

# Diagnostic spatial et requalification du centre-ville de Marguerittes



Agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne  
ARCHE BOTTI 2 – 115 ALLÉE NORBERT WIENER – BP 70035 – 30023 NÎMES CEDEX 1 04 66 29 02 60  
Association Loi 1901 – SIRET 38044850800028 – [www.audma.com](http://www.audma.com)







- **PLAN DE SITUATION ET TERRITOIRE COMMUNAL: MARGUERITTES, ENTRE PLAINE ET COLLINE**
- **RÉPARTITION DES PÔLES COMMERCIAUX DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES**
- **TPOLOGIE DES COMMERCEs DU CENTRE BOURG**
- **MORPHOLOGIE URBAINE ET LOCALISATION DES COMMERCEs**
- **OFFRE EN STATIONNEMENT ET FONCTIONNEMENT URBAIN**
- **BILAN DES DYSFONCTIONNEMENTS ET CONFLITS D'USAGE**
- **PROJET DE REQUALIFICATION ET PHASAGE PROPOSÉ**
- **CONCLUSION: DES PRÉCONISATIONS POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE ANCIEN**





# PROGRAMME DE REQUALIFICATION DU CENTRE DU VILLAGE

- La communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, soucieuse d'intensifier ses actions en faveur du commerce et de l'artisanat, a décidé de mettre en œuvre avec l'appui financier de l'État et de la Région Languedoc-Roussillon, un programme de requalification et de dynamisation des activités commerciales et artisanales sur son territoire.
- Pour répondre à cet objectif, la commune de Marguerittes souhaite donc s'engager dans une démarche de reconquête et de revitalisation du centre ancien, avec l'appui technique de la Communauté d'Agglomération.
- La Communauté d'Agglomération et la ville de Marguerittes ont donc missionné la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard, l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Nîmoise pour réaliser les études économiques et techniques préalables, afin de mesurer la faisabilité de ce projet.
- La composition urbaine de la commune et la répartition actuelle de l'offre commerciale ont conduit l'Agence d'Urbanisme à travailler essentiellement sur le centre ancien et son entrée de village en articulation avec le pôle commercial existant avenue Genestet.

**Le périmètre:** le centre du village et sa ceinture de boulevards élargi à son entrée principale, l'avenue de Paris Charles de Gaulle et au centre commercial Genestet.

**La mission de l'Agence d'Urbanisme :** *Diagnostic, analyse spatiale, préconisations*

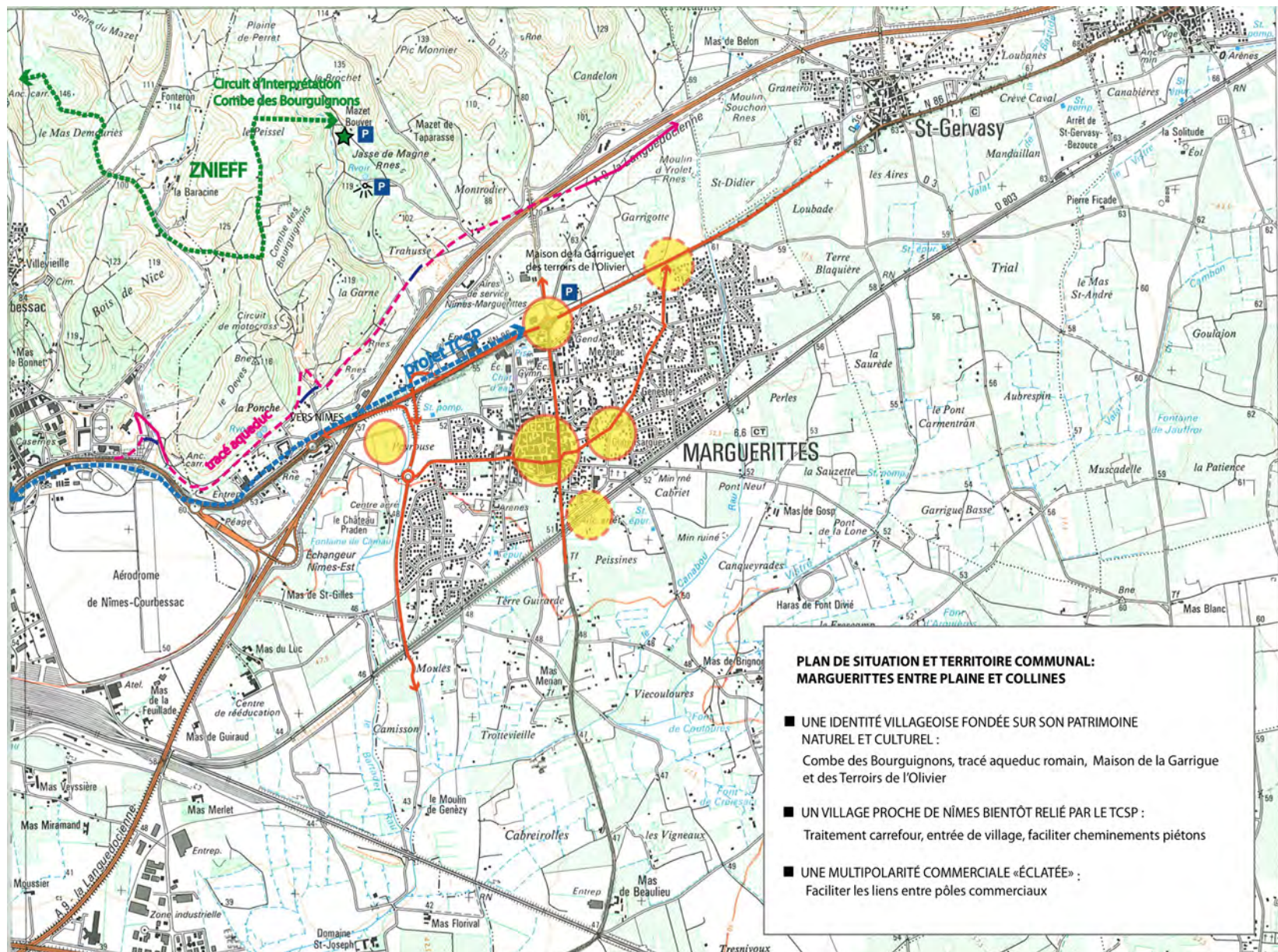
Réalisé par l'Agence d'Urbanisme ce travail de terrain s'est traduit par une analyse du plan de circulation, une identification de l'offre de stationnement, une analyse de l'environnement spatial des deux pôles de vie identifiés afin de contribuer à une redynamisation commerciale.

