de nombreuses inscriptions hypothécaires sur certaines parcelles.

Les parcelles restant à acquérir sont des terrains majoritairement en friche naturelle compte tenu notamment de l'enclavement de certaines parcelles, à l'exception d'une partie d'olivieraie entretenues au centre de la ZAC. Il s'agit de la parcelle AE 478, qui se situe en continuité d'une habitation qui jouxte le périmètre d'intervention du projet de ZAC.

La zone se caractérise donc par une forte maîtrise foncière publique. L'impact sur la propriété privée concerne des parcelles qui ne sont pas exploitées.

La SPL AGATE poursuit les acquisitions amiables. Le cas échéant la SPL poursuivra la procédure d'expropriation, car la maîtrise foncière de l'intégralité des parcelles comprises dans la ZAC est nécessaire pour permettre la réalisation des travaux.

Par ailleurs, il est précisé qu'un arrêté préfectoral portant autorisation de pénétrer sur les propriétés privées comprises dans le périmètre de la ZAC, a été délivré par Monsieur le Préfet du Gard du 22 février 2017 sous le n° 30-2017-22-02-003. Cette autorisation permet à la SPL AGATE de procéder aux sondages géotechniques préalables à la réalisation de la ZAC.

CONCLUSION SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Le projet ZAC Mezeirac, sur la commune de Marguerittes correspond à une opération d'aménagement au titre de l'article L 300 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'inscrit pleinement dans l'intérêt général des orientations fixées au niveau communal et supra communal par l'offre de logements individuels et collectifs en vue de répondre à un besoin de logements sociaux et d'habitat diversifié dans les zones identifiées à urbaniser.

L'opération consiste en la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégré au PLU. Elle constitue une opération d'intérêt général eu égard aux prescriptions du PADD du PLU, du SCOT et du PLH de la Métropole.

Elle se développe sur des terrains actuellement non urbanisés qui ne présentent pas d'enjeux environnementaux, confirmé par l'examen au « cas par cas » des services de la DREAL.

Elle génère des impacts réduits sur la propriété privée, au regard de la maîtrise foncière d'ores et déjà réalisée, et, au vu de la nature des terrains restant à acquérir majoritairement en friches.

La ZAC Mezeirac prend en compte les enjeux sociaux démographiques et urbanistiques identifiés par la collectivité publique à l'échelle supra communale (SCOT et PLH) et communale (PADD du PLU de la commune de Marguerittes).

Ce projet permettra :

- De concevoir un nouveau quartier intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle,
- D'améliorer et sécuriser l'entrée de ville Est de Marguerittes mais aussi l'accessibilité aux différentes polarités de la commune, en accompagnant notamment la création d'un giratoire avec cheminements piétons, et la transformation de la RD en boulevard urbain avec une circulation limitée à 50 km/heure.
- D'assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces, et en préservant aux mieux l'environnement et la végétation sur site notamment en bordure de la RD (barrière acoustique),
- De développer, en complément de l'habitat, une nouvelle offre commerciale destinée aux habitants et aux salariés des quartiers économiques existants et à venir, face à Mezeirac

Les acquisitions foncières sont nécessaires pour réaliser l'opération d'aménagement d'ensemble, ainsi le concessionnaire poursuit les acquisitions par voie amiable et à défaut d'accord avec les propriétaires, les acquisitions pourront être réalisées le cas échéant par voie d'expropriation.

Au vu du constat de l'insertion du projet dans son environnement et de l'importance de cette opération :

- pour la poursuite du développement cohérent du tissu urbain de l'entrée de ville Est de la commune de Marguerittes,
- **et des avantages escomptés par une offre de logements diversifiée, dont une partie de logement sociaux, permettra de réduire le retard de l'offre de logements aidés.**

Le Conseil Municipal de Marguerittes après en avoir délibéré, demande à Monsieur Le Préfet du Département du Gard :

- Un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,
- La déclaration d'utilité publique, au profit de la Société Publique Locale AGATE concessionnaire de la commune de Marguerittes, les travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement de la ZAC Mezeirac.
- La cessibilité des parcelles au profit de la Société Publique Locale AGATE afin de poursuivre le cas échéant la procédure d'expropriation.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES

Dans sa séance du 30 juin 2017, le conseil, après en avoir délibéré, a décidé:

- "d'approuver les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire relatifs à la ZAC Mezeirac sur la commune de Marguerittes sur l'ensemble des terrains délimité par le plan joint en annexe et représentant une superficie d'environ 6,4 hectares,
- demander à Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet du département du GARD d'ouvrir les enquêtes publiques conjointes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire pour la ZAC Mezeirac,
- demander à ce que la Société Publique Locale AGATE soit autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par expropriation les terrains inclus dans ce périmètre,
- requérir à l'issue de l'enquête publique le prononcé des arrêtés correspondants, déclaration d'utilité et cessibilité des parcelles au bénéfice du concessionnaire la SPL AGATE.
- autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire."

En conséquence, le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC Mezeirac est composé conformément à l'article R.112-4 du code de l'expropriation, et comprend :

- La présente notice explicative,
- Le plan de situation et plan du périmètre de la DUP,
- Le plan général des travaux,
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses.

En ce qui concerne le dossier d'enquête parcellaire, composé conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- La liste des propriétaires - Etat parcellaire.
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments

La délibération du Conseil municipal n°2017/06/07 en date du 23 juin 2017 est jointe en annexe 5 du présent dossier d'enquête.

