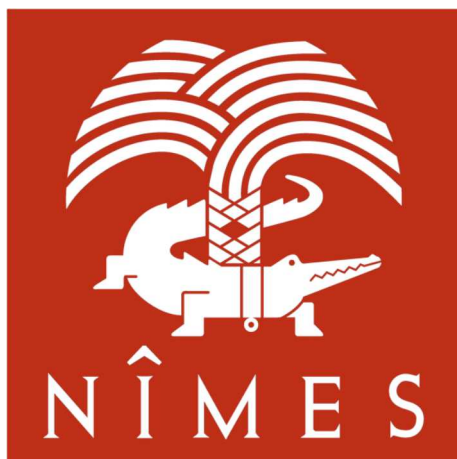


Département du Gard

Ville de Nîmes



ENQUÊTE PUBLIQUE

**1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Ville de Nîmes**

Réf. : Enquête publique du 4 juillet au 2 août 2023, prolongée jusqu'au 17 août 2023, suivant arrêté municipal n° A-G 2023 06 215 du 2 juin 2023

Maître d'ouvrage et autorité organisatrice : Ville de Nîmes

Commissaire-enquêteur : Monsieur Jean-Louis BLANC

TITRE I - RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

TITRE II - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

I. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR5

1. GENERALITES	5
1.1. Présentation générale	5
1.2. Objet et contexte de l'enquête	5
1.3. Cadre juridique	6
1.4. Composition du dossier d'enquête publique	6
2. CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU	7
3. ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUÊTE	8
3.1. Actions préalables	8
3.2. Désignation du commissaire-enquêteur	9
3.3. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête	9
3.4. Information du public et publicité	9
3.5. Informations préalables	10
4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	10
4.1. Ouverture de l'enquête	10
4.2. Permanences et consultation du public	11
4.3. Prolongation de l'enquête	11
4.4. Clôture de l'enquête	12
5. BILAN ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS :	12
5.1. Comptabilisation des observations	12
5.2. Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage	13
6. EXAMEN DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES.....	13
7. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
7.1. Comités de quartier ; associations ; groupes et collectifs divers	17
7.2. Observations relatives à l'environnement	44
7.3. Demandes de constructibilité	51
7.4. Contournement Ouest de Nîmes (CONIM)	53
7.5. Valorisation zone d'activité « Kilomètre Delta »	53
7.6. Zone Nh	55
7.7. Observations diverses	60

II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR..... 80

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	80
1.1. Rappel du cadre et de l'objet de l'enquête	80
1.2. Actions préalables à l'ouverture de l'enquête	80
1.3. Déroulement et bilan de l'enquête	81
2. AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	82
2.1. Avis sur l'information du public	82
2.2. Avis sur le déroulement de l'enquête	83
3. AVIS SUR LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	83
4. AVIS SUR LE CONTENU DU PROJET	84
5. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	89

III. ANNEXES

1 - Organisation de l'enquête

- Annexe 1.1 – Décision n° E23000033 / 30 du 25 avril 2023 du Président du Tribunal Administratif de Nîmes de désignation du commissaire-enquêteur (1 page).
- Annexe 1.2 – Arrêté municipal n° A-G 2022 03 088 du 11 mars 2022 de prescription de la 1^{ère} modification du PLU de la Ville de Nîmes (4 pages).
- Annexe 1.3 – Arrêté municipal n° A-G 2023 06 215 portant ouverture et organisation de l'enquête publique (4 pages).
- Annexe 1.4 – Autorisation de tutorat (1 page)
- Annexe 1.5 – Lettre au maître d'ouvrage - Décision du commissaire-enquêteur pour prolongation de la durée de l'enquête publique (1 page).
- Annexe 1.6 – Explications des erreurs ayant conduit à la prolongation de l'enquête et corrections apportées (6 pages).
- Annexe 1.7 – Lettre du maître d'ouvrage pour report de délai (1 page).

2 - Publicité de l'enquête

- Annexe 2.1 – Avis d'enquête publique (1 page)
- Annexe 2.2 – Avis de prolongation d'enquête publique du 2 au 17 août 2023 (1 page)
- Annexe 2.3 – Annonces légales parues dans la presse (4 pages)
- Annexe 2.4 – Annonce légale pour prolongation de l'enquête (Objectif Gard – 2 pages)
- Annexe 2.5 – Certificat d'affichage avis d'enquête (1 page)
- Annexe 2.6 – Certificat d'affichage arrêté municipal (1 page)

3 - Synthèse des observations

- Annexe 3.1 – Procès-verbal de synthèse des observations (26 pages)

Ces annexes font l'objet d'un document séparé indissociable du présent rapport

I. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. GENERALITES

1.1. Présentation générale

Après enquête publique, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Nîmes a été approuvée par délibération du conseil municipal du 7 juillet 2018.

Deux modifications simplifiées et 6 mises à jour ont été effectuées depuis cette date.

A ce jour et au regard des nouveaux projets d'aménagement et de construction que la ville de Nîmes souhaite réaliser, le PLU nécessite :

- l'intégration de nouvelles prescriptions,
- la mise à jour de certaines annexes,
- des adaptations et améliorations réglementaires et graphiques,
- de lever quelques imprécisions réglementaires afin de faciliter l'instruction des droits des sols,
- de corriger des erreurs matérielles.

La nature de ces adaptations, au regard du Code de l'urbanisme, nécessite de soumettre ce projet de modification du PLU à la présente enquête publique.

