

Cher Monsieur,

Par mail en date du 5 juillet dernier, M. Julien Plantier, 1er adjoint en charge de l'urbanisme au sein de la Municipalité, a transmis aux comités de quartier le projet de "charte pour la qualité des logements et des opérations" élaboré par la Ville, en leur demandant de vous faire part de leurs remarques éventuelles. Bien que nous n'y ayons pas été directement invités, nous souhaitons, en tant qu'union de ces comités, vous faire part des réactions que nous inspire ce projet, dont la portée est générale et concerne toute la ville.

Nous le faisons en mesurant le travail accompli pour sa rédaction et en considérant qu'il s'agit d'une bonne base d'échanges qui peut être amendée et discutée dans un esprit positif, tout en regrettant que son élaboration n'ait pas associé plus en amont les comités de quartier dans un véritable processus de co-construction.

La question centrale que nous inspire cette charte est celle de son opposabilité juridique. En effet, comme en convient M. le 1er adjoint dans son mail, "elle ne détient pas de portée réglementaire", à la différence du PLU. Or, sur plusieurs points essentiels, ses préconisations vont au-delà de ce dernier. Quelques exemples en témoignent. Sur la question particulièrement sensible de l'intégration des constructions nouvelles par rapport au tissu urbain existant, la charte prévoit (Thème 1 - Cible 2 : la transition) de : "S'interroger sur le rapport d'échelle avec les avoisinants", "Organiser des transitions douces des volumes en fonction du contexte", "savoir faire évoluer la densité suivant une intervention progressive". Or, s'agissant de la zone UC, qui s'applique aux quartiers où cette question est la plus prégnante, car ils sont constitués d'habitats diffus et pavillonnaires, le PLU stipule que, pour l'ensemble de cette zone, "à l'exception du secteur UCa : La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9m (neuf mètres) à l'égout des couvertures soit R+2 maximum. Pour le secteur UCa : 15 m". La stricte application de ces dispositions permet donc de s'affranchir des prescriptions de la charte.

Sur un autre sujet tout aussi sensible, celui de la végétation en ville, le projet de charte préconise de : (Thème 1 : contexte urbain et paysager - Cible 1 : le patrimoine) "Éviter le défrichement excessif pour assurer la continuité de la trame verte, développer la biodiversité et améliorer le cadre de vie des habitants". De son côté, le PLU prévoit, toujours en zone UC, que : "Sur tout terrain, la surface d'espaces libres (Sel) doit présenter une surface au sol au moins égale à 30 %. De surcroît 50 % de ces espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre (Spt), comportant au minimum un arbre de haute tige pour 100 m²". Il ressort de ces dispositions que ce sont seulement 15% de la surface des parcelles qui devront être consacrées aux espaces verts de pleine terre. Comment, dans ces conditions, garantir le respect des prescriptions de la charte ? On peut craindre, en effet, que les intérêts des promoteurs et des propriétaires soient dictés par des arguments de rentabilité économique (densité du bâti, occupation maximale des terrains, hauteur des constructions...) plus que par les prescriptions de cette dernière. Dès lors, on peut s'interroger sur les outils et les moyens de faire respecter les avis défavorables aux projets au regard de la charte. Or, nos quartiers urbains et péri-urbains ont besoin de conserver

leur végétation existante et de la développer afin de produire des îlots de fraîcheur pour répondre à l'urgence climatique.

En réalité, c'est le PLU lui-même qui devrait être révisé pour y intégrer, notamment, ces prescriptions qui vont dans le sens de la qualité de la ville et du bien être de ses habitants. Nous formons le vœu que la charte soit un premier pas sur cette voie.

Vous trouverez, ci-après, les interrogations et les propositions que nous souhaitons partager avec vous. Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous leur porterez et nous nous tenons à votre disposition pour prolonger cet échange selon les modalités qui vous conviendront.

Bien cordialement.

Michel Aubert

Président de l'Union des Comités de Quartier de Nîmes Métropole

Quelques points que nous souhaiterions voir aborder dans la charte et qui ne le sont pas:

Rien n'est dit sur l'éthique que les promoteurs devraient respecter au lieu d'éjecter littéralement des habitants de leur maison en les coinçant entre deux collectifs.