Dossier d'enquête préalable à la DUP de la ZAC MEZEIRAC

Commune de MARGUERITTES

PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE DUP

P
I
E
C
E
2





CHIVAS
Communauté agglomération

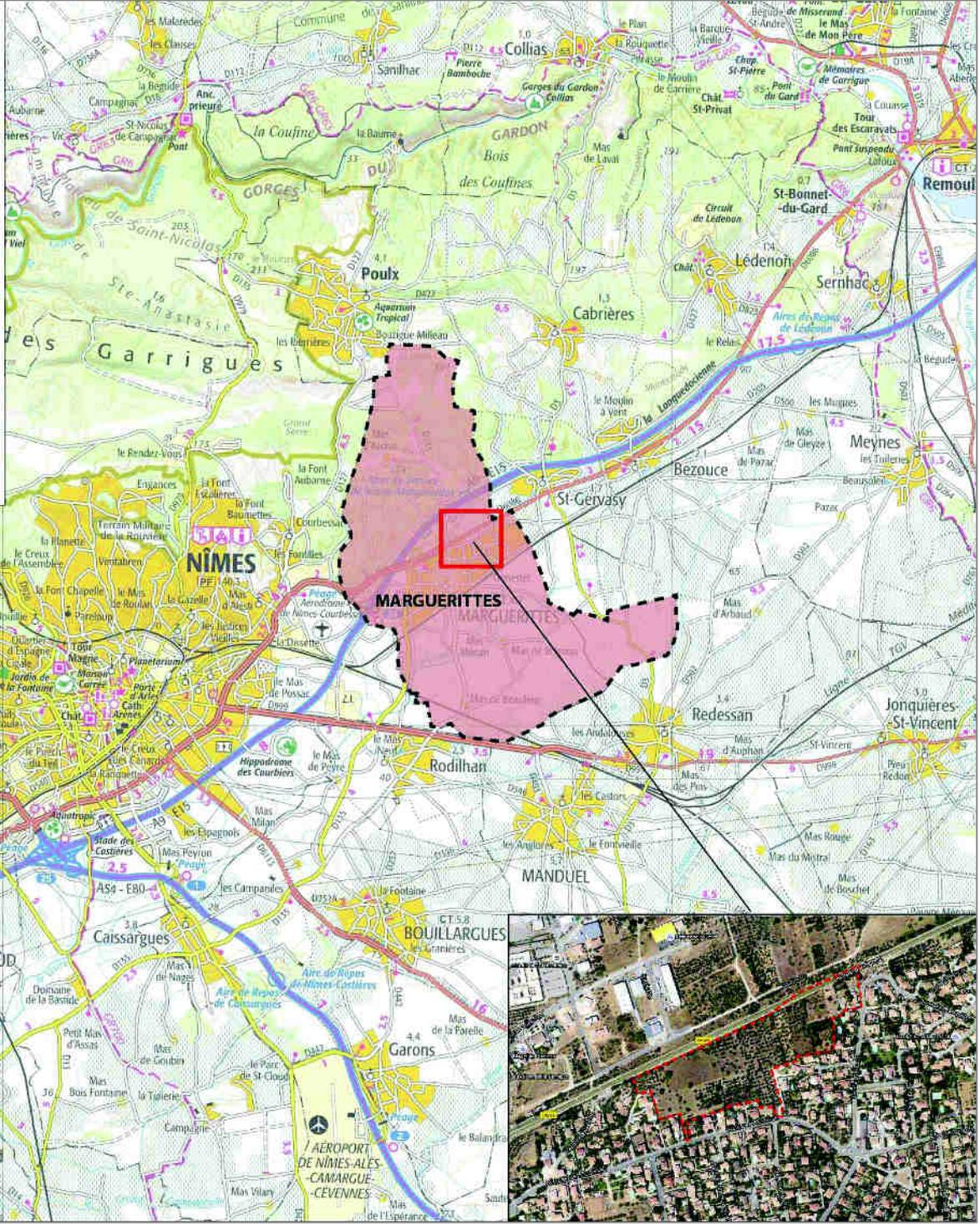
ADELE
SFi
urbanisme

PLAN DE SITUATION DUP PROJET ZAC MEZEIRAC

0 2Km



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION NIMES METROPOLE



ZAC DE MEZEIRAC
Commune de MARGUERITTES

DOSSIER DUP
PLAN DU PERIMETRE DE LA DUP

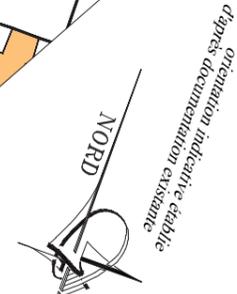
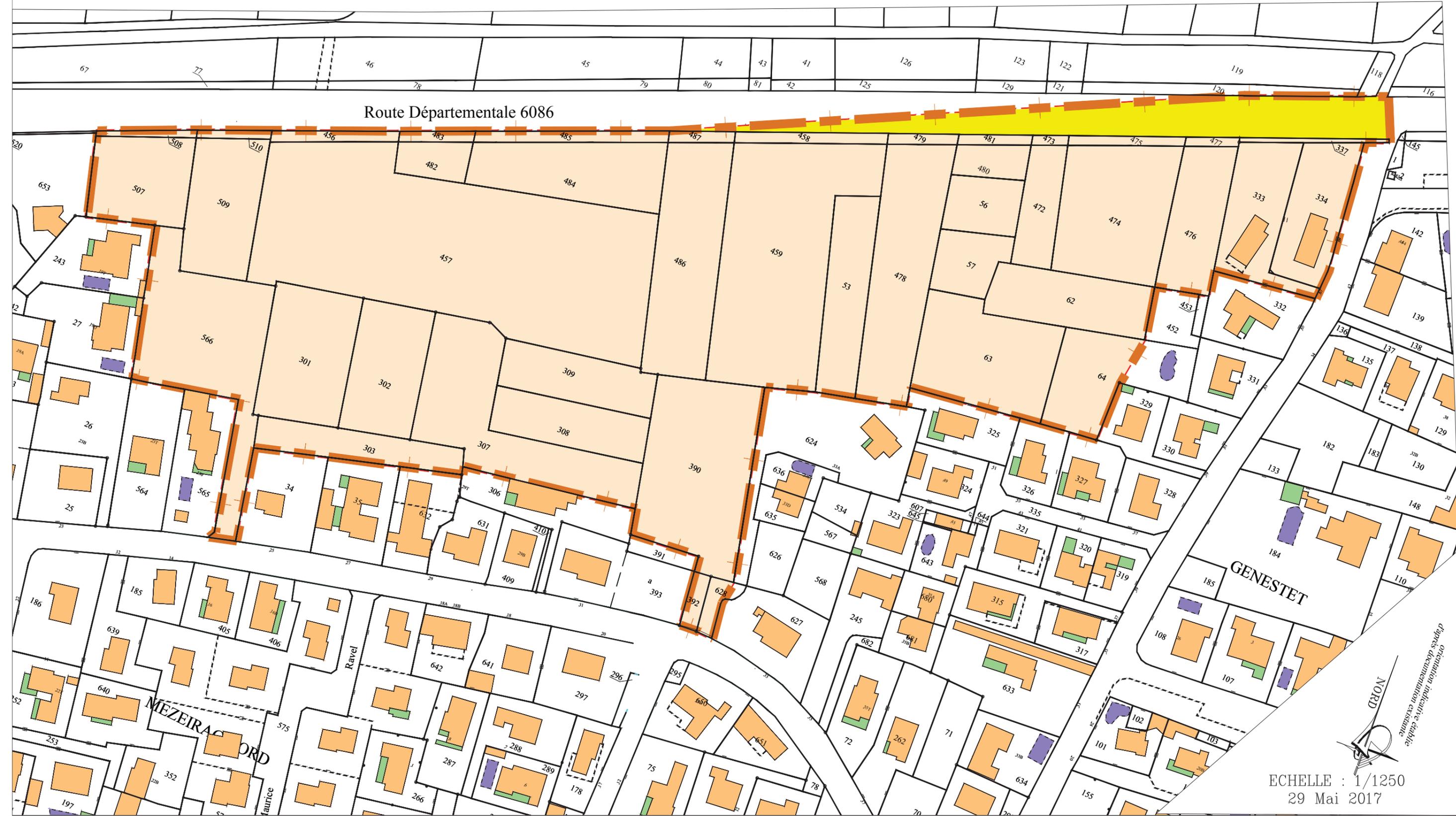
Section AE



aménagement et gestion
pour l'avenir du territoire

Périmètre de la ZAC

Périmètre de la DUP



ECHELLE : 1/1250
29 Mai 2017

Orientation indicative établie
d'après documentation existante

Dossier d'enquête préalable à la DUP de la ZAC MEZEIRAC

Commune de MARGUERITTES

PLAN GENERAL DES TRAVAUX

P
I
E
C
E
3



PROJET ZAC MEZEIRAC / PLAN GENERAL DES TRAVAUX



LEGENDE

- Périmètre de l'opération**
 - 1. Périmètre de l'opération
- Programme de constructions**
 - Habitat collectif (110 logts/ha)
 - Habitat groupé ou individuel (21 logts/ha)
 - Commerces (environ 2300m²)
- Programme des aménagements viaires**
 - 1. Aménagement du giratoire sur la RD6086
 - 2. Création d'une voie de desserte principale entre l'avenue Genestet et l'avenue Mezeirac
 - 3. Création de cheminements doux et d'un espace public partagé
 - 4. Réaménagement du carrefour (avenue Mezeirac)
- Programme des aménagements paysagers**
 - Aménagement d'espaces de rétention
 - Aménagement d'espaces verts publics (maintien au maximum des oliviers)
 - Espaces verts privés
 - Traitement paysager de la marge de recul des constructions

Echelle métrique 1 : 1000 (impression A3)