1.2. Objet et contexte de l'enquête

Le projet de modification soumis à l'enquête comporte 16 adaptations du PLU de natures très différentes (cf. Chapitre 2). Il propose essentiellement :

- l'évolution des règlements écrits et graphiques dans le but de redéfinir, de préciser et compléter certains articles de quelques zones, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et permettre de ce fait la réalisation de projets publics ou privés,
- la création d'un sous-secteur dans la zone VUE,
- la mise en place d'un périmètre d'Attente de Programme d'Aménagement Global (PAPAG) pour Porte Ouest,
- des suppressions, réductions et créations d'emplacements réservés ainsi que la suppression de marges de recul,
- l'inscription d'une capitelle, d'arbres remarquables, d'immeubles labellisés Architecture Contemporaine Remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et d'un espace boisé classé.
- la mise à jour du dossier des annexes,
- des corrections d'erreurs matérielles graphiques et réglementaires.

Ce projet a été élaboré par la ville de Nîmes (Direction de l'Urbanisme) suivant la prescription de l'arrêté municipal A-G 2022 03 088 du 11 mars 2022 (cf. annexe 1.2).

La ville de Nîmes est l'autorité organisatrice de cette enquête publique et le maître d'ouvrage de ce projet de modification.

Rappel :

Comme pour l'ensemble des enquêtes publiques les principaux objectifs de cette enquête sont :

- La consultation, préalablement à l'enquête, des personnes publiques associées concernées.
- L'information et la participation du public afin de recueillir ses observations et propositions en cours d'enquête sur les bases du dossier soumis à enquête (cf. § 1.4).
- Sur ces bases, l'émission d'un rapport d'enquête et des conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur.

Ces éléments constituent ainsi une aide à la décision pour l'établissement du projet définitif par le maître d'ouvrage et pour les autorisations administratives requises.

1.3. Cadre juridique

Ce projet de modification du PLU et la présente enquête publique sont régis par :

- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19, L.153-36 et suivants et R.153-8 ;
- le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27.

Son élaboration a été prescrite par l'arrêté municipal A-G 2022 03 088 du 11 mars 2022 (cf. annexe 1.2).

Les modalités d'organisation de cette enquête publique ont fait l'objet de l'arrêté municipal A-G 2023 06 215 du 2 juin 2023 (cf. annexe 1.3).

La procédure de modification mise en œuvre a été définie au regard des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme.

Ainsi Les évolutions envisagées dans ce projet ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. doit faire l'objet d'une procédure de modification soumise à enquête publique.

Il est à noter que, sur avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) Occitanie, ce projet de modification du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

1.4. Composition du dossier d'enquête publique

Les documents constituant le dossier d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête (Services techniques de la mairie de Nîmes – 152, Avenue R. Bompard) aux jours et heures d'ouverture de ces services durant toute la période d'ouverture de l'enquête. L'ensemble du dossier était également consultable en ligne sur le site d'un registre électronique dédié et sur le site de la Ville de Nîmes durant cette période.

Ces documents sont les suivants :

Dossier d'enquête publique :

- Note de présentation
- Rapport de présentation du P.L.U Tome 3
- Proposition de règlement écrit de la 1ère modification du P.L.U. :
 - Préambule,
 - III UB, VUB, VI UB, UC, UD, IIUE, VUE, I AU, VIII AU, XV AU, A, N, Nh, NT
 - Annexes: lexique, capitelles, arbres remarquable, immeubles XXème siècle
- Planches graphiques concernées :
 - B8, C5, C6, C7, C8, C9, C10, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, E2, E3, E5, E6, E7, E8, E9, E10, F2, F3, F5, F6, F7, F8, F9, F11, G7
- Liste modifiée des emplacements réservés.

- Annexes:

- Annexe 3-2 : Servitudes d'Utilité Publique :
Recueil, Cartographie
- Annexe 3-4 : Risques Majeurs naturels :
Retrait gonflement d'argile(d), Risque Feux incendies(e), radon(f)
- Annexe3-5 : Risques Technologiques :
Contraintes Nimergie (d)
- Annexe 3-7: Périmètres particuliers :
 - a) Périmètre ZAC
 - b) Zones de Prémption
 - d) Sursis à statuer

Documents annexes :

- Registre d'enquête publique
- Avis d'enquête publique.
- Arrêté municipal n°88 du 11 mars 2022 prescrivant la modification du PLU (cf. annexe 1.2).
- Arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique n° A-G 2023 06 215 (cf. annexe 1.3).
- Avis des personnes Publiques Associées (PPA)
- Rapport de présentation du PLU – Tome 3 (modifié par le projet de 1^{ère} modification).

2. CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Le projet de 1^{ère} modification du PLU comporte les 16 points suivants :

Point 1 : Préciser et améliorer au sein des différentes zones, la rédaction de plusieurs articles du règlement écrit ainsi que le préambule et les annexes afin d'améliorer leur compréhension, d'adapter certaines règles et de corriger des erreurs matérielles.

Ce point comporte lui-même 20 modifications repérées de A à T dans le dossier d'enquête. Les modifications les plus importantes ont pour but :

- d'ajuster et préciser la réglementation de la zone Nh,
- de modifier le règlement graphique d'un tènement foncier contigu à l'aérodrome de Courbessac.

Point 2 : Adapter le règlement de la zone UC et UD afin de supprimer le bonus de constructibilité dans le cas d'opérations exemplaires en matière énergétique (rendu obsolète par l'entrée en vigueur au 1er janvier 2022 de la RE 2020) et d'augmenter les espaces libres pour les constructions.

Point 3 : Protéger le cadre paysager des abords du Jardin de la Fontaine en limitant la constructibilité de la parcelle DV 331.

Point 4 : Modifier le zonage et le règlement au sein de la zone VUE et de ses sous-secteurs afin de permettre la valorisation d'un terrain non bâti situé en bordure de la zone d'activité Kilomètre Delta (entre l'avenue Maurice Trintignant et la voie d'accès au péage de la sortie Nîmes Ouest).