Rien n'est dit non plus pour favoriser l'habitat communautaire, la participation des habitants à la conception de leur habitat, voire l'auto construction totale ou partielle.

Rien n'est dit non plus sur la privatisation de territoires entiers par d'immenses copropriétés horizontales qui auraient le droit de se couper de tout accès public. Nous ne souhaitons pas que la ville autorise de telles exclusions du système public.

Enfin, il n'est parlé que de paysage visuel, mais aucune attention n'est portée sur le paysage sonore, qui a ses règles, tout autant que le visuel.

Remarques thème par thème :

THÈME 1/ CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

LE PATRIMOINE

Les arbres présents sur la parcelle, devraient être conservés ou remplacés par des essences adaptées au climat méditerranéen

MAINTENIR LES BÂTIMENTS EXISTANTS QUALITATIFS

Comment imposer cet objectif aux propriétaires et promoteurs alors qu'ils argumenteront être en conformité du PLU et que la mairie ne peut pas préempter par manque de budget,

ETABLIR UN DIAGNOSTIC ET JUSTIFIER LA DÉMOLITION

Le diagnostic doit parler de la place du bâtiment dans la structure du quartier (alignement, façades et reculs...) et de la composition urbaine.

Ici, la densification va à l'encontre de l'intérêt patrimonial.

LA TRANSITION

Rapport d'échelle : l'intimité des logements est fonction des vues proches et lointaines

Garantir des cônes de vues applicables aux futures opérations voisines.

L'EXPRESSION

L'expression des façades doit se concevoir à l'échelle de la rue et non de la façade

Jouer de la cohérence globale sans mimétisme.

Intimité perçue comme progressive de la rue au logement.

THÈME 2 BIEN VIVRE ENSEMBLE

CONCEVOIR UN PROGRAMME DE MIXITÉ ET DE DESTINATIONS MULTIPLES

Prévoir une mixité des typologies évolutives et transformables pouvant s'assembler et se grouper.

Multiplicité d'usages : buanderies, locaux bricolages, locaux de jeux, jardins communs, etc...

REVERSIBILITE :

Parkings à RDC avec une hauteur sous plafonds de 2,50 mini pour permettre leur transformation en logements.

LES PARTIES COMMUNES

Toute circulation extérieure doit être commune et entretenue.

Imposer l'intervention d'un paysagiste et d'un écologue à partir d'une certaine dimension (au même titre qu'un architecte).

HARMONISER LES PARTIES COMMUNES EXTERIEURES ET INTERIEURES

Assurer une progression extérieur / intérieur (du public au privé)

LES ANNEXES

Les ombrières sont d'abord conçues pour générer de l'ombre avant la fonction photovoltaïque.

Quantifier les locaux techniques.

THÈME 3 LA CELLULE DU LOGEMENT

LES SENS

Veiller à la ventilation naturelle et au contrôle de l'entrée des rayons solaires

Favoriser les débords et balcons.

Porter attention à l'isolation et au confort d'hiver au même titre qu'au confort d'été.

CONFORT ACOUSTIQUE :

Imposer une mission acoustique confiée à un BET spécialisé.

LA FONCTIONNALITÉ

Prévoir une buanderie commune.

Pour le coin repas : prévoir des cloisons amovibles pour permettre une transformation de l'espace.

THEME 4 LES ÉCHANGES

La concertation sera efficace et constructive à condition d'être engagée en amont du programme et non quand le projet est quasiment abouti.

Insister sur la démarche participative au cours des réunions de travail avec les professionnels de la construction.

Bien travailler le « comment faire » la concertation, c'est-à-dire sa méthodologie afin qu'elle soit aussi efficace que possible.

Solliciter les conseils de quartier.

L'ÉVOLUTION

Des typologies évolutives nécessitent des surfaces également évolutives (pousser les murs ?)

L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Afin de préserver la biodiversité, dans les zones VUB, UC, UD, l'emprise au sol, y compris les annexes et les constructions enterrées, de parcelle de plus de 2000 m², ne devrait pas excéder 600 m² et être accompagnée d'une compensation des terres utilisées par des plantations, de l'enherbement, une toiture et/ou des murs végétalisés.