Dossier d'enquête préalable à la DUP de la ZAC MEZEIRAC

Commune de MARGUERITTES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTES

P
I
E
C
E

4



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

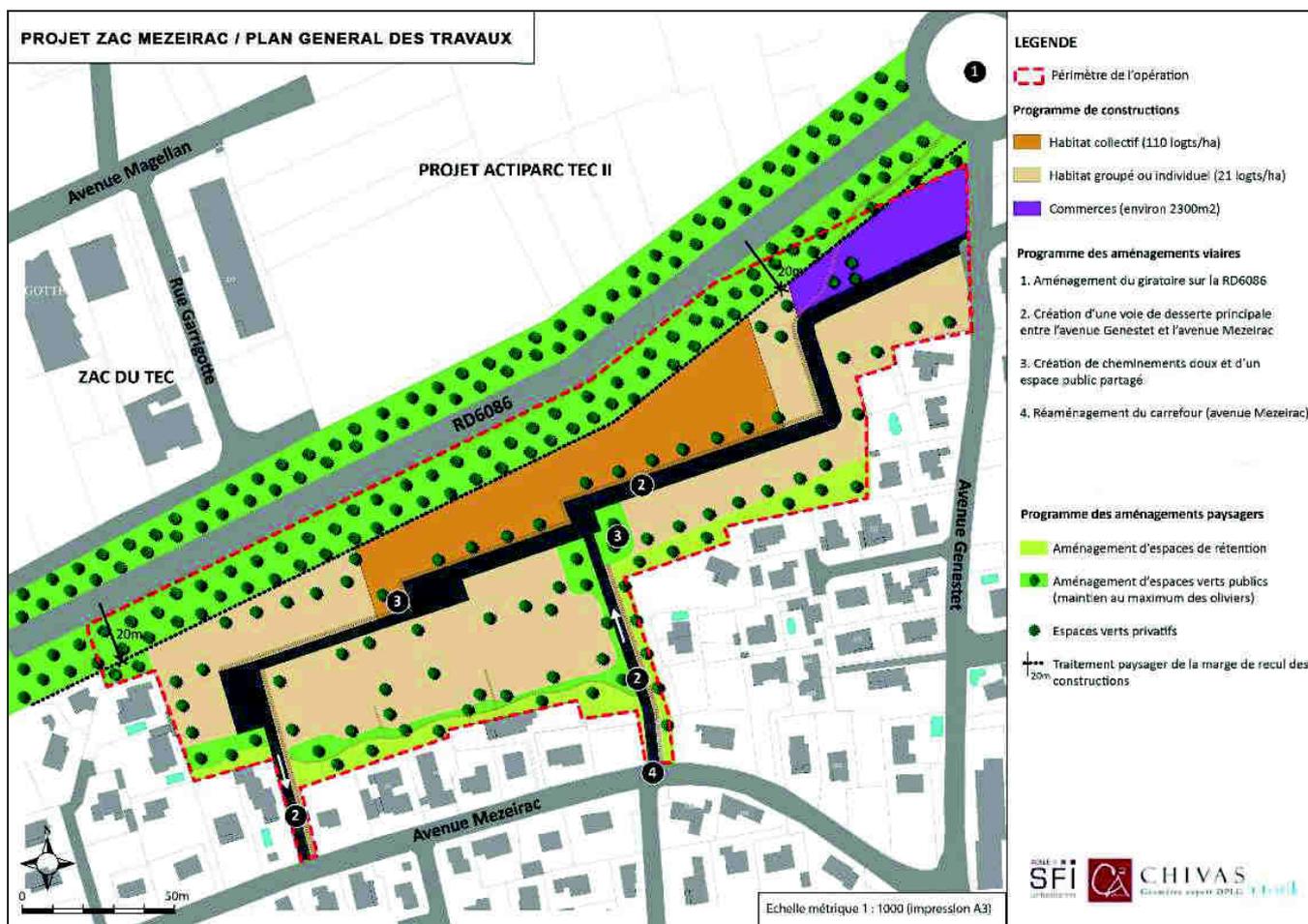
Les travaux de l'opération à déclarer d'utilité publique, portent sur la viabilisation des terrains nécessaires à la réalisation du programme de l'opération : réalisation de voiries, d'espaces de rétention, des réseaux secs et humides nécessaires aux futures constructions et traitement des carrefours (connexions avec le réseau viaire existant).

1 LA REALISATION DES TRAVAUX NECESSITERA L'EXECUTION DES TRAVAUX SUIVANTS :

- Les travaux préparatoires avec nettoyage, extraction des souches et débroussaillage du terrain dans l'emprise des voies publiques, trottoirs et cheminements piétons.

- Travaux et terrassements généraux nécessaires à la réalisation des voies publiques, trottoirs, et cheminements piétons.
 - ✓ Réalisation des chaussées et trottoirs,
Le réseau viaire sera réalisé en deux phases, la seconde étant dépendante de la réalisation du giratoire sur la RD 6086.
 - ✓ Création de cheminements doux et espaces publics partagés,
 - ✓ Réalisation des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,
 - ✓ Réalisation de bassins de rétention et noues conformément à la Loi Eau,
 - ✓ Réalisation d'un réseau d'adduction en eau potable, d'arrosage et sécurité incendie,

- Réalisation d'un réseau d'Electricité souterrain,
- Réalisation d'un réseau Télécom souterrain,
- Réalisation d'un réseau d'éclairage public,
- Réalisation d'espaces verts et plantations.



2 AMENAGEMENT DU GIRATOIRE SUR LA RD 6086 (POINT1)

La création d'un nouveau giratoire sur la RD6086 et des bretelles indispensables à son fonctionnement sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage communautaire (Nîmes Métropole), dans le cadre de l'opération d'aménagement ACTIPARC TEC 2.

La création de ce giratoire a pour buts de mieux gérer les flux véhicules à l'échelle communale, aujourd'hui concentrés au niveau du rond-point du Super U de Marguerittes. Ainsi, le giratoire desservira la ZAE ACTIPARC TEC 2, dont il sera l'entrée principale, fluidifiera le trafic sur la RD et proposera une seconde entrée Nord vers le tissu urbain habité de Marguerittes.

Cet ouvrage améliorera la desserte de la ZAC MEZEIRAC et permettra de requalifier la RD en boulevard urbain.

3 LE REAMENAGEMENT DU CARREFOUR SUR L'AVENUE DE MEIZERAC (POINT 4 DU PLAN)

Trois carrefours permettant la liaison de la zone aux voies publiques existantes seront réalisés dans le cadre de la ZAC ainsi que les équipements accessoires, en ce, toute la reprise des bordures et signalisation nécessaire.

Une attention particulière sera portée au carrefour sur l'avenue de Mezeirac au niveau du croisement avec l'avenue Jean Moulin, en vue d'en sécuriser l'usage.

4 CARACTERISTIQUES DES VOIRIES CREEES DANS LE CADRE DE L'OPERATION (POINTS 2 ET 4) :

Les travaux visent la création d'une voie de desserte principale entre l'avenue de Genestet et l'avenue de Mezeirac et l'extension nécessaires des réseaux, sous voirie, qui permettront le raccordement des futurs lots.

Afin d'assurer la desserte des futures constructions, a été retenu dans le cadre des études préliminaires, le principe de desserte interne par la création d'une trame viaire (voiries, trottoirs, réseaux et plantations d'accompagnement) se raccordant en 2 points sur l'avenue de Mezeirac, et au niveau de l'avenue de Genestet, comme illustré sur le plan des principaux ouvrages.

- Une trame viaire hiérarchisée est prévue pour permettre également une circulation maîtrisée, la création de trottoirs, et d'espaces publics partagés.
- Des cheminements doux seront créés reliant en 2 points l'avenue de Mezeirac à la route départementale jusqu'au futur rond-point de la RD 6086. Les déplacements doux seront favorisés le long de ce réseau viaire structurant.

5 CARACTERISTIQUES DU DISPOSITIF DE RETENTION PLUVIAL :

Les travaux de l'opération inclus la réalisation de dispositifs de collecte des eaux pluviales convergeant vers des espaces de rétention aménagés au droit d'espèces verts publics, sur la partie basse du site, au sud de la ZAC.

- Les bassins de rétention seront dimensionnés de manière à récupérer et guider les eaux de pluie. Ces bassins de rétention seront paysagers.

L'assainissement des eaux de l'opération et des eaux transitant par celle-ci sera réalisé conformément à un dossier «loi sur l'eau» (régime déclaration) déposé au titre du code de l'environnement, au stade du dossier de réalisation.

6 CARACTERISTIQUES RESEAUX SECS ET HUMIDES :

L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation du site : eau potable, eaux usées, électricité moyenne et basse tension, téléphone, éclairage public, sont prévus sous la trame viaire internes à réaliser (point 2)

- **Le réseau d'assainissement des eaux usées** : la desserte de la ZAC sera assurée à partir d'un collecteur situé en aval. Son diamètre 200 est suffisant pour assurer le transit des eaux usées engendrées par l'opération. Les travaux de voirie de l'avenue de Mezeirac ont eu pour effet de remplacer les anciennes conduites en Amiante Ciment en des conduites neuves en PCV.

Les constructions de la ZAC seront raccordées par un ou plusieurs branchements sur le réseau le plus proche.

- L'adduction eau potable, sécurité incendie et arrosage : La desserte en eau potable de l'opération sera assurée par le réseau AEP existant en bordure de la ZAC dont les réseaux sont attendus sur l'avenue de Mezeirac. Il sera nécessaire de mailler le réseau intérieur par des conduites dimensionnées pour assurer l'homogénéité de la structure de schéma de distribution, mais aussi la défense incendie.

- L'électricité moyenne et basse tension : La desserte moyenne tension de la ZAC sera assurée depuis le réseau existant desservant le secteur sud du secteur.

Le réseau de distribution électrique moyenne tension sera étendu afin de desservir la zone. Ce réseau permettra la sécurisation de la distribution par un passage en boucle dans chaque transformateur moyenne tension / basse tension. La totalité du réseau sera réalisé en souterrain.

- **Téléphone** : La desserte sera assurée depuis le réseau téléphone existant par extension du fourreau situé sur la partie sud de la ZAC ; Le réseau projeté sera positionné sous trottoir en bordure de voies. Il est prévu un branchement pour chaque construction.

- **Eclairage public** : Le réseau d'éclairage public sera raccordé à des armoires de commande et de comptage à mettre en œuvre, et sera réalisé en souterrain.

Les candélabres et sources lumineuses, seront de type agréés par la Commune, avec des dispositifs de réduction d'intensité. La hauteur des candélabres sera différenciée en fonction de la structuration des voiries, et du niveau d'éclairement souhaité par la maîtrise d'ouvrage. Les sources lumineuses peu gourmandes en énergie seront à privilégier (LEDS,...).