Suite à appel à projet, il a été retenu sur cette zone la construction d'un immeuble de bureaux (4 000 m² de surface de plancher ; R + 9).

Point 5 : Modifier le règlement et les dossiers annexes afin d'intégrer les nouvelles préconisations applicables autour de l'établissement SAS NIMERGIE classé en zone II UE (contraintes liées aux risques technologiques).

Point 6 : Mettre en cohérence le règlement écrit de la zone VIII AU (Parc Georges Besse 2) en matière de stationnement avec la réglementation du PPRI.

Point 7 : Mettre en place une Servitude d'Attente de Projet (SAP) – dorénavant appelé Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) – dans le cadre du projet métropolitain «Porte Ouest ».

Point 8 : Classer en secteur Ni des parcelles ayant bénéficié d'une procédure de délocalisation amiable des constructions afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation et apporter des précisions sur la définition de la zone Ni dans le règlement.

Point 9 : Homogénéiser graphiquement les emprises des Zones Non Aedificandi (ZNA) au niveau de certains Ronds-Points.

Cette adaptation consiste à transformer les ZNA « rectangulaires » de 4 ronds-points de l'avenue Salvador Allende en des ZNA « rondes ».

Point 10 : Créer, supprimer ou modifier des emplacements réservés et changer la destination de certains bénéficiaires,

Point 11 : Prendre en compte graphiquement et règlementairement la suppression des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Rond-Point Nord et du Mas de Vignoles.

Point 12 : Classer une capitelle et des arbres remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (protections patrimoniales).

Point 13 : Prendre en compte dans le règlement la protection des immeubles labellisés « Architecture Contemporaine Remarquable » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. 8 immeubles sont concernés par ce classement.

Point 14 : Rectifier une erreur graphique en prenant en compte la suppression des Z.A.C. DU Saut du Lièvre de Valdegour et d'Esplanade Sud.

Point 15 : Modifier ou supprimer certaines marges de recul.

Deux marges de recul sont supprimées (rues Sainte Perpétue et Tour de l'Evêque) suite à l'abandon de projets d'élargissement.

Point 16 : Mettre à jour le dossier des annexes.

Ce point comporte 8 modification d'annexes – repérées de A à H dans le dossier d'enquête – suite à l'évolution de la législation en particulier et à l'évolution des projets en cours.

3. ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUÊTE

3.1. Actions préalables

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet soumis à l'enquête a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) concernées afin de recueillir leurs avis sur celui-ci avant l'ouverture de l'enquête publique et de joindre ainsi ces avis dans le dossier d'enquête présenté au public.

Les personnes publiques associées consultées sont les suivantes :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie,
- Préfecture du Gard – Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Conseil départemental du Gard
- Conseil régional de la région Occitanie
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard
- Chambre d'Agriculture du Gard
- SCoT Sud Gard
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard
- Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole

3.2. Désignation du commissaire-enquêteur

Sur demande du maire de la commune de Nîmes et par décision n° E23000033/30 du 25 avril 2023 (cf. annexe 1.1), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Jean-Louis BLANC en qualité de commissaire-enquêteur pour la conduite de l'enquête publique ayant pour objet : « *la 1^{ère} modification du Plan Local d'urbanisme de la ville de Nîmes* ».

Par la même décision, Monsieur Daniel DUJARDIN a été désigné commissaire-enquêteur suppléant pour cette enquête.

Nota :

Dans le cadre d'une action de tutorat des nouveaux commissaires-enquêteurs, cette enquête a été suivie par M. Bertrand MANONVILLER, nouveau commissaire-enquêteur du Gard (année 2023), conformément à la charte de tutorat établie par la CCE-LR et le Tribunal administratif de Nîmes.

Ce suivi s'est effectué avec l'autorisation du maître d'ouvrage (ville de Nîmes) – « Acceptation d'enquête publique tutorée » (cf. annexe 1.4).

3.3. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

Par arrêté municipal n° A-G 2023 06 215 du 2 juin 2023 (cf. annexe 1.2), Monsieur le maire de Nîmes a prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 30 jours consécutifs du mardi 4 juillet au mercredi 2 août inclus. La mairie de Nîmes intervient dans cette enquête au titre de maître d'ouvrage et d'autorité organisatrice de l'enquête.

Cet arrêté précise en particulier les conditions de déroulement de l'enquête et en rappelle les règles.

Le siège de l'enquête a été fixé aux Services techniques de la mairie de Nîmes (152, Avenue R. Bompard).

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont été prévues en adéquation avec la mobilisation prévisionnelle du public et les horaires d'ouverture du siège de l'enquête.

Conformément à la réglementation, cet arrêté municipal a été établi sur les bases d'une concertation entre le commissaire-enquêteur et l'autorité organisatrice de l'enquête lors de la réunion du 17 mai 2023. Cette réunion avait pour objet de définir l'organisation et les modalités de déroulement de l'enquête et de remettre le dossier d'enquête au commissaire-enquêteur.

3.4. Information du public et publicité

L'information du public s'est effectuée dans de bonnes conditions de la manière suivante :

Information par voie de presse :

L'avis d'enquête (cf. annexe 2.1) a fait l'objet de deux publications par la presse locale dans deux journaux diffusés dans la (cf. annexe 2.3) :

- « Midi Libre » du 15 juin et du 6 juillet 2023
- « La Gazette » du 15 juin et du 6 juillet 2023

Affichage dans la ville de Nîmes :

- L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête (cf. annexe 1.3) a été affiché du 5 juin au 2 août 2023 inclus suivant le certificat d'affichage du 3 août 2023 (cf. annexe 2.6) sur les lieux suivants :

- Hôtel de Ville (mairie centrale)
- Mairies annexes de Courbessac et de Saint-Césaire
- Centres administratifs municipaux Mas de Mingue, Pissevin, Chemin Bas d'Avignon.
- Services Techniques de la mairie.