A l'issu de ce travail d'expertise, l'équipe municipale validera le principe d'engager ce programme d'aménagement urbain pour conforter le tissu commercial du cœur de village, à partir de plusieurs scénarios d'aménagements urbains.





# SITUATION : MARGUERITTES, ENTRE PLAINE ET COLLINE





## SITUATION DE LA COMMUNE: MARGUERITTES ENTRE PLAINE ET COLLINES



Un village “carrefour” à l’entrée Est de Nîmes: La commune de Marguerittes (2529 hectares) est située au sud de la route départementale RD 6086, à 5 km au Nord-Est de Nîmes, à proximité de l’échangeur Nîmes Est et de la déviation de RODILHAN; à l’interface entre les collines surplombant le village au Nord et la plaine du Vistre, au sud.



Une dynamique démographique: la commune de Marguerittes a connu une expansion très rapide du fait de sa proximité avec Nîmes. Elle comptait 8181 habitants au dernier recensement de 1999 et 8692 habitants au recensement complémentaire de 2007. Depuis 1999, la population a augmenté de 511 habitants, soit une progression de 6%.



Un village proche de Nîmes, bientôt relié par le TCSP: une urbanisation qui s’est amplifiée au contact de Nîmes. Le projet du TCSP Est-Ouest devrait arriver aux portes du village de Marguerittes, situé au croisement de deux routes départementales : la RD 6086 provenant de la commune de Remoulins et la RD 135 reliant Marguerittes à Rodilhan et Manduel.



Une identité villageoise fondée sur son patrimoine naturel et culturel:



le circuit d’interprétation de la Combe des Bourguignons,

caractérisé par ses capitelles et ouvrages en pierre sèche,



la Maison de la Garrigue et des Territoires de l’Olivier,



le tracé de l’aqueduc romain et du Canal du Pouzin qui longe l’autoroute A9, au nord de la commune,



un patrimoine inventorié par la DRAC: anciennes fabriques de tapis et usines de bonneterie, témoignages de l’architecture des ateliers du XIXe,



un patrimoine non protégé : les vestiges de la chapelle du château (XVIIe – XVe) situés au centre du village et en état d’abandon, l’ancien lavoir préservé,



Une multipolarité commerciale “éclatée”: les pôles d’attraction commerciale sont répartis le long des boulevards bordant le centre et aux entrées principales du village

- deux pôles d’attraction en centre-bourg et son faubourg, situé à l’ouest (quartier Genestet),
- et des pôles périphériques (ZA du Tec et zone de Peyrouse), le long de la route départementale, à l’intersection de la déviation vers Rodilhan et de l’avenue de Paris menant au centre.







# RÉPARTITION DES PÔLES COMMERCIAUX DE LA COMMUNE DE MARGUERITTES



**trois pôles d'attraction répartis aux entrées principales du village:**

- le centre-bourg et ses abords: les commerces longeant les deux avenues de Provence et du Pertus ainsi que l'amorce de l'avenue du Plaisir, le centre commercial du Ventoux, organisé autour d'une placette et le centre commercial, situé au carrefour entre l'avenue Ginestet et la rue Vincent,
- la zone du Tec, à partir du carrefour de Super U,
- et la zone de Peyrouse, autour du magasin Intermarché.



**mais peu de liens effectifs entre ces trois pôles d'attraction**



**une dynamique commerciale autour des deux avenues principales et notamment à partir du carrefour devant le centre commercial du Ventoux**

Les commerces du centre ancien sont en effet localisés essentiellement le long de ces deux avenues. Le site marchand est dans l'environnement immédiat d'équipements structurants comme la mairie, la poste, l'église. Le centre commercial du Ventoux est directement greffé sur le carrefour d'entrée du village et en constitue son prolongement.