L'ensemble des espaces publics créés à l'intérieur de la ZAC Mezeirac sera conforme aux dispositions d'accessibilités aux personnes à mobilité réduite.

Dossier d'enquête préalable à la DUP de la ZAC MEZEIRAC

Commune de MARGUERITTES

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

P
I
E
C
E
5

APPRECIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES DUP ZAC MEZEIRAC

	HT	TTC
1- ACQUISITIONS FONCIERES		
PARCELLES DÉJÀ ACQUISES (par l'EPF LR)	1 051 168,00 €	
PARCELLES RESTANT A ACQUERIR - PROPRIETAIRES PUBLICS	153 484,80 €	
PARCELLES RESTANT A ACQUERIR - PROPRIETAIRES PRIVES	604 707,60 €	
SOUS-TOTAL ACQUISITIONS TOUTES INDEMNITES CONFONDUES	1 809 360,40 €	
FRAIS D'ACQUISITIONS et ACCESSOIRES	150 000,00 €	
TOTAL ACQUISITIONS FONCIERES	1 959 360,40 €	1 959 360,40 €
2- ÉTUDES		
ÉTUDES PRÉ OPÉRATIONNELLES	85 000,00 €	102 000,00 €
AUTRES ÉTUDES	50 000,00 €	60 000,00 €
TOTAL ÉTUDES	135 000,00 €	162 000,00 €
3- TRAVAUX		
AMÉNAGEMENTS PUBLICS	1 380 000,00 €	1 656 000,00 €
IMPRÉVUS	151 800,00 €	182 160,00 €
TOTAL TRAVAUX (y compris imprévus)	1 531 800,00 €	1 838 160,00 €
4- HONORAIRES SUR TRAVAUX		
GEOMETRE ET BUREAUX D'ÉTUDES	101 590,00 €	121 908,00 €
TOTAL HONORAIRES SUR TRAVAUX	101 590,00 €	121 908,00 €
5- TRANSFERT DE CHARGE		
TRANSFERT DE CHARGE	294 007,00 €	352 808,40 €
TOTAL TRANSFERT DE CHARGE	294 007,00 €	352 808,40 €
6- FRAIS DIVERS		
FRAIS FINANCIERS	150 000,00 €	180 000,00 €
AUTRES FRAIS	112 882,00 €	135 458,40 €
TOTAL FRAIS DIVERS	262 882,00 €	315 458,40 €
7- FONDS DE CONCOURS EQUIPEMENTS HORS ZAC		
FONDS DE CONCOURS EQUIPEMENTS HORS ZAC	100 000,00 €	120 000,00 €
TOTAL FONDS DE CONCOURS EQUIPEMENTS HORS ZAC	100 000,00 €	120 000,00 €
	HT	TTC
TOTAL GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION (1+2+3+4+5+6+7)	4 384 639,40 €	5 261 567,28 €

Dossier d'enquête préalable à la DUP de la ZAC MEZEIRAC

Commune de MARGUERITTES

ANNEXES :

Annexe 1 : Délibération du conseil municipal du 27/03/2013

- approbation assistance à maîtrise d'ouvrage

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal du 10/002/2016

- approbation du bilan de la concertation et création de la ZAC

Annexe 3 : Délibération du conseil municipal du 05/10/2016

- approbation de la concession d'aménagement

Annexe 4 : Décision du 19/03/2014 d'examen au cas par cas

- en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement

Annexe 5 : Délibération du conseil municipal du 30/06/2017

- approbation de l'ouverture d'enquête publique préalable à la DUP et parcellaire.



République Française
Département du GARD
Arrondissement de Nîmes

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES**

SEANCE DU 27 MARS 2013

Nombre de Conseillers
municipaux en exercice :

29

nombre de membres
présents :

20

nombre de membres
absents représentés :

7

nombre de membres
absents excusés non
représentés :

2

date de la convocation :

20 mars 2013

OBJET :

N° 2013 / 03 / 13

**CONVENTION
D'ASSISTANCE A
MAITRISE D'OUVRAGE
SPL AGATE**

L'an deux mille treize, le 27 mars à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Marguerittes, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur William PORTAL, Maire.

Membres présents : MM. William PORTAL, Denis BRUYERE, Mmes Jacqueline BATTE, Brigitte AGUILA, M. Philippe MELEDER, Mmes Myriam BOISSIERE DE CILLIA, Catherine GOMEZ, Géraldine MARTIN, M. Marc MEDINA, Mme Nadège ARNAL, M. Richard ANJORAND, Mme Georgette ALMANRIC, M. Manuel BELMONTE, Mmes Marie-Claude ROBIN, Elisabeth CASTAN (quitte la séance à 20 H 04 – pouvoir à Mme ROBIN), MM. André PERROUD, Jacques COURRENT, Stéphane GUILLEMIN, Roger PELLEQUER et Henri MARZOLF.

Membres absents excusés représentés : MM. Vivian MAYOR (pouvoir à M. BRUYERE), Roger ARMAND (pouvoir à M. MELEDER), Mme Marie-France BIGUET (pouvoir à Mme BATTE), MM. Paul CABANON (pouvoir à M. BELMONTE), Laurent JAUSSAUD (pouvoir à Mme GOMEZ), Mmes Mauricette DUMARTINEIX (pouvoir à M. PORTAL) et Anne GIRARDCLOS (pouvoir à Mme ALMANRIC).

Membres absents : M. Cédric HYART et Mme Christine POUZARD.

Secrétaire de séance : M. Denis BRUYERE

Le Conseil Municipal régulièrement constitué,

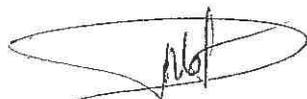
Le diagnostic foncier réalisé par l'Etablissement Public Foncier du Languedoc Roussillon sur l'ensemble du territoire de Nîmes Métropole a permis d'identifier les sites sur lesquels une action foncière publique pourrait être envisagée pour permettre, notamment, de produire des logements conformément au Plan Local de l'Habitat. La Commune de Marguerittes a été retenue, précisément le site de "Mézeirac".

La municipalité, considérant la forte demande de logements, a souhaité engager une réflexion en vue de permettre la réalisation d'opérations de logements libres et de logements sociaux sur le secteur dénommé "Mézeirac", d'une superficie d'environ 4,4 hectares.

C'est dans ce cadre que, par délibération du 04/07/2012, le Conseil municipal approuvait la convention opérationnelle à intervenir avec l'Etablissement Foncier Public afin que cette structure puisse, en amont de l'aménagement, assurer le portage des terrains, pour le compte de la Commune, le temps que la collectivité définisse son projet d'aménagement sur le site de Mézeirac.

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire que la Commune :

- Engage une procédure d'information et de concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées par le projet d'aménagement du secteur de Mézeirac de la Commune de Marguerittes et ce, jusqu'à l'approbation par le Conseil municipal, du dossier d'aménagement d'ensemble ;
- Mette à la disposition du public, en mairie de Marguerittes, un registre sur lequel chacun pourra consigner ses observations ;
- Organise une campagne d'information du public, en utilisant les différents moyens dont peut disposer la Commune de Marguerittes afin de le renseigner sur la tenue d'une



exposition sur le projet qui se tiendra aux heures d'ouverture de la mairie et de réunions publiques.

De plus, considérant la qualité d'administrateur de la Commune de Marguerittes au sein de la société publique locale "Agate" qui est habilitée à réaliser des études préalables à tout aménagement, la municipalité propose de confier à la SPL une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui devra piloter les opérations préalables dans le cadre d'une convention à passer pour un montant de 14 950 € HT.

ELEMENTS DE CETTE CONVENTION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

ARTICLE 1 – OBJET

La convention est destinée à définir le mode d'intervention ainsi que les missions de la SPL Agate :

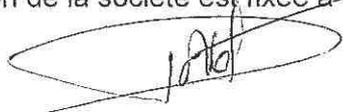
- **Assistance dans la phase de constitution de l'équipe projet**
 - (consultation des différents bureaux d'études techniques (BET) qui composeront l'équipe projet).
- **Pilotage et suivi des études préalables**
 - Encadrement des entreprises et bureaux d'étude durant leur mission,
 - Coordination et mobilisation des différents intervenants tout au long des études pour une meilleure cohérence entre elles,
 - Suivi des contraintes et, le cas échéant, accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans l'adaptation du projet,
 - Gestion du calendrier des études,
 - Contrôle de la facturation des intervenants, bureaux d'études, etc.,
- **Concertation du public**
 - Accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans l'organisation de la concertation y compris lors des réunions publiques,
 - Rédaction du dossier de concertation du public,
 - Préparation des documents d'exposition.
- **Concertation des acteurs institutionnels**
 - Accompagnement, appuis technique et juridique de la maîtrise d'ouvrage dans les échanges avec les acteurs institutionnels et les personnes publiques associées à l'élaboration du projet de ZAC.
- **Montage du dossier de création**
 - Collationnement et montage des dossiers définitifs fournis par les BET concernés et montage du dossier de création de la ZAC conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme :
 - Un rapport de présentation qui expose notamment
 - l'objet et la justification de l'opération,
 - comporte une description de l'état du site et de son environnement,
 - indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
 - énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
 - un plan de situation,
 - un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone,
 - l'étude d'impact définie à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement,
 - régime fiscal (TLE, taxe d'aménagement ...).