- L'avis d'enquête publique au format A2 sur fond jaune (cf. annexe 2.1) a été affiché du 5 juin au 17 août 2023 inclus suivant le certificat d'affichage du 22 août 2023 (cf. annexe 2.5) sur les lieux suivants :

- Hôtel de Ville (mairie centrale)
- Mairies annexes de Courbessac et de Saint-Césaire

- Centres administratifs municipaux Mas de Mingue, Pissevin, Chemin Bas d'Avignon.
- Services Techniques de la mairie
- Site de l'Evêché (Rue de Combret)
- Aérodrome Courbessac / Ecole de Police (Route d'Avignon)
- « Kilomètre Delta » (Avenue Maurice Trintignant)
- Ancienne route d'Anduze
- Terminus de Calvas
- Chemin de Camplanier
- Chemin de la Cigale
- Cité des Espagnols
- Quartier de l'Eau Bouillie
- Chemin de la Planète
- Chemin de Russan
- Route d'Anduze/Villeverte

Nota : Suite à la prolongation de l'enquête du 3 au 17 août 2023 (cf. § 4.3 ci-après), une information du public et un affichage complémentaires ont été réalisés. L'avis d'enquête initial, affiché jusqu'au 2 août, a été remplacé sur les mêmes lieux par un avis de prolongation d'enquête jusqu'au 17 août 2023 inclus.

Autres moyens d'information :

- Information sur le site internet de la ville de Nîmes.
- Information sur la revue municipale « Vivre Nîmes » (édition de juillet-août 2023 page 13).

3.5. Informations préalables

La présentation du projet au commissaire-enquêteur s'est effectuée au cours de la réunion du 17 mai 2023 par les représentants du maître d'ouvrage (ville de Nîmes) chargés du projet.

Cette réunion avait pour objectifs :

- l'historique et le contexte du projet,
- la description et la justification des principales modifications apportées au PLU,
- la remise du dossier d'enquête avec commentaires explicatifs,
- la préparation de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête,
- questions diverses.

Des informations et explications complémentaires ont été fournies au commissaire-enquêteur lors de la remise du procès-verbal de synthèse et lors de différents contacts téléphoniques. En outre le commissaire-enquêteur disposait de la totalité des cartes cadastrales de la ville et a pu compléter son information par l'examen de photographies aériennes sur internet et par la visite individuelle de certains sites concernés.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. Ouverture de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal n° A-G 2023 06 215 du 2 juin 2023 (cf. annexe 1.3), l'enquête a été ouverte le mardi 4 juillet 2023 à 8h30 heures dans les locaux des Services techniques de la mairie (heure d'ouverture des bureaux) par le commissaire-enquêteur. A noter que le registre numérique a été ouvert ce même jour à 0h00.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était complet et disponible pour le public dans une salle dédiée. Le registre d'enquête ainsi que les différentes pièces du dossier ont été paraphés par le commissaire-enquêteur.

Les moyens relatifs à la dématérialisation de l'enquête publique (cf. § 4.2 ci-après) étaient opérationnels dès l'ouverture de l'enquête.

4.2. Permanences et consultation du public

Durant toute la période de l'enquête, un dossier complet (constitué de l'ensemble des documents mentionnés dans le § 1.4) ainsi qu'un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public dans un local dédié des Services techniques de la mairie de Nîmes.

Un contrôle de l'intégrité du dossier et du registre d'enquête a été effectué régulièrement en cours d'enquête par des agents de la mairie et par le commissaire-enquêteur lors des permanences.

Afin de recueillir directement les observations du public, le commissaire-enquêteur a tenu les permanences suivantes :

- Mardi 04 juillet 2023 de 8h30 à 11h30 (jour de l'ouverture de l'enquête).
- Mercredi 19 juillet 2023 de 14h à 17h.
- Mercredi 02 août 2023 de 14h à 17h

Dématérialisation de l'enquête :

Conformément à la réglementation et à l'article 5 de l'arrêté municipal du 2 juin 2023, le public a pu consulter les pièces du dossier d'enquête et formuler ses observations et propositions par voie électronique sur un registre dématérialisé spécifique. En outre une adresse électronique a été créée pour envoi direct de courriels au commissaire-enquêteur.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête étaient également accessibles sur le site de la Ville de Nîmes.

Par ailleurs un poste informatique spécifique a été installé par le maître d'ouvrage au siège de l'enquête afin que le public ne disposant pas de moyens d'accès à internet puisse accéder au dossier et formuler ses observations par voie électronique. Ce poste a été opérationnel pendant toute la durée de l'enquête.

4.3. Prolongation de l'enquête

Des erreurs matérielles ont été commises initialement sur les documents d'enquête (arrêté, avis, annonces). Les explications sur la nature de ces erreurs, les corrections apportées et l'information donnée au public ont fait d'une note détaillée du maître d'ouvrage (cf. annexe 1.6).

Une première erreur concernant l'adresse numérique de la plate-forme dématérialisée (dossier d'enquête et registre numérique) a été identifiée. Un tiret était remplacé par un point.

Cette erreur a été corrigée sur la totalité des documents accessibles au public dès le premier jour de l'enquête.

Une deuxième erreur concernant l'adresse électronique permettant au public d'adresser des courriels sans passer par la plate-forme numérique a été identifiée l'avant-dernier jour de l'enquête. Il manquait le mot « numérique » dans l'adresse. Les émetteurs recevaient alors un message d'erreur et pouvaient s'informer par un numéro téléphonique dédié mentionné sur l'avis d'enquête.