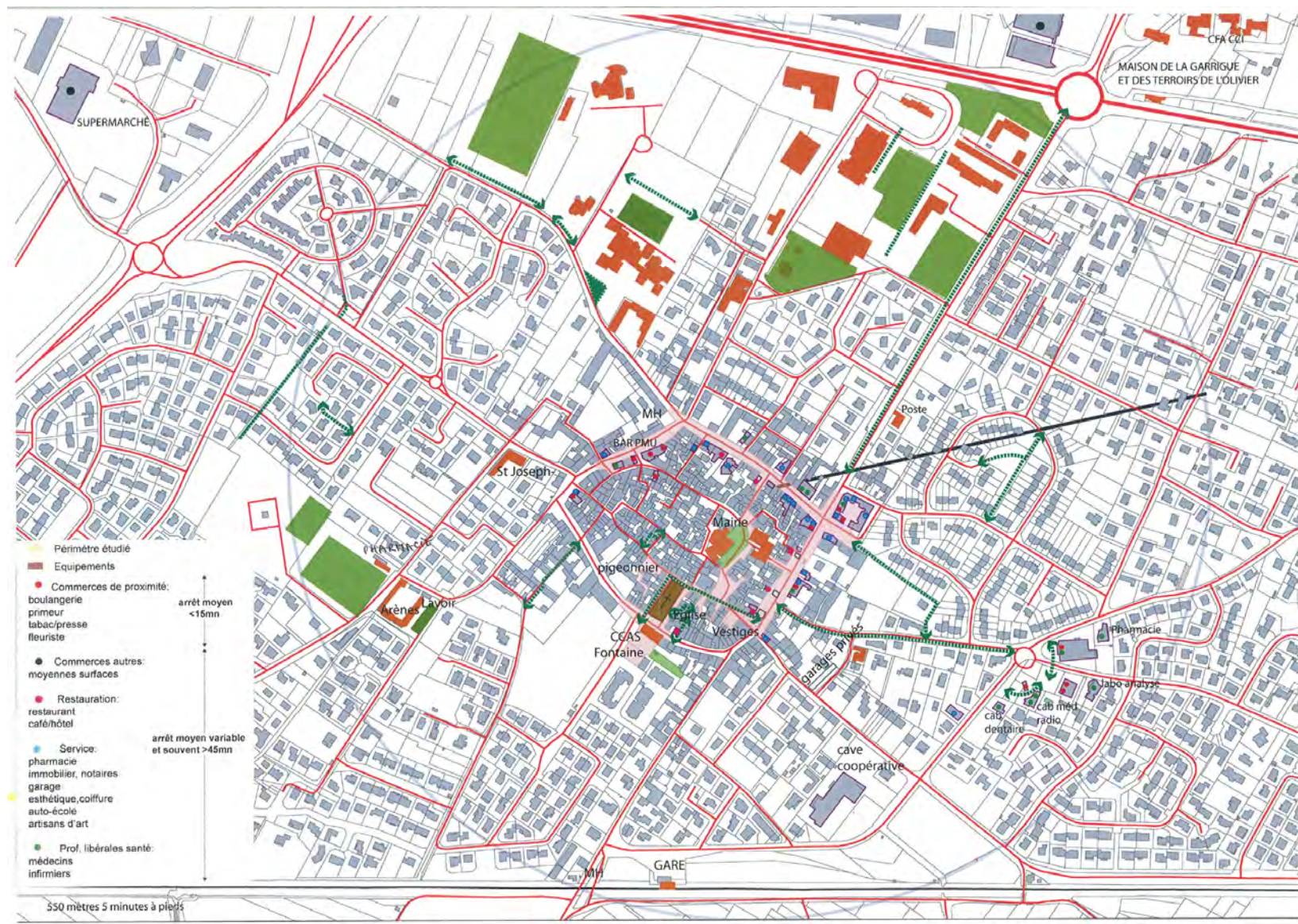
**un centre commercial complémentaire avenue Ginestet desservant les quartiers et apparaissant isolé par rapport au fonctionnement du centre-bourg.**

L'essentiel des commerces traditionnels est situé en centre-ville. L'offre de grande distribution se concentre autour des pôles Super U et Intermarché. Chacun d'entre eux joue le rôle de locomotive alimentaire répartie aux points d'entrée stratégiques du village de Marguerittes.





# TYPOLOGIE DES COMMERCE DU CENTRE BOURG





## TPOLOGIE DES COMMERCES DU CENTRE-BOURG

L'analyse a été effectuée en fonction du rayonnement spatial et du temps d'arrêt: inférieur à 15 mn pour ce qui concerne les commerces de proximité et entre 15 à 45 mn pour les professions de santé et de restauration.

### Un centre bourg attractif

Les commerces traditionnels se rassemblent en centre-ville, autour du noyau médiéval. Le site marchand est dans l'environnement immédiat d'équipements structurants. Il s'étend entre la mairie, au sud-ouest et la poste, au nord-est. Il borde le noyau médiéval.

Les services de restauration, cafés et commerces de proximité tabac, presse, boulangerie, primeurs se répartissent avenue de Provence tandis que les services (pharmacie, agences immobilières, coiffures...) sont surtout concentrés au croisement des deux avenues du Pertus et de Provence.

Le centre commercial du Ventoux vient compléter la diversité de l'offre et il est connecté directement sur le carrefour des deux avenues.

### Un second pôle commercial et de service s'organise autour du carrefour St Vincent-Genestet

Il est complémentaire du centre ancien, notamment en matière de services de santé. Il comprend boulangerie, magasin de presse, pharmacie, laboratoire d'analyse et cabinets médicaux et dentaires.

Il dessert en particulier les quartiers de lotissement de l'Est de la commune de Marguerittes, même s'il a un rayonnement plus large, du fait de sa spécificité.