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

Elle prendra fin à l'issue de l'approbation par le Conseil Municipal du dossier de création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur le périmètre à aménager. La durée maximum est fixée à 12 mois.

ARTICLE 3 – REMUNERATION DE LA SOCIETE

La rémunération de la société est fixée à 14 950 € HT, soit 17 880.20 € TTC.



Après délibération et à l'unanimité, le Conseil municipal décide :

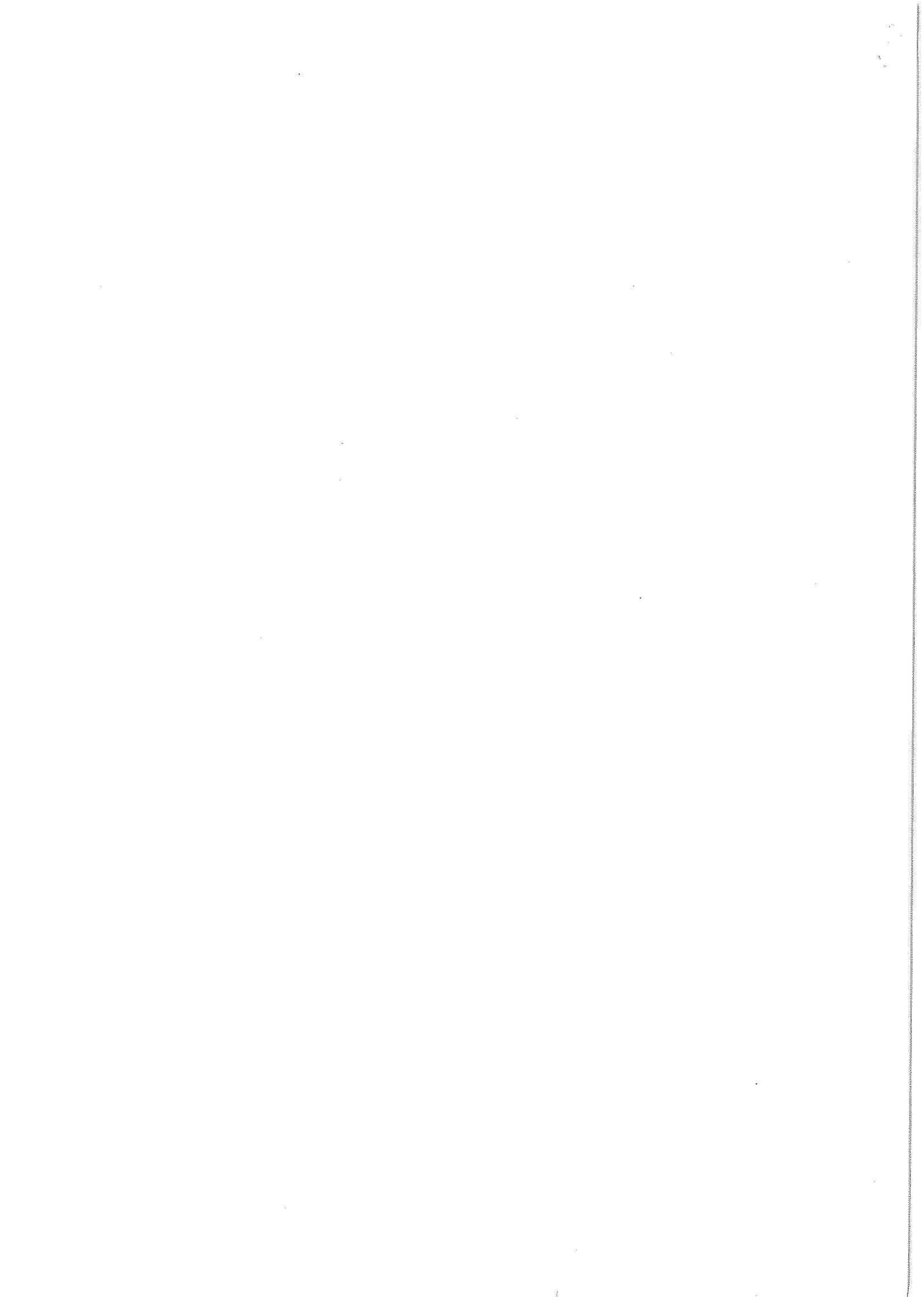
- de confier à la société publique locale Agate le soin de procéder au pilotage des études préalables nécessaires à l'aménagement d'une opération d'ensemble sur le secteur communal de Mézeirac,
- d'approuver la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiant à la SPL Agate le soin de piloter les études préalables pour un montant de 14 950 € HT,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que toutes pièces relatives à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire
William PORTAL



ACTE RENDU
EXECUTOIRE
après dépôt en préfecture
le **04 AVR. 2013**
et publication ou notification
le **06 AVR. 2013**
DOCUMENT CERTIFIE
CONFORME
Le Maire, 

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
- 4 AVR. 2013
Bureau du Courrier



République Française
Département du GARD
Arrondissement de Nîmes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES

SEANCE DU 10 FÉVRIER 2016

nombre de Conseillers
municipaux en exercice :

29

nombre de membres présents :

24

nombre de membres absents
excusés représentés :

5

date de la convocation :

4 février 2016

OBJET :

N° 2016 / 02 / 14

**APPROBATION DU
DOSSIER DE CREATION
DE LA ZAC MEZEIRAC**

L'an deux mille seize, le dix février à 18 heures 30, le Conseil municipal de la Commune de MARGUERITTES, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur William PORTAL, Maire.

Membres présents : MM. William PORTAL, Denis BRUYERE, Vivian MAYOR, Mme Jacqueline BATTE, M. Philippe MELEDER, Mme Myriam BOISSIERE DE CILLIA, M. Roger ARMAND, Mmes Catherine GOMEZ, Marie-Claude ROBIN, MM. Henri MARZOLF, Paul CABANON, Mme Anne GIRARDCLOS, M. Manuel BELMONTE, Mmes Georgette ALMANRIC, Elisabeth CASTAN, M. Marc MEDINA, Mme Marie-France BIGUET, M. Norbert LARGUIER, Mme Nadège ARNAL, MM. Jean GRENIER, Jean-Pierre CATHEBRAS, Mme Carole GORGET, M. Rémi NICOLAS, et Mme Patricia POUBLANC.

Membres absents excusés représentés : Mme Brigitte AGUILA (pouvoir à M. BRUYERE), M. Laurent JAUSSAUD (pouvoir à M. MELEDER), Mme Géraldine MARTIN (pouvoir à Mme GIRARDCLOS), M. Stéphane GUILLEMIN (pouvoir à M. MARZOLF) et Mme Laïla CHAFIK (pouvoir à M. NICOLAS).

Secrétaire de séance : M. Denis BRUYERE.

Le Conseil municipal régulièrement constitué,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et ses articles L103-2 et suivants définissant les opérations et la procédure de la concertation du public à mener,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Marguerittes, approuvé le 6 mars 2014,

VU le Code de l'Urbanisme et ses articles L103-2 et suivants relatifs aux modalités de création des zones d'aménagement concerté,

VU la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en valeur des principes d'aménagement,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

CONSIDERANT que la Commune de Marguerittes, par délibération du 27 mars 2013, a décidé de lancer les études préalables à la création d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur dit de "Mézeirac, situé en entrée de Ville Est du territoire communal, afin de poursuivre son développement urbain de façon maîtrisée,

CONSIDERANT que par délibération en date du 27 mars 2013, le Conseil Municipal de la Commune de Marguerittes a engagé la concertation préalable au projet de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur dit de Mézeirac,

CONSIDERANT qu'il ressort des études préalables effectuées qu'il est possible de réaliser sur ce secteur une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de logements diversifiés,

CONSIDERANT que le projet, principalement dédié à l'habitat et couvrant une superficie d'environ 4.6 ha, a pour objectifs :

- de concevoir un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle,

- d'améliorer et sécuriser l'entrée de ville Est de Marguerittes mais aussi l'accessibilité aux différentes polarités de la commune, en accompagnant notamment la création d'un giratoire avec cheminements piétons, et la transformation de la RD en boulevard urbain avec une circulation limitée à 50 km/heure,

- d'assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces, et en préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site notamment en bordure de RD (barrière acoustique),

- de développer, en complément de l'habitat, une nouvelle offre commerciale destinée aux habitants et aux salariés des quartiers économiques existants et à venir, face à Mézeirac.