Toutefois, afin de permettre au public qui, du fait de cette erreur, n'aurait pas pu déposer sa contribution par courrier électronique durant la période de l'enquête, une prolongation de l'enquête pour une durée de 15 jours, soit jusqu'au 17 août 2023, a été décidée par le commissaire-enquêteur après concertation avec le maître d'ouvrage. Cette décision a été communiquée à l'autorité organisatrice (M. le Maire de Nîmes) par le courrier du 2 août 2023 (cf. annexe 1.5)

Le commissaire-enquêteur a tenu une permanence supplémentaire le 17 août 2023 de 14h à 17h00.

Nota : Cette prolongation a été décidée en vertu des articles L123-9 et L123-10 du Code de l'environnement et conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal du 2 juin 2023 (cf. annexe 1.3).

Information du public :

L'information du public sur la prolongation de l'enquête s'est effectuée comme suit :

- Affichage dès le 2 août d'un avis de prolongation d'enquête (cf. annexe 2.2) dans la ville de Nîmes dans les mêmes conditions et lieux que l'affichage initial.
- Parution d'une annonce légale complémentaire le 2 août sur le média Objectif Gard (cf. annexe 2.4).

- Information sous forme de « message important » sur le site de la ville de Nîmes et sur la plateforme numérique.
- Parution d'un article sur le journal « Midi Libre » du 3 août 2023.

Nota : le détail de cette information figure dans la note détaillée du maître d'ouvrage (cf. annexe 1.6).

4.4. Clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident.

Elle a été clôturée le 17 août 2023 après prolongation de 15 jours (cf. § 4.3 précédent).

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été récupérés par le commissaire-enquêteur afin d'être exploités pour l'établissement du procès-verbal de synthèse des observations et du rapport d'enquête. Ces documents seront remis à l'autorité organisatrice de l'enquête avec le présent rapport d'enquête. Leur intégrité a été contrôlée lors de la clôture de l'enquête par le commissaire-enquêteur.

5. BILAN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS :

5.1. Comptabilisation des observations

5.1.1 – Personnes Publiques Associées

La totalité des personnes publiques consultées préalablement à l'enquête a produit une réponse :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie : le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.
- Préfecture du Gard – Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) : Avis favorable avec observations.
- Préfecture du Gard – CDPENAF : avis favorable
- Conseil départemental du Gard : avis favorable avec réserves.
- Conseil régional de la région Occitanie : aucune observation ; avis réputé favorable.
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard : avis favorable avec réserve.
- Chambre d'Agriculture du Gard : aucune observation ; avis réputé favorable.
- SCoT Sud Gard : avis favorable.
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard : avis favorable avec observations.
- Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole : avis favorable avec observations.

Nota : les observations formulées par les PPA sont détaillées et analysées dans le chapitre 6 ci-après.

5.1.2 – Observations du public

Nombre de contributions déposées en cours d'enquête :

- sur le registre numérique : 66,
- par courriel (réintégrées sur le registre numérique) : 13,
- sur le registre papier : 17,

soit 96 contributions enregistrées.

Compte tenu des « doublons » (contributions déposées sous deux formes différentes ou quasiment identiques) au nombre de 11, le nombre total de contributions recevables est de 85.

Remarques :

- Sur ces 85 contributions, 15 ont été déposées par des comités de quartiers, associations ou groupes divers et 70 par des particuliers.

- De nombreuses contributions, en particulier celles des comités de quartiers, associations et groupes divers, constituent des documents détaillés et approfondis (plusieurs pages ; plans ; diverses pièces jointes) comportant observations, propositions ou contre-propositions sur différents sujets.
- Sur ces 85 observations, 64 ont été formulées au cours de l'enquête nominale (du 4 juillet au 2 août 2023) et 21 ont été formulées au cours de la prolongation de l'enquête (du 3 août au 17 août 2023).

Nota : les observations formulées par le public sont détaillées et analysées dans le chapitre 7 ci-après.

5.2. Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Conformément au Code de l'Environnement et à l'article 10 de l'arrêté municipal du 2 juin 2023, un procès-verbal de synthèse des observations (cf. annexe 3.1) a été établi par le commissaire-enquêteur afin de le remettre en main propre et de le commenter au représentant du maître d'ouvrage le lundi 21 août 2023, soit dans la huitaine suivant la fin de l'enquête comme le prévoit la réglementation.

Le maître d'ouvrage a communiqué ses réponses à l'ensemble de ces observations par courrier électronique transmis au commissaire-enquêteur le 13 septembre 2023, soit dans un délai de 23 jours suivant la réception du procès-verbal de synthèse des observations. Ce délai ne respecte pas le délai de réponse de 15 jours prévu par la réglementation et l'article 10 de l'arrêté municipal du 2 juin 2023.

Le maître d'ouvrage a précisé dans un courrier du 12 septembre 2023 (cf. annexe 1.7) les raisons de ce retard et, en qualité d'autorité organisatrice de l'enquête, reporte la date limite de remise du rapport du commissaire-enquêteur au 29 septembre 2023 (prévue initialement 30 jours après la clôture de l'enquête, soit le 16 septembre 2023).

Les réponses produites par le maître d'ouvrage ont été directement insérées dans le procès-verbal de synthèse au regard des observations. Elles sont retranscrites intégralement dans les chapitres 6 et 7 ci-après *(en italique sur fond ombré)*.