Centre  
Commercial  
Le Ventoux

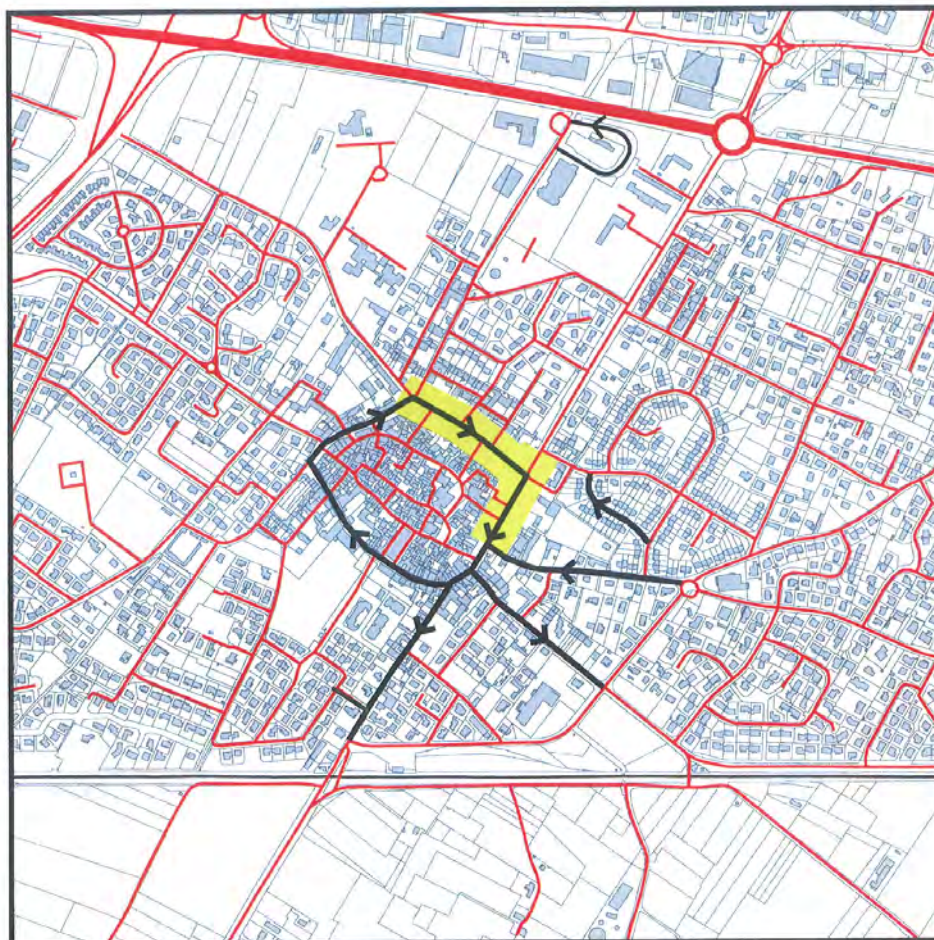




# PLAN DE CIRCULATION



Avenue de Provence, jour de marché



Circulation coupée au niveau du carrefour



Avenue Pertus



Avenue de Paris au niveau de la poste

A.U.D.R.N.A  
24 NOVEMBRE 2009





## PLAN DE CIRCULATION ET ACCESSIBILITÉ AU CENTRE ANCIEN

L'accès aux commerces s'effectue facilement car ceux-ci sont répartis en bordure du centre ancien à partir du carrefour d'entrée, à la hauteur du centre commercial du Ventoux. Des aires de stationnement sont aménagées à proximité (parking de 27 places et 18 places longitudinales avenue de Paris et rue Bizet).

Le marché du samedi est organisé à partir de ce point stratégique sur les deux avenues de Provence et Pertus.

Le plan de circulation est organisé actuellement avec un sens unique autour du centre ancien (depuis l'avenue de Provence, de la République, du Plaisir et du Pertus) et de l'avenue de Provence vers l'avenue de Camargue. Ce qui pose problème les jours de marché, car il devient difficile d'accéder aux places de stationnement potentielles situées au sud, notamment avenue de la République et au-delà.

Dans ce cadre, le traitement de l'avenue de Paris depuis la route départementale RD 6086 devient particulièrement important et stratégique pour canaliser les véhicules et les guider vers des poches de stationnement potentielles.

Un giratoire a été récemment aménagé à l'entrée de l'avenue de Paris, à la hauteur des équipements scolaires et sportifs mais cet aménagement n'a pas été accompagné d'une signalétique incitative en terme de stationnement.

Les continuités cyclistes et piétonnes ne sont pas complètement assurées entre les équipements scolaires et sportifs et le centre-bourg.