CONSIDERANT que la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) est la plus adaptée pour mener à bien une telle opération,

APRES l'avis de la Commission communale,

CONSIDERANT que la Commune de Marguerittes, par une autre délibération en cette même séance, a tiré et approuvé le bilan de la concertation préalable,

Après discussion et après avoir demandé une interruption de séance de 2 minutes, Monsieur Rémi NICOLAS annonce que son groupe ne s'opposera pas à cette délibération mais s'abstiendra. En effet, au nom de son groupe, il assure être persuadé de la pertinence du projet de giratoire. Il a bien pris note de la concertation qui sera mise en place pour réfléchir sur l'organisation de la circulation au niveau de ce giratoire.

Après délibération et à l'unanimité (abstention groupe M. Rémi NICOLAS), le Conseil municipal décide :

- d'approuver le dossier de création de la ZAC dite de "MEZEIRAC", établi conformément aux dispositions de l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme,
- de poursuivre la mise en œuvre de la ZAC dite de "MEZEIRAC" en engageant la phase "Réalisation" de la ZAC, définie notamment à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme,
- d'exclure du champ d'application de la TA le périmètre de la ZAC de "MEZEIRAC" pour lui substituer le régime des participations financières des constructeurs,
- d'afficher la présente délibération durant un mois dans les locaux de la Mairie de Marguerittes et de la publier au recueil des actes administratifs.
La mention de cet affichage sera insérée, en caractères apparents, dans un journal à grande diffusion mis en vente dans le département.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à l'exécution de la présente délibération.



Le Maire,
William PORTAL



République Française
Département du GARD
Arrondissement de Nîmes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES

SEANCE DU 10 FÉVRIER 2016

nombre de Conseillers
municipaux en exercice :

29

nombre de membres présents :

24

nombre de membres absents
excusés représentés :

5

date de la convocation :

4 février 2016

OBJET :

N° 2016 / 02 / 13

**APPROBATION DU BILAN
DE CONCERTATION
DE LA ZAC MEZEIRAC**

L'an deux mille seize, le dix février à 18 heures 30, le Conseil municipal de la Commune de MARGUERITTES, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur William PORTAL, Maire.

Membres présents : MM. William PORTAL, Denis BRUYERE, Vivian MAYOR, Mme Jacqueline BATTE, M. Philippe MELEDER, Mme Myriam BOISSIERE DE CILLIA, M. Roger ARMAND, Mmes Catherine GOMEZ, Marie-Claude ROBIN, MM. Henri MARZOLF, Paul CABANON, Mme Anne GIRARDCLOS, M. Manuel BELMONTE, Mmes Georgette ALMANRIC, Elisabeth CASTAN, M. Marc MEDINA, Mme Marie-France BIGUET, M. Norbert LARGUIER, Mme Nadège ARNAL, MM. Jean GRENIER, Jean-Pierre CATHEBRAS, Mme Carole GORGET, M. Rémi NICOLAS, et Mme Patricia POUBLANC.

Membres absents excusés représentés : Mme Brigitte AGUILA (pouvoir à M. BRUYERE), M. Laurent JAUSSAUD (pouvoir à M. MELEDER), Mme Géraldine MARTIN (pouvoir à Mme GIRARDCLOS), M. Stéphane GUILLEMIN (pouvoir à M. MARZOLF) et Mme Laïla CHAFIK (pouvoir à M. NICOLAS).

Secrétaire de séance : M. Denis BRUYERE.

Le Conseil municipal régulièrement constitué,

La commune a décidé de créer une ZAC sur le secteur dit de "Mézeirac", volonté traduite à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de la commune.

Ainsi par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2013, la commune a lancé les études préalables ainsi que la concertation publique.

Le site de Mézeirac se répartit sur près de 4 hectares. Le projet englobe :

- la réalisation d'un programme favorisant la mixité urbaine et sociale (environ 110 logements prévus dont 30 % de logements sociaux),
- des densités diversifiées avec des petits collectifs en R+2 maximum au nord de la ZAC,
- l'aménagement paysager de la marge de recul de 20 mètres des constructions par rapport à l'axe de la RD 6086,
- la création d'un réseau viaire structurant avec une entrée/sortie sur la RD 6086 complétée par la création d'un giratoire au droit de l'avenue Genestet et un espace destiné aux commerces/services de proximité.

La concertation publique est une démarche participative, associant la population à une prise de décision publique, ayant pour buts de présenter et améliorer le projet ainsi que répondre aux critiques en amont.

Ainsi, la concertation a débuté dès les études préalables au mois de décembre 2015 à travers l'affichage des délibérations du Conseil municipal relatives au projet de ZAC, puis par une exposition sur le projet avec des panneaux installés dans le hall de la mairie annoncée par affichage dans les bâtiments communaux, sur le site web de la mairie et sur le panneau lumineux.

Un registre a été également ouvert tout au long de la concertation afin que la population puisse inscrire ses observations.

Enfin, une réunion publique d'information et de débat a été organisée en mairie le 28/10/2015, annoncée également par affichage dans les bâtiments communaux, sur le site web de la Ville et sur le panneau lumineux.

Lors de cette réunion, les participants ont soulevé les points suivants :

- nécessité du giratoire : giratoire lié à l'extension de la ZAC du TEC, décongestion du rond-point Super U, limitation vitesse entre les 2 ronds-points
- dépenses publiques : aménagement espaces publics
- capacité réseau : en conformité avec la prévision démographique de Nîmes Métropole
- -périmètre ZAC : non figé
- giratoire et problème flux circulation : le comité de quartier sera associé pour discuter du sens circulation
- commerce : l'espace destiné aux commerces viendra en complément des commerces existants et non en concurrence.

Le registre de concertation fait état de 5 observations et a été clos le 5 janvier 2016.

Après délibération et à l'unanimité, le Conseil municipal décide d'approuver le bilan de concertation du dossier de la ZAC de Mézeirac.

Le Maire,
William PORTAL



ACTE RENDU
EXECUTOIRE
après dépôt en préfecture
le
et publication ou notification
le
DOCUMENT CERTIFIE
CONFORME
Le Maire,
William PORTAL



République Française
Département du GARD
Arrondissement de Nîmes

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES

SEANCE DU 5 OCTOBRE 2016

nombre de Conseillers
municipaux en exercice :

29

nombre de membres présents :

29

nombre de membres absents
excusés représentés :

0

nombre de membres absents
non excusés et non
représentés :

0

date de la convocation :
28 septembre 2016

L'an deux mille seize, le cinq octobre à 18 heures 30, le Conseil municipal de la Commune de MARGUERITTES, régulièrement convoqué, s'est réuni en mairie, salle Claude Erignac, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur William PORTAL, Maire.

Membres présents : M. William PORTAL, M. Denis BRUYERE, M. Vivian MAYOR, Mme Jacqueline BATTE, Mme Brigitte AGUILA, M. Philippe MELEDER, Mme Myriam BOISSIERE DE CILLIA, M. Roger ARMAND, Mme Catherine GOMEZ, Mme Marie-Claude ROBIN, M. Henri MARZOLF, M. Paul CABANON, Mme Anne GIRARDCLOS, M. Manuel BELMONTE, Mme Georgette ALMANRIC, Mme Elisabeth CASTAN, M. Marc MEDINA, Mme Marie-France BIGUET, M. Norbert LARGUIER, M. Laurent JAUSSAUD, Mme Géraldine MARTIN, Mme Nadège ARNAL, M. Stéphane GUILLEMIN, M. Jean GRENIER, M. Jean-Pierre CATHEBRAS, Mme Carole GORGET, M. Rémi NICOLAS, Mme Patricia POUBLANC et Mme Latla CHAFIK.

Secrétaire de séance : M. Denis BRUYERE

OBJET :

N° 2016 / 10 / 01

**CONCESSION
SPL AGATE
ZAC DE MEZEIRAC**

Le Conseil municipal régulièrement constitué,

1. CONTEXTE GENERAL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MARGUERITTES a été approuvé le 6 mars 2014.

Le secteur de MEZEIRAC, d'une superficie d'environ 4,6 hectares, a été classé en zone d'urbanisation future (1AU) à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AU et à l'approfondissement des modalités de son programme d'aménagement et de construction.

