

Délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2021

N° 2021/06-02

**AVENUE DE L'EUROPE - ETUDE URBAINE - PRINCIPES URBANISTIQUES DE REQUALIFICATION :
INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE**

Frédéric LAFFORGUE, Le Maire, expose :

L'arrivée de la 2^{ème} ligne de tramway en décembre 2006 a permis d'aménager l'avenue de l'Europe, ex- RN 113, en voirie structurante portant des objectifs de renouvellement urbain.

Cette avenue a concentré des enjeux importants présentant des opportunités de restructuration forte notamment en matière de densification de l'habitat, et en limitant fortement le modèle résidentiel, consommateur d'espaces.

Les documents d'urbanisme en vigueur à cette période, identifient un espace prioritaire de réinvestissement urbain dans un corridor de 500m de part et d'autre de la ligne de tramway.

Dans ce corridor, les mutations se font sur la base d'un modèle urbanistique encadré par le règlement du PLU, avec un gabarit moyen de R+2 + attique, et d'une affectation spécifique sur cet axe d'activités et services en rez-de-chaussée et de logements en étages. Cette règle d'urbanisme est actuellement toujours en application.

Des pôles de centralité secondaires sont créés en 4 points d'échanges privilégiés correspondants à des stations de tramway : Charles de Gaulle, Galine, Centurions et Aube Rouge, où des gabarits spécifiques immobiliers sont autorisés par du R+3 + attique et réglementés dans le cadre d'orientation particulière d'aménagement – OAP.

Quinze années ont passé, les modes de circulation ainsi que leurs usages ont largement évolué. Les riverains aspirent aujourd'hui à un cadre de vie verdoyant, où se mêlent de nouvelles fonctionnalités de voirie et d'espaces communs.

C'est pourquoi, comme elle s'y était engagée, un des grands projets de la nouvelle équipe municipale, est de porter à la réflexion une étude urbaine permettant de requalifier cet axe structurant en intégrant une volonté affirmée de dé-densification des mutations foncières à venir, et de retrouver des espaces publics végétalisés de qualité, couplés à la création de trames viaires piétons et cycles.

Dès le début de l'année 2021, la ville, de manière volontariste, et en accord avec la Métropole, a engagé avec l'aide d'un bureau d'étude spécialisé, une étude de composition urbaine sur le secteur de l'avenue de l'Europe, depuis le rond-point Charles de Gaulle jusqu'à la limite communale avec le Crès, en incluant une réflexion sur les abords immédiats (avenue de la Galine, Perrières et Aube Rouge).

L'objectif est la réalisation d'un plan directeur, proposant une analyse urbaine du fonctionnement actuel ainsi que les solutions envisageables dans l'évolution de ce secteur.

L'étude permet, sur la base d'un diagnostic prospectif, et d'enjeux hiérarchisés, de définir les orientations stratégiques qui seront traduites dans un plan directeur et déclinées dans un programme d'actions définissant les conditions de mise en œuvre opérationnelles, techniques, financières et réglementaires.

Après une appropriation du site et une prise de connaissance des études existantes, un plan directeur de référence est formalisé, permettant de définir les éléments de programme du projet de requalification de l'avenue de l'Europe, mais aussi de donner des grands principes d'organisation – épannelage/hauteur, implantation, alignement et/ou retrait, occupation des rdc et organisation des espaces publics.

Les grands principes de cette étude sont :

- L'instauration anticipée qui sera reprise dans le règlement du PLUi, d'une emprise perméable d'environ 30 à 50% de la parcelle, permettant ainsi de dé-densifier en retrouvant des espaces

d'imperméabilisation végétalisés et aérés, favorisant notamment la gestion des eaux pluviales et des ilots de chaleur,

- La création de passage à l'intérieur de fonciers privés. Ces traversées seront gérées par convention avec la ville, permettant de retrouver une trame viaire perpendiculaire à l'avenue de l'Europe. Ces passages, d'une emprise de 7m environ, suffisamment confortables pour assurer par leurs usages, leurs fonctionnalités en toute sécurité, rythmeront de manière transversale, vers l'avenue de la Galine et Perrières notamment, mais aussi vers le sud et en particulier la plaine de jeux Jean Fournier et le futur 4^{ème} groupe scolaire, les sections de l'avenue de l'Europe et seront intégrés dans les mutations foncières privées à venir. Leur gestion et utilisation se feront par convention avec la ville selon des modalités à définir,
- La mise en place de hauteurs plus importantes au droit des pôles de centralité, permettant de créer une cassure de rythme et un épannelage différent. Ces réalisations permettront ainsi de dégager de l'emprise foncière sur la parcelle, et devront de manière significative être un signal architectural d'une grande qualité permettant de valoriser ces espaces particuliers et d'y développer (notamment en pied d'immeuble ou en toitures) des programmations innovantes visant à diversifier l'offre actuelle et renforcer le rôle de « centralité » de ces lieux.
- La création de parcs urbains lorsque cela sera possible, en fonction des opportunités foncières de mutations à venir,
- La mise en place de reculs des constructions par rapport aux emprises publiques permettant de redonner des espaces de respiration complémentaires à l'espace public existant et permettre une végétalisation complémentaire par le développement d'espaces verts ;
- La requalification de la zone d'activité commerciale de l'Aube Rouge en valorisant ses activités, de manière à en faire une façade commerciale de qualité, notamment sur la route de Nîmes au droit du futur tracé du bus à haut niveau de service mais aussi et surtout en s'interrogeant sur une requalification globale de la zone prenant en compte les contraintes hydrauliques existantes, une réflexion sur la programmation économique de la zone et les pistes d'activités pouvant y être développées à l'avenir (et les formes architecturales associées), une véritable réflexion sur la désimperméabilisation des espaces publics et des zones de stationnement et une réflexion sur la mutualisation de ces aires de stationnement.

L'ensemble de ces dispositions pourra se mettre en œuvre grâce à une concertation et un partenariat efficient avec les différents acteurs de l'aménagement.

Ces dispositions, élaborées en collaboration étroite avec les services compétents de la Métropole, se retranscriront dans le règlement du futur PLUI dont l'approbation est prévue pour la fin 2023.

En attendant, et afin de prévenir toute initiative qui ne serait pas en cohérence avec le plan de référence, la ville a décidé de définir et de maîtriser les conditions de l'évolution de cette artère.

Dans le but de ne pas compromettre la cohérence des aménagements à venir, il s'avère donc nécessaire d'instaurer un périmètre d'étude selon l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme : ce périmètre est défini en cohérence avec le SCOT approuvé par la Métropole le 18 novembre 2019, et avec les travaux préparatoires au futur PLUI de la Métropole.

La délimitation de ce périmètre d'étude – Cf. plan joint en annexe - est de nature à préserver l'évolution du secteur pour une durée maximale de 10 ans.

En effet, elle permet à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables), ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Ce sursis à statuer ne peut excéder une durée de 2 ans.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De valider les principes urbanistiques de requalification énoncés.

- De valider l'instauration du périmètre d'étude sur le secteur de l'avenue de l'Europe depuis le rond-point Charles de Gaulle et de ses abords immédiats, jusqu'à la limite communale avec le Crès en incluant la zone commerciale de l'Aube Rouge.
- De procéder à toutes les publicités réglementaires nécessaires à l'instauration de ce périmètre d'étude.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

Le Conseil Municipal est invité à délibérer.