étals du marché croisement av de Provence/  
Pertus



Stationnement anarchique rue Bizet



JOUR DE MARCHÉ

Av de Charles de Gaulle :  
envahissement des trottoirs

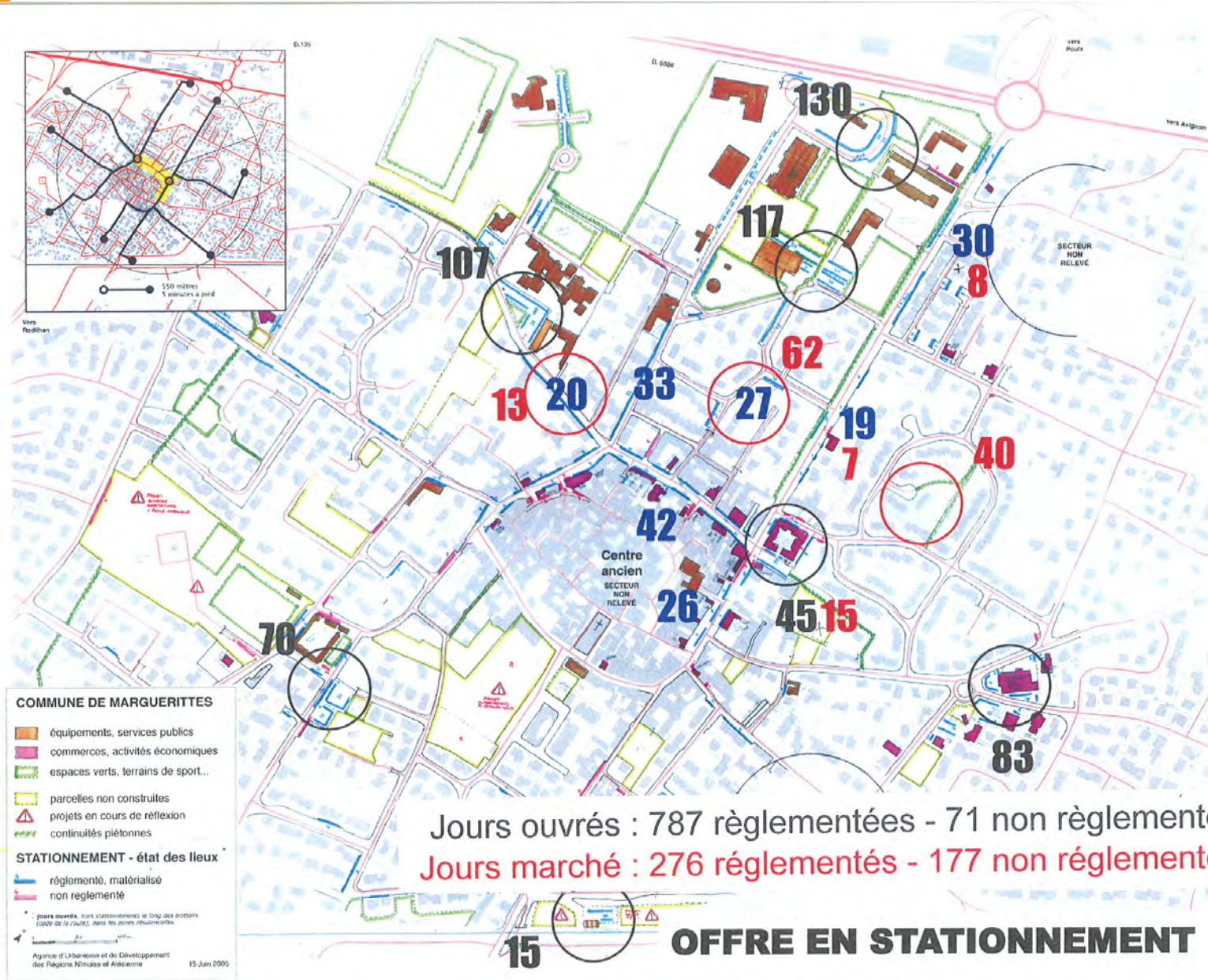


... et continuité piétonne  
perturbée





# OFFRE EN STATIONNEMENT





# OFFRE EN STATIONNEMENT ET FONCTIONNEMENT URBAIN

	Nord de l'avenue De Gaulle	Proximité de la Poste	Commerces le Ventoux	Lotissement GMF	Avenue de Provence	Piscine et Collège	Médiathèque	Cevennes Escalade et Château D'eau	Lotissement rue des Lauriers	Avenue Ferdinand Pertus	Avenue du Plaisir	Groupe scolaire Peyrouse	Avenue de Nîmes	Proximité des Arènes	Proximité ancien Super U	L'ancienne gare	Totaux
Nombre de places <b>RÉGLEMENTÉES *</b>	30	19	45	0	26	84 + 16	67 + 10	33	27	42	33	62 + 15	20	79	16 + 27 + 20	15	787
<b>JOURS OUVRÉS</b>																	
Stationnements <b>NON RÉGLEMENTÉS *</b>	6	2 à 6	11	0	9 à 12	0	0	0	0	6	8 à 11	0	0	19	0	0	max. 71
<b>JOURS DE MARCHÉ</b>																	
<b>RÉGLEMENTÉES utilisées</b>	27	11	36	0	9	20	18	26	27	0	33	16	20	20	16 + 12 + 9	0	276
<b>NON RÉGLEMENTÉS *</b>	8	7	15	40	3	0	0	1	62	0	11	3	13	14	0	0	177

\* hors stationnements le long des trottoirs (code de la route) en zone résidentielle

Les jours de marché :  
■ capacité stationnements réglementés réduite  
■ parc de stationnement sous-utilisé  
■ poche de stationnement non réglementée

\* y compris stationnements non riverains le long des trottoirs en zone résidentielle

Agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne  
 Relevés effectués du 23 Mai au 06 Juin 2009

## OFFRE ET BESOINS EN STATIONNEMENTS

### COMMUNE DE MARGUERITES

L'offre en stationnement est surtout localisée au Nord dans la zone d'équipements scolaires et de loisirs. Mais elle n'est que peu signalée et donc peu incitative actuellement. Or elle constitue un fort potentiel, notamment les jours de marché et de manifestations particulières.



#### - un centre-ville élargi à apaiser:

L'accès à l'hyper-centre étant bloqué les jours de marché, les voitures sont conduites vers les secteurs de lotissement mais sans signalisation efficace de l'offre potentielle en stationnement. Ce qui accentue les phénomènes de stationnement anarchique et en double-file, notamment avenue de Paris.



#### - des points noirs ponctuels

Les jours ouvrés, les points noirs à traiter ponctuellement se situent essentiellement avenue de Paris, devant la Poste et sur le bas de l'avenue de Provence. Cette situation peut s'améliorer par la création de places dédiées et des aménagements empêchant les pratiques anarchiques (bornes, mobilier urbain...). Le parking existant du centre commercial du Ventoux s'avère quant-à-lui limité (27 places) mais sa localisation est stratégique.