Ainsi, la commune de MARGUERITTES envisage la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat mixte sur le secteur dit de MEZEIRAC.

Suivant délibérations du 27 mars 2013, le Conseil municipal de la commune a décidé de lancer les études préalables à la réalisation de ce nouveau quartier et d'engager la concertation préalable au projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Suivant la délibération du 10 février 2016, le Conseil municipal de la commune a décidé d'approuver le bilan de la concertation conduite au titre de ce projet et d'approuver le dossier de création de la ZAC dite de "MEZEIRAC" conformément aux dispositions de l'article R311-2 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 10/10/2016
Reçu en préfecture le 10/10/2016
Affiché le 10 OCT. 2016
ID : 030-213001563-20161005-DEL_16_10_01-DE

Après délibération et à l'unanimité, le Conseil municipal décide :

ARTICLE 1 : d'approuver la concession d'aménagement à intervenir avec la Société Publique Locale (SPL) AGATE pour l'aménagement de la ZAC de MEZEIRAC ;

ARTICLE 2 : d'approuver le bilan financier prévisionnel de ladite concession d'aménagement ;

ARTICLE 3 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document ou pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

ARTICLE 4 : que les conséquences financières de cette délibération sont traduites dans les documents budgétaires de référence.

Le Maire,
William PORTAL



ACTE RENDU
EXECUTOIRE
après dépôt en préfecture
le 10 OCT. 2016
et publication ou notification
le 10 OCT. 2016
DOCUMENT CERTIFIE
CONFORME

Le Maire,
William PORTAL



PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Languedoc-Roussillon

197/14

Décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de MEZEIRAC sur le territoire de la commune de MARGUERITTES (30)

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas N° F091 14 P0012 relatif au projet d'aménagement de la ZAC de MEZEIRAC sur le territoire de la commune de MARGUERITTES déposé par la commune de Marguerittes, reçu le 30/01/2014 et considéré complet le 18/02/2014 ;

Vu l'arrêté N° 130085, en date du 14 janvier 2013 du préfet de région du Languedoc-Roussillon portant délégation de signature à Monsieur Didier Kruger, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Languedoc-Roussillon ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 21/02/2014 ;

Considérant que le projet consiste en la création, sur une superficie d'environ 4 ha, d'une ZAC à vocation d'habitat mixte en termes de typologie de logements, qui comprendra une centaine de logements (dont 30 % de logements sociaux), le tout créant une surface de plancher estimée au maximum à 10 000 m² environ ;

Considérant que le projet relève de la rubrique 33 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, qui soumet à examen au cas par cas les travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m², et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha ;

Considérant que les dimensions du projet sont à la limite des seuils de soumission à l'examen au cas par cas ;

Considérant que le projet se situe au sein de la zone 1 AU du Plan Local d'Urbanisme communal (arrêté et prochainement approuvé), zone à urbaniser destinée à une opération d'ensemble d'habitat ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'une « dent creuse », afin de terminer l'urbanisation de ce secteur situé en bordure immédiate de la RD 6086 reliant Nîmes à Avignon ;

Considérant que l'intégration paysagère et urbaine du projet dans son environnement se traduit par l'aménagement d'un secteur de plus forte densité en bordure de la RD et d'un secteur de densité plus faible à l'interface avec les zones d'habitats pavillonnaires existantes ;

M A I R I E 21 MARS 2014 1517 MARGUERITTES (Gard)	POUR EXECUTION M Urbanisme M
	POUR INFORMATION M. Mayor M. Meleder M. Boyer M 21 MARS 2014

Considérant que les études naturalistes réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme ne mettent en évidence aucun enjeu significatif sur le périmètre du projet, en raison de la nature des milieux présents (friches, ainsi que cultures d'oliviers et quelques jardins arborés) et de sa situation enclavée entre la RD très fréquentée au Nord et les habitations sur le restant de son pourtour ;

Considérant que le projet s'inscrit à 800 m environ du site Natura 2000 au titre de la directive oiseaux « Costière Nîmoise », situé au-delà de l'urbanisation et de la RD 803, et que compte tenu de ses caractéristiques, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation des espèces ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 ;

Considérant que la partie la plus à l'Est du périmètre du projet est localisée au sein de la zone inondable M-U (zone urbaine inondable par un aléa modéré) selon le projet de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant du Vistre prescrit sur la commune en 2010 et en cours d'élaboration, et que ce risque sera pris en compte par le respect du règlement du PPRI ;

Considérant les nuisances sonores potentielles générées par la présence de la RD en bordure immédiate du site du projet, et l'engagement du maître d'ouvrage à les réduire au maximum en aménageant une bande tampon paysagère le long de cette voie et en respectant les paramètres d'isolation acoustique qui s'imposent aux bâtiments d'habitation ;

Considérant que le projet est susceptible d'avoir des impacts négatifs seulement en phase travaux pour les riverains ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade du projet, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation relatif au projet d'aménagement de la ZAC de MEZEIRAC sur le territoire de la commune de MARGUERITTES, objet du formulaire N° F091 14 P0012, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la DREAL.

Fait à Montpellier, le 19 MARS 2014
Pour le Préfet de région et par délégation,

La Chef de la Division
Évaluation Environnementale

Isabelle JORY

Voies et délais de recours

Recours gracieux :

Monsieur le préfet de région
DREAL Languedoc-Roussillon
520 allée Henri II de Montmorency – CS 69007
34064 Montpellier cedex 02

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

République Française
Département du GARD
Arrondissement de Nîmes

nombre de Conseillers municipaux en exercice : **29**

nombre de membres présents : **21**

nombre de membres absents excusés représentés : **8**

nombre de membres absents non excusés et non représentés : **0**

date de la convocation : **21 juin 2017**

OBJET :

N° 2017 / 06 / 07

**ZAC DE MEZEIRAC
DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES

SEANCE DU 30 JUIN 2017

L'an deux mille dix-sept, le trente juin à 18 heures, le Conseil municipal de la Commune de MARGUERITTES, régulièrement convoqué, s'est réuni en mairie, salle Claude Erignac, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur William PORTAL, Maire.

Membres présents : M. William PORTAL, M. Denis BRUYERE, Mme Jacqueline BATTE, M. Philippe MELEDER, Mme Myriam BOISSIERE DE CILLIA, M. Roger ARMAND, Mme Catherine GOMEZ, Mme Marie-Claude ROBIN, M. Henri MARZOLF, M. Paul CABANON, M. Manuel BELMONTE, Mme Georgette ALMANRIC, Mme Elisabeth CASTAN, Mme Marie-France BIGUET, M. Norbert LARGUIER, M. Laurent JAUSSAUD, Mme Géraldine MARTIN, M. Stéphane GUILLEMIN, M. Jean GRENIER, M. Jean-Pierre CATHEBRAS et Mme Patricia POUBLANC.

Membres absents excusés représentés : M. Vivian MAYOR (pouvoir à M. PORTAL jusqu'à 18 H 10 puis intègre la séance), Mme Brigitte AGUILA (pouvoir à Mme BATTE), Mme Anne GIRARDCLOS (pouvoir à M. BRUYERE), M. Marc MEDINA (pouvoir à Mme GOMEZ), Mme Nadège ARNAL (pouvoir à Mme MARTIN), Mme Carole GORGET (pouvoir à Mme POUBLANC), M. Rémi NICOLAS (pouvoir à M. CATHEBRAS) et Mme Laïla CHAFIK (pouvoir à M. GRENIER).

Le Conseil municipal régulièrement constitué,

Considérant le plan local d'urbanisme de la commune qui a été approuvé le 06 mars 2014, le secteur de MEZEIRAC, d'une superficie d'environ 4.6 hectares, a été classé en zone d'urbanisation future (1AU) à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AU et à l'approfondissement des modalités de son programme d'aménagement et de construction.

Ainsi, la commune de MARGUERITTES envisage la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat mixte sur le secteur dit de MEZEIRAC.

DELIBERATIONS RELATIVES A CETTE ZAC DE MEZEIRAC

- Délibération du 04 juillet 2012 – le Conseil municipal a approuvé la convention opérationnelle à intervenir avec l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon permettant à ce dernier d'être délégataire du droit de préemption pour le secteur de Mézeirac et de procéder aux acquisitions amiables.
- délibérations du 27 mars 2013 - le Conseil municipal de la Commune a décidé de lancer les études préalables à la réalisation de ce nouveau quartier et d'engager la concertation préalable au projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

- délibération du 10 février 2016 - le Conseil municipal de la commune a décidé d'approuver le bilan de la concertation conduite au titre de ce projet et d'approuver le dossier de création de la ZAC dite de « MEZEIRAC », conformément aux dispositions de l'article R311-2 du code de l'urbanisme.