6. EXAMEN DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

Préfecture du Gard – Direction départementale de territoires et de la mer

Courrier du 30 mai 2023

La DDTM émet un avis favorable sous réserve des remarques suivantes :

- Articles VIUB 10 UC 10 : remplacer « égout des couvertures » par « égout de la toiture » (conformément au lexique).

Réponse de la Ville de Nîmes : La Ville de Nîmes prend en compte la réserve. Le règlement des zones concernées seront actualisés.

- L'article VUB 6 du règlement littéral supprime le recul de 30 m des constructions de l'axe du viaduc SNCF alors que cette marge est maintenue dans le règlement graphique. Ce point est à préciser.

Réponse de la Ville de Nîmes : En vue d'une meilleure lisibilité et meilleure cohérence entre le règlement écrit et graphique, le retrait des 30 mètre par rapport à l'axe du Viaduc de la SNCF est rétabli dans le règlement écrit.

- Suppression de la règle de la zone VIII AU imposant des seuils de 0,35 m pour la trémie d'accès aux parkings enterrés. Le PPRi impose un seuil de 0,20 m. Ce point est à préciser.

Réponse de la Ville de Nîmes : En vue d'une meilleure protection le seuil des 0,35 cm est remis dans le règlement écrit.

Conseil départemental du Gard

Le Conseil départemental détaille dans courrier (14 pages) l'ensemble des modifications prévues dans le projet et formule les observations suivantes :

- **Modification 1** : Préciser le règlement écrit

Rubrique P : Encadrer les changements de destination dans la zone agricole.

Pas de remarque sous réserve de ne pas remettre en cause l'éventuel maintien d'une activité agricole.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette modification va dans le sens d'une meilleure protection dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments agricoles.

En effet le PLU identifie des mas en zones agricoles autorisés à changer de destination.

La volonté de la Ville est d'apporter plus de garantie au respect de leur caractère patrimonial ainsi qu'à la qualité paysagère de leur environnement, direct comme plus lointain.

Il s'agit notamment d'autoriser les travaux uniquement dans le volume existant en proscrivant surélévations et extensions.

Rubrique R : Autoriser les bassins d'agrément en secteur NTo au sein de la zone NT

Compte tenu des problèmes de sécheresse dans le Gard, il serait souhaitable de réserver cette autorisation aux bassins collectifs.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La Ville de Nîmes ne souhaite pas actuellement interdire les piscines individuelles

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Compte tenu du classement N de cette zone et des problèmes actuels relatifs à la gestion de l'eau, l'aire de 50 m² autorisée pour ces « bassins d'agrément » me paraît excessive.

Rubrique T : Modifier le règlement graphique d'un tènement foncier contigu à l'aérodrome de Courbessac.

Pas de remarque sous réserve que l'interdiction de tout nouvel accès sur la RD 6086 (Route d'Avignon) et de transformation d'accès existants soit maintenue.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La Ville de Nîmes indique que dans le cadre d'un futur projet, aucun accès direct nouveau ne sera créé sur la route d'Avignon

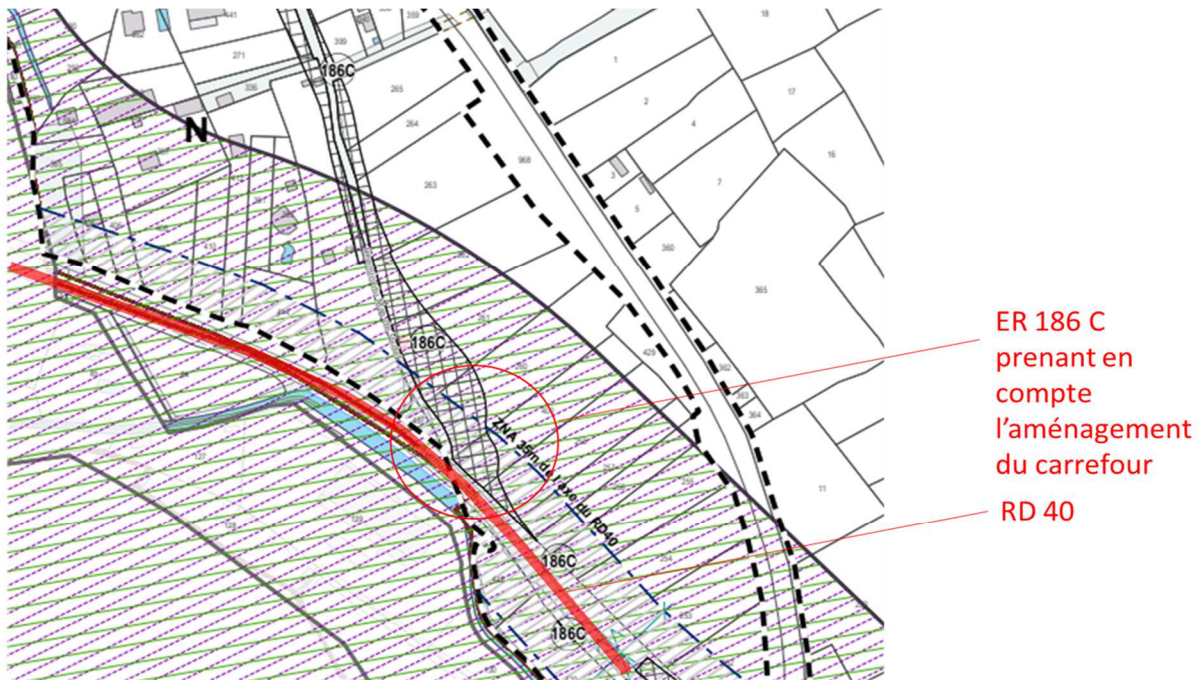
- **Modification 16** : Mettre à jour le dossier des annexes

Rubrique G 2 : Suppression du périmètre d'étude de Védelin

Le département, concerné par le débouché du chemin du Mas de Védelin sur la RD40 souhaite avoir plus d'informations quant aux emprises qui pourraient être nécessaires à l'aménagement d'un carrefour sécurisé à charge de la municipalité.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le projet d'élargissement du chemin du Mas de Védelin inclue l'aménagement du carrefour prévu par le Département avec la prise en compte de l'intersection dans l'ER 186C inscrit au projet de modification du PLU pour réaliser à la fois l'élargissement du chemin du Mas de Védelin mais également le giratoire sur la RD40.