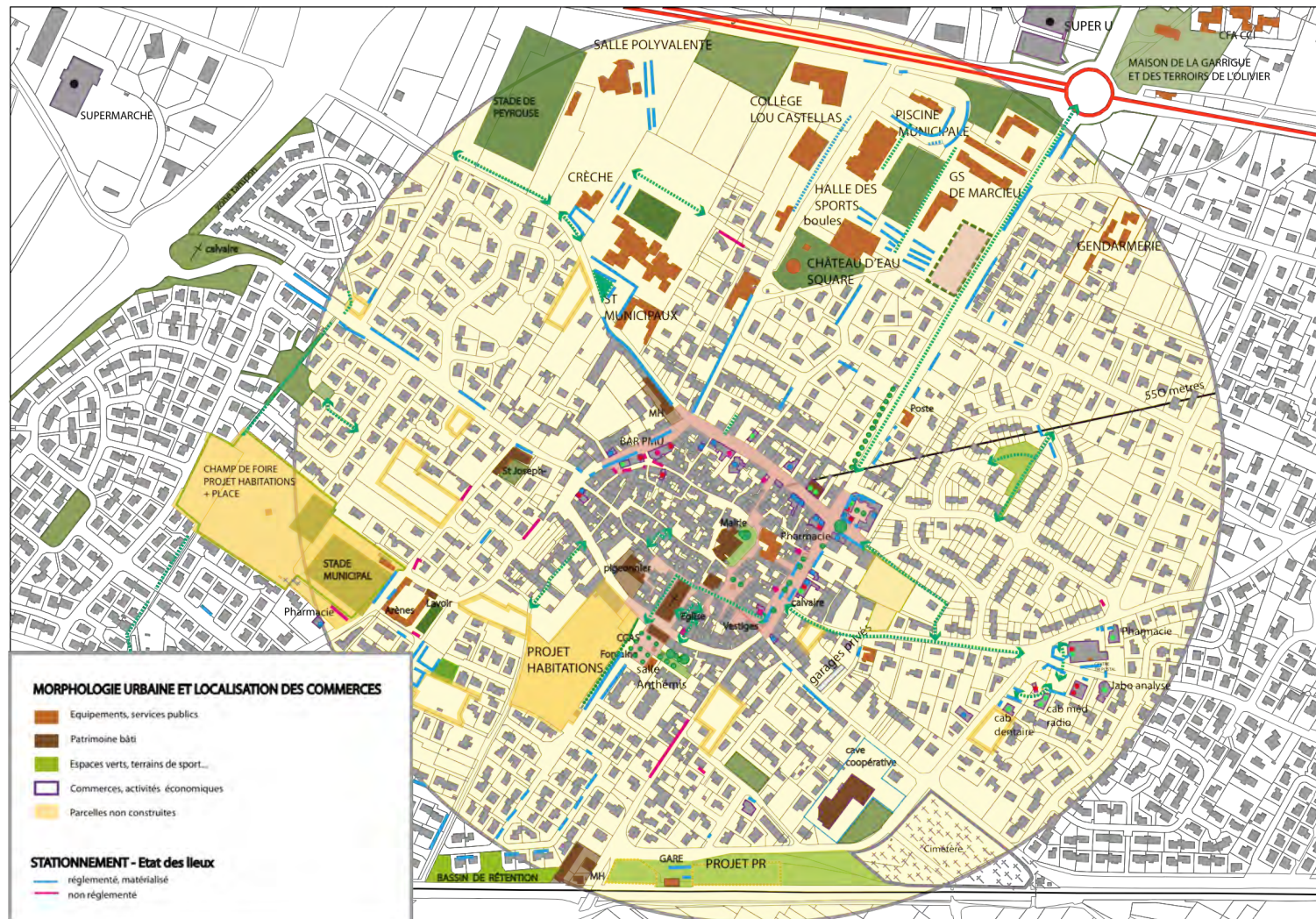


#### - des projets d'aménagement à prendre en compte

Ces projets en cours risquent d'impacter le fonctionnement urbain du village : densité plus forte que le tissu urbain environnant, greffes urbaines en lien avec le centre ancien existant, espaces publics et cheminements nouveaux, aires de stationnement créées et besoins nouveaux.



# MORPHOLOGIE URBAINE ET LOCALISATION DES COMMERCES





## MORPHOLOGIE URBAINE, PATRIMOINE ET COMMERCES

La commune de Marguerittes a conservé un coeur de village ancien avec une vie commerciale et un marché animé le samedi matin.

Une partie Nord et Est de "circulade" bordée de commerces: Les commerces sont répartis le long des principales avenues qui entourent le noyau médiéval, mais seulement à l'amorce du carrefour principal d'entrée: pas de continuité de promenade entre ces deux axes à l'intérieur de l'Ecusson;

Un coeur de village en retrait aux ruelles étroites et peu visibles et donc peu pénétrable car peu mis en valeur;

Un patrimoine identitaire proche des commerces: et intégrant les principaux éléments patrimoniaux et identitaires comme la chapelle du château (construite en 1196, nefs et tribunes au XVe siècle et remaniée au XVIIIe siècle), l'église (XIXe) et un pigeonnier. Mais ce patrimoine est actuellement non protégé (au titre des M.H.);

Le reste du patrimoine vernaculaire se répartit en périphérie dans les faubourgs: lavoir, anciennes fabriques, ancienne gare et cave cooperative;

Des équipements scolaires et sportifs regroupés au Nord, au sein de vastes espaces verts et services et patrimoine culturel localisé en majorité au sud du centre ancien de part et d'autre de l'avenue de la République;

Des opérations d'habitat récentes plus denses à l'intérieur du tissu urbain des faubourgs, en bordure du noyau ancien : deux secteurs à projet comprenant habitations et espaces publics à proximité du centre bourg.