Ce projet a pour principaux objectifs :

- de concevoir un nouveau quartier d'habitat intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle ;
- d'assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces et en préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site, notamment en bordure de RD (barrière acoustique) ;
- de développer en complément de l'habitat une nouvelle offre commerciale destinée aux habitants et aux salariés des quartiers économiques existants et à venir, face à MEZEIRAC.

Le programme global prévisionnel des constructions intégré au dossier de création prévoit donc l'accueil au sein de cette nouvelle zone d'environ 110 nouveaux logements disposant d'une typologie diversifiée, ainsi que de commerces et services.

- Délibération du 05 octobre 2016 - Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement, la Commune de MARGUERITTES a désigné la SPL AGATE dont elle est actionnaire suivant délibération en date du 7 Décembre 2011, en qualité de concessionnaire d'aménagement et lui a confié la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 6 ans.

Parmi les missions qui ont été confiées à la SPL AGATE les principales concerneront donc, l'acquisition des terrains, la réalisation des études techniques, la finalisation des équipements d'infrastructure, la commercialisation des lots cessibles, la gestion financière de l'opération, et de manière générale, toute action nécessaire à la poursuite de l'opération et son achèvement.

Il n'est pas envisagé à ce jour de participation financière de la Commune en qualité d'autorité concédante ; cependant, une participation pourra être demandée, par avenant à la concession d'aménagement approuvé, par délibération du Conseil municipal.

CONTEXTE FONCIER - IMPACT SUR LA PROPRIETE PRIVEE - UNE MAITRISE FONCIERE PUBLIQUE MAJORITAIRE

Une action de maîtrise foncière est en cours depuis 2013. La Commune de Marguerittes a signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon (EPF), afin de réaliser les acquisitions foncières amiables.

L'EPF, l'Etat et le Centre Communal d'Action Sociale de Marguerittes représentent près de 72 % des surfaces (2.9 ha) sous l'emprise du projet. Ces parcelles seront rétrocédées au concessionnaire la SPL AGATE pour réaliser les travaux.

Le tiers des surfaces de la ZAC non maîtrisées est détenu par 8 propriétaires privés. Il reste à acquérir 12 parcelles représentant 1,26 ha.

Certaines parcelles n'ont pu faire l'objet d'acquisition amiable en raison notamment de la présence d'une indivision complexe et de nombreuses inscriptions hypothécaires sur certaines parcelles.

Les parcelles restant à acquérir sont des terrains majoritairement en friche naturelle compte tenu notamment de l'enclavement de certaines parcelles, à l'exception d'une partie d'oliveraie entretenue au centre de la ZAC. Il s'agit de la parcelle AE 478, qui se situe en continuité d'une habitation qui jouxte le périmètre d'intervention du projet de ZAC.

La zone se caractérise donc par une forte maîtrise foncière publique. L'impact sur la propriété privée concerne des parcelles qui ne sont pas exploitées.

La SPL AGATE poursuit les acquisitions amiables. Le cas échéant, la SPL poursuivra la procédure d'expropriation, car la maîtrise foncière de l'intégralité des parcelles comprises dans la ZAC est nécessaire pour permettre la réalisation des travaux.

CONCLUSION SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Le projet ZAC Mezeirac, sur la commune de Marguerittes, correspond à une opération d'aménagement au titre de l'article L 300 - 1 du Code de l'Urbanisme. Il s'inscrit pleinement dans l'intérêt général des orientations fixées au niveau communal et supra communal par l'offre de logements individuels et collectifs en vue de répondre à un besoin de logements sociaux et d'habitat diversifié dans les zones identifiées à urbaniser.

L'opération consiste en la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU. Elle constitue une opération d'intérêt général eu égard aux prescriptions du PADD du PLU, du SCOT et du PLH de la Métropole.

Elle se développe sur des terrains actuellement non urbanisés qui ne présentent pas d'enjeux environnementaux, confirmé par l'examen au « cas par cas » des services de la DREAL.

Elle génère des impacts réduits sur la propriété privée, au regard de la maîtrise foncière d'ores et déjà réalisée, et, au vu de la nature des terrains restant à acquérir majoritairement en friches.

La ZAC Mezeirac prend en compte les enjeux sociaux démographiques et urbanistiques identifiés par la collectivité publique à l'échelle supra communale (SCOT et PLH) et communale (PADD du PLU de la commune de Marguerittes).

Ce projet permettra :

- de concevoir un nouveau quartier intégré au tissu urbain mitoyen qui proposera une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle ;
- d'améliorer et sécuriser l'entrée de ville Est de Marguerittes mais aussi l'accessibilité aux différentes polarités de la commune, en accompagnant notamment la création d'un giratoire avec cheminements piétons, et la transformation de la RD en boulevard urbain avec une circulation limitée à 50 km/heure ;
- d'assurer un cadre de vie agréable et apaisé aux habitants en intégrant de nouveaux espaces publics avec liaisons douces, et en préservant au mieux l'environnement et la végétation sur site notamment en bordure de la RD (barrière acoustique) ;
- de développer, en complément de l'habitat, une nouvelle offre commerciale destinée aux habitants et aux salariés des quartiers économiques existants et à venir, face à Mézeirac.

Les acquisitions foncières sont nécessaires pour réaliser l'opération d'aménagement d'ensemble ; ainsi, le concessionnaire poursuit les acquisitions par voie amiable et à défaut d'accord avec les propriétaires, les acquisitions pourront être réalisées le cas échéant par voie d'expropriation.

Au vu du constat de l'insertion du projet dans son environnement et de l'importance de cette opération :

- pour la poursuite du développement cohérent du tissu urbain de l'entrée de ville Est de la Commune de Marguerittes ;
- de la répartition des coûts d'aménagements entre les acteurs intervenant sur le secteur, et les participations des constructeurs aux équipements publics ;
- et des avantages escomptés par une offre de logements diversifiée, dont une partie de logements sociaux qui permettent de réduire le retard de l'offre de logements aidés.

La municipalité de Marguerittes souhaite que le Conseil municipal de Marguerittes, après en avoir délibéré, demande à Monsieur le Préfet du Département du Gard :

- un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;
- la déclaration d'utilité publique au profit de la Commune de Marguerittes ou de son aménageur, la Société AGATE, des travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement de la ZAC Mezeirac ;
- la cessibilité des parcelles nécessaires au profit afin de poursuivre le cas échéant la procédure d'expropriation.

Projet de délibération du Conseil municipal de la Commune de Marguerittes

Dans sa séance du 30 juin 2017, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, a décidé :

- d'approuver les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire relatifs à la ZAC Mezeirac sur la commune de Marguerittes sur l'ensemble des terrains délimité par le plan joint en annexe et représentant une superficie d'environ 6,4 hectares,
- de demander à Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet du département du Gard d'ouvrir les enquêtes publiques conjointes, parcellaire et préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour la ZAC Mezeirac,
- de demander à ce que la Ville de Marguerittes, ou son concessionnaire, soit autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par expropriation les terrains inclus dans ce périmètre,
- de requérir à l'issue de l'enquête publique le prononcé des arrêtés correspondants, au bénéfice de la ville de Marguerittes ou de son concessionnaire,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire."

En conséquence, le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC Mezeirac est composé conformément à l'article R 112-4 du code de l'expropriation, et comprend :

- la présente notice explicative,
- le plan de situation et plan du périmètre de la DUP,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses.

En ce qui concerne le dossier d'enquête parcellaire, composé conformément à l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il comprend :

- la liste des propriétaires - état parcellaire,
- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments.

Après délibération et à la majorité (6 voix "contre" : M. GRENIER, M. CATHEBRAS, Mme GORGET [pouvoir à Mme POUBLANC], M. NICOLAS [pouvoir à M. CATHEBRAS], Mme POUBLANC et Mme CHAFIK [pouvoir à M. GRENIER]), le Conseil municipal décide :

- de se déclarer favorable au lancement de la procédure d'acquisition par voie d'expropriation,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document correspondant à cette délibération nécessaire à l'avancement de ce dossier.

- de demander à Monsieur le Préfet :
 - un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,
 - la déclaration d'utilité publique au profit de la Société Publique Locale AGATE, concessionnaire de la Commune de Marguerittes, des travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement de la ZAC Mézeirac,
 - la cessibilité des parcelles au profit de la Société Publique Locale AGATE afin de poursuivre, le cas échéant, la procédure d'expropriation.

Le Maire,
William PORTAL