Conseil régional de la Région Occitanie

Informe par mail du 27 juin 2023 que la Région Occitanie n'émettra pas d'avis sur ce projet.

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Gard

Courrier du 15 mai 2023

La CCI signale des difficultés dans la zone d'activités Kilomètre Delta (stationnement ; circulation ; propreté). Donne un avis favorable sous réserve d'une réflexion sur l'aménagement de l'entrée de Kilomètre Delta.

Réponse de la Ville de Nîmes :

L'entrée sur cette zone doit concerner une réflexion globale à l'échelle de la zone qui dépasse le cadre de ce futur projet et donc de la modification du PLU. Néanmoins, l'aménagement de ce terrain sera vecteur d'une meilleure lisibilité urbaine. Il est indiqué que l'ensemble des stationnements nécessaires aux futurs salariés seront réalisés sur le tènement foncier support du projet.

Par ailleurs, il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement est sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel, anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Une étude globale est à réaliser en partenariat avec Nîmes Métropole afin de prendre en compte l'ensemble des problèmes induits par la réalisation immobilière projetée sur cette zone (nécessité d'une aire de covoiturage de capacité adaptée ; circulation et accessibilité routière, piétonne et en modes doux ; stationnement ; impacts sur les activités voisines et sur le réseau routier existant ; etc.).

Chambre d'Agriculture du Gard

Courrier du 30 mai 2023

Constate que ce projet n'a que des **impacts** mineurs sur l'agriculture et ne formule aucune remarque.

SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Sud Gard

Courrier du 22 mai 2023

Constate que ce projet est compatible avec les orientations du SCOT Sud Gard et émet un avis favorable.

Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole

- Courrier du 26 juin 2023 (adressé au commissaire-enquêteur) :

Propose que sa demande de suppression des emplacements réservés sur les deux parcelles BX0094 et BX0095 (indivision GROS) soit prise en compte.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville de Nîmes souscrit positivement à cette demande et propose de supprimer cet emplacement réservé.

- Mail du 13 juin 2023 (adressé au maître d'ouvrage) :

- 1.C. « Compensation de l'imperméabilisation des projets comprenant au moins 3 lots à bâtir »
Le guide pluvial de Nîmes Métropole mentionne que « la compensation collective est obligatoire à compter de 5 lots. Il serait souhaitable d'appliquer les mêmes règles.
- Prévoir d'intégrer dans le projet de modification du PLU les préconisations de la direction de l'eau de Nîmes Métropole :
 - Préconisation règlement Eau potable, eaux usées.
 - Préconisations règlement pluvial.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il s'agit ici d'un avis transmis en interne à la Ville par Nîmes Métropole. Cet avis n'a pas été transmis dans la cadre de l'enquête et ne donne pas lieu à une réponse de la Ville.

- Courrier du 29 juin 2023 (adressé au maître d'ouvrage) :

Nîmes Métropole émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gard

Courrier du 14 juin 2023

Souhaite avoir plus de précisions quant à la place laissée à l'artisanat. En effet seules deux ZAC sont prévues sans que soit précisé le nombre d'emplacements et de surfaces commercialisables.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette remarque ne concerne pas le champ de la présente modification. Le PLU n'a pas vocation à exposer le nombre de surfaces commercialisables.

Commission départementale de préservation des espaces naturels ; agricoles et forestiers (CDPENAF)

Courrier du 6 juin 2023

L'avis de la commission porte sur les dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes en zone Nh et NTo.

La commission donne un avis favorable à l'unanimité au projet.

MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie)

Avis du 15 juin 2023

L'avis de la MRAe est que le projet soumis à la présente enquête publique ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

7. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Remarque 1 :

Dans un souci de synthèse et de simplification, les observations formulées par le public sont résumées ci-après. Toutefois les réponses du maître d'ouvrage ont été produites à partir de l'intégralité des observations et documents déposés par le public.

Remarque 2 :

Les contributions du public sont numérotées comme suit dans l'ordre chronologique de leur réception :

- C .. pour les contributions formulées sur le registre numérique,
- E .. pour les contributions adressées par courriel (e-mail),
- R .. pour les contributions formulées sur le registre papier.

Dans la mesure du possible et pour plus de clarté ces contributions ont été classées par thèmes.

7.1. Comités de quartier ; associations ; groupes et collectifs divers

C 16 - Comité de quartier « Mas de ville » représenté par sa présidente – Mme Cartoux

Article V UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1) Pour les voies d'une largeur inférieures ou égale à 8 m

- Les constructions d'immeubles d'habitat collectif s'inséreront soit à l'alignement existant ou projeté, soit en recul de 3m, toutefois l'immeuble d'habitat collectif projeté doit s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

- Les autres constructions devront être implantées à 4m minimum de l'axe de la voie

Pour améliorer la qualité de vie et prendre en compte le déplacement des handicapés, les déplacements doux, les stationnements et la circulation automobiles ces voies dont l'emprise est inférieure ou égale à 8 m ne permettent qu'une voie en sens unique et de ce fait réservé à l'habitat autre que collectifs.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU définit ici des règles d'implantation le long des voies existantes. Ce n'est pas un document de programmation et de prescriptions sur des aménagements de voies publiques

2) Pour les voies d'une largeur supérieure à 8 m : Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait (La voie doit permettre la réalisation d'un trottoir de chaque côté d'une largeur permettant le passage d'un fauteuil d'handicape ou d'une poussette et le croisement de piétons).