Commerces et patrimoine av de Provence en face du mail



l'ancien lavoir et le boulodrome



Vue du pigeonnier et des ruelles étroites du noyau médiéval



Vestiges de l'ancienne chapelle Du château au centre du village





# BILAN DES DYSFONCTIONNEMENTS ET CONFLITS D'USAGE





# BILAN DES DYSFONCTIONNEMENTS ET CONFLITS D'USAGE

## LES ATTENTES DES COMMERÇANTS

Les problèmes signalés par les commerçants sont essentiellement des difficultés d'accessibilité au centre-ville, une offre en places de stationnement de proximité limitée et un manque de lisibilité de l'offre commerciale.

## L'OFFRE EN STATIONNEMENT

Même si l'offre en stationnement apparaît globalement satisfaisante au niveau de la commune, elle est surtout localisée au Nord dans la zone d'équipements scolaires et de loisirs.

Il convient donc d'une part, de faciliter les cheminements et le confort des piétons menant à ces aires de stationnement périphériques sous-utilisées, notamment les jours de marché mais aussi de proposer une offre de stationnement de proximité complémentaire.

## LES DYSFONCTIONNEMENTS LES JOURS DE MARCHÉ

L'accès au centre n'étant plus possible en raison du sens unique, 68 places localisées sur les boulevards deviennent inutilisables les jours de marché.

Le transfert s'effectue rue Bizet (+ 40 secteur GMF) et rues des Lauriers et des Tilleuls (+ 62).

Les parkings périphériques existants sont sous-utilisés, la signalisation et la signalétique sont peu adaptées

## LES DYSFONCTIONNEMENTS PONCTUELS

Au quotidien, les dysfonctionnements observés sont très localisés:

- devant la poste et à proximité (stationnements non matérialisés),
- de Provence et devant le centre commercial du Ventoux (nombre de places limité),
- avenue de Nîmes: stationnement anarchique à l'approche du carrefour



Report du stationnement en périphérie du centre ancien





## STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS



Mauvais état de la chaussée



Le cheminement des piétons encombré de divers obstacles



De vastes espaces uniquement desservis par la voiture  
centre commercial Genestet



Une cohabitation des piétons et voitures peu incitative

RETROUVER  
UNE CONTINUITÉ



Stationnement anarchique av de Provence

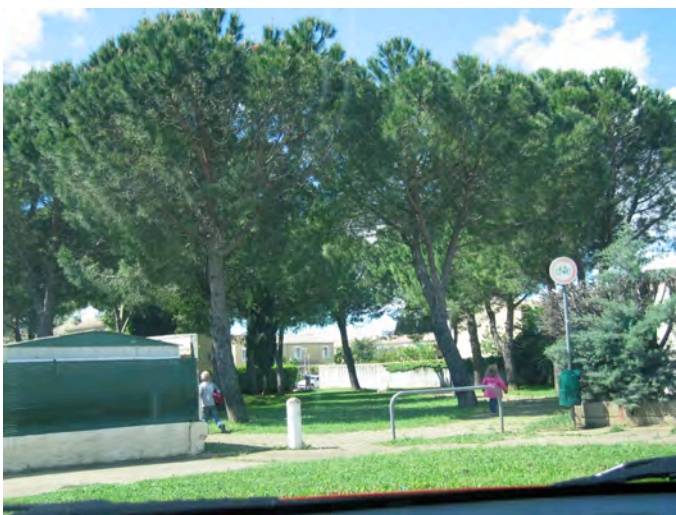




## ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS



À proximité des équipements scolaire...de vastes espaces sportifs et de loisir et aires de stationnement sous-utilisés...



Cheminements piétons confortables...

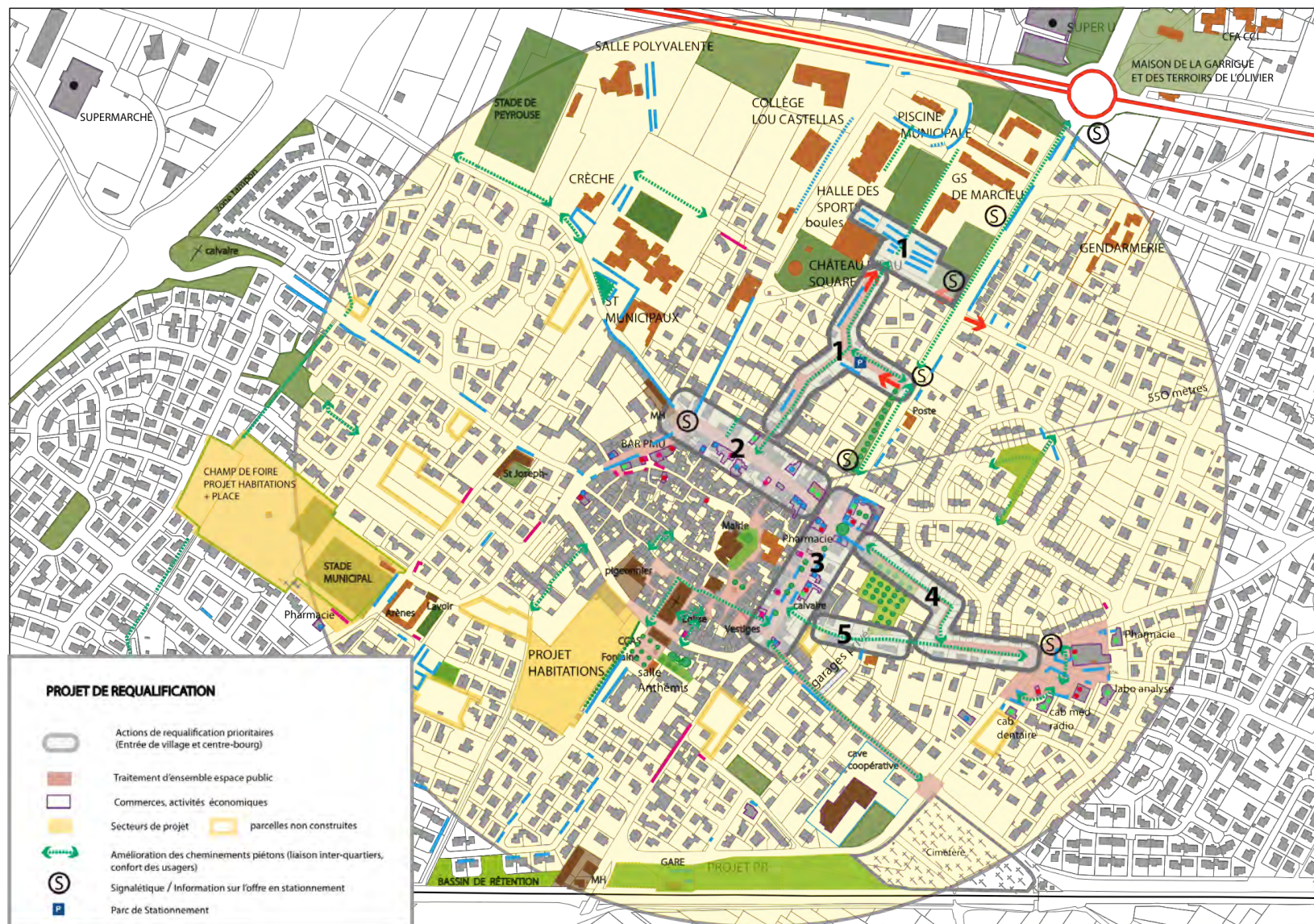


et espaces en déshérence ne valorisant pas les commerces





# LE PROJET DE REQUALIFICATION





# LE PROJET DE REQUALIFICATION ET LE PHASAGE PROPOSÉ

Les actions de requalification proposées répondent aux besoins et demandes formulées par les élus et les commerçants, à savoir:

- ➡ améliorer le confort des piétons et garantir leur sécurité (meilleure cohabitation des deux modes),
- ➡ renforcer la lisibilité des accès au centre-bourg,
- ➡ créer des poches de stationnement et améliorer la signalétique urbaine vers les parkings potentiels,
- ➡ améliorer la qualité de l'espace public d'un point de vue confort, lisibilité et esthétique, durabilité, signalétique,
- ➡ valoriser l'entrée de village: faciliter l'accès du parc de stationnement existant en entrée de village depuis l'avenue de Paris Charles de Gaulle (dans un rayon de 200 m du centre-bourg) et le compléter par des poches de stationnement à proximité).

Ces actions s'intègrent dans une stratégie globale du village et certaines peuvent être traduites réglementairement (notamment emplacements réservés au PLU pour identifier et localiser des emplacements de parking).



Des lieux stratégiques... des espaces à valoriser... du centre ancien vers les quartiers périphériques



## Secteur 1:

- . Requalification et extension du parc de stationnement,
- . Aménagement des rues des Tilleuls et des Lauriers,
- . Création d'un cheminement piétonnier de liaison entre l'hypercentre et le parc de stationnement,
- . Réorganisation de la signalétique directionnelle .



## Secteur 2:

- . Mise en conformité des équipements destinés à l'accueil du marché de plein-air,
- . Création d'un local technique avec sanitaires et espace dédié aux non-sédentaires.



## Secteur 3: requalification de l'avenue de Provence:

- . reprise des voiries et du stationnement,
- . création d'un plateau piétonnier avec mise en valeur des terrasses des cafés-brasserie,
- . Insertion d'éléments techniques pour l'accueil du marché,
- . Reprise de la signalétique commerciale et directionnelle.



## Secteur 4:

Création d'un mail piéton visant à favoriser les liaisons entre le centre-ville et le pôle commercial Genestet.



## Secteur 5:

Réaménagement et mise en sécurité de la rue Vincent assurant la liaison entre le pôle de Genestet et le centre-ville.









## CONCLUSION: DES PRÉCONISATIONS POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE ANCIEN

Le village de Marguerittes bénéficie d'une offre commerciale importante mais actuellement peu visible. Il s'avère donc indispensable d'améliorer son accessibilité au centre-ville, par une meilleure lisibilité de son offre en stationnement et une valorisation des espaces publics.

Même s'il existe une forte capacité de stationnement au nord, il faut aménager des places de parking de proximité, quand cela s'avère possible, en fonction des poches urbaines disponibles.

La rénovation des rues commerçantes (places, trottoirs, chaussée) ainsi que l'amélioration du stationnement (accès et capacités) apparaissent comme le préalable à la requalification globale du centre ancien. La requalification de l'espace public des boulevards à partir de l'entrée principale du village, puis du mail de l'avenue de Provence et de l'avenue du Pertus constitue la trame directrice des aménagements urbains. Pour faciliter les liaisons entre l'écusson et le centre commercial du faubourg Genestet, il y a lieu aussi de compléter ces actions par la requalification de la rue Vincent en améliorant le confort et la sécurité du piéton ;

Ces actions doivent être relayées par la mise en place d'actions de communication bénéficiant de la dynamique associative actuelle et une stratégie globale communale en matière d'aménagement et de politique foncière.