Cette largeur permet une voie en double sens sans aucun stationnement ; Prévoir un nombre suffisant dans la construction (voir article V UB6).

Pour respecter les déplacements doux la largeur de la voie devrait être de 11,20m minimum mais ne permet toujours pas de stationnement.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU définit ici des règles d'implantation le long des voies existantes. Ce n'est pas un document de programmation et de prescriptions sur des aménagements de voies publiques.

Article V UB12 : stationnement des véhicules

Habitat collectif règle imposée : 1,5 place par logement

- Nombre de place insuffisant par logement

- Des places pour les visiteurs sont indispensables (nombre variant suivant les possibilités de stationnement dans la rue) voir article V UB6.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Les politiques publiques et les lois en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle tendent à réduire le nombre de stationnements par logement afin de contribuer à la réduction de l'usage de la voiture en ville. Ce ratio est jugé convenable pour la commune, dans un secteur urbain et parfaitement desservi par les transports en commun.

C 28 - Association « Ensemble Sauvons Puech du Teil »

- Respecter la physionomie paysagère du quartier Puech du Teil fait d'un habitat résidentiel dispersé et d'espaces verts.
- Privilégier les habitats individuels qui permettent la préservation d'une végétation qui a un impact favorable sur la limitation du réchauffement.
- Respecter la biodiversité du quartier qui héberge de nombreuses espèces protégées.
- Ne pas autoriser les toits terrasses qui dégradent le paysage en 'vue aérienne'.
- Arrêter l'implantation de collectifs entraînant un trafic incompatible avec la voirie.
- Préserver la perméabilité des sols surtout dans le haut du quartier en arrêtant la bétonisation. - Préserver l'absorption des eaux pluviales par les jardins pour éviter les ruissellements et les inondations sur les fonds inférieurs.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

Il est à noter que le règlement du PLU, dans ce secteur comme dans les autres zones urbaines, contient un certain nombre prescriptions visant les points évoqués :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone Nh (plus de 2000 ha).
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier)
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles,
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

C 33 – Association Caveirac Vaunage

(Contribution d'un document détaillé et argumenté de 15 pages)

Observations relatives à la note de présentation :

Page 71 - Modifier le zonage et le règlement au sein de la zone VUE et de ses sous-secteurs afin de permettre la valorisation d'un terrain non bâti situé en bordure de la zone d'activité Kilomètre Delta (entre l'avenue Maurice Trintignant et la voie d'accès au péage de la sortie Nîmes Ouest).

Ces parcelles doivent avoir une vocation de parking multimodal gratuit qui manque cruellement aujourd'hui à Nîmes dans ce secteur. Ce lieu doit être aménagé pour l'utilité publique et répondre ainsi à l'objectif des enjeux de la politique de transport.

Un immeuble de 32 m de haut à l'entrée de Nîmes par l'A9 ne peut être que le « signal » monstrueux d'une époque déjà révolue. Les études récentes démontrent une baisse des besoins en bureaux. Le télétravail risque de réduire la valeur de ces biens.

Page 114 – Classer une capitelle et des arbres remarquables

La ville protège ses capitelles et arbres remarquables mais paradoxalement veut en détruire en demandant une 2x2 voies, le CONIM dans une zone de garrigue où il existe de nombreuses constructions en pierre sèche à protéger également.

Observations relatives au rapport de présentation

Page 19 III.1.6 - Justifications des choix en matière de déplacements et de stationnements.

L'accès à la ville centre par le contournement ouest de Nîmes ne sera amélioré qu'éventuellement dans le sens nord sud. La circulation sur les axes transversaux, déjà difficile aux heures de pointe, sera aggravée et augmentera jusqu'à 35 % sur certains secteurs (dossier DREAL de l'enquête publique, mars 2023).

Page 25 III.8 – Justifications des choix en matière de paysage, de milieux naturels et de continuités écologiques.

La protection de ces zones ne doit pas s'arrêter aux limites de la commune de Nîmes. Celle-ci soutient le projet du CONIM (Contournement Ouest de Nîmes) qui impacte gravement la trame verte entre la plaine de la Vaunage et les Gorges du Gardon. Cette trame sera coupée en plusieurs endroits, déstabilisant ainsi tout un écosystème. De plus la création de cette 2x2 voies entraînera une augmentation des risques incendie (feu de forêt) et inondation dans une zone déjà fortement exposée.

Page 28 III.1.9 - Justifications des choix en matière de patrimoine

La protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales de Nîmes constituent un des axes majeurs développés par le PLU puisque la première orientation du PADD s'intitule « miser sur le patrimoine pour asseoir le rayonnement de Nîmes ». Ces orientations portent sur le patrimoine et la préservation des garrigues en tant que jardin habité de la ville.

Les intentions sont louables mais dans les faits autoriser dans des zones de garrigue la construction de nouveaux lotissements et nouvelles voiries (CONIM) va à l'encontre des directives nationales « Zéro Artificialisation Nette des sols ».

Page 31 III.1.10 – Justifications des choix en matière de risques naturels et de nuisances.

Il est aberrant que la ville de Nîmes ne soit pas dotée d'un PPRIF !

Une de ces zones à haut risque est justement celle où la ville souhaite voir construite une 2x2 voies en pleine garrigue. Toutes les études montrent que le risque incendie est accru en bordure de route.

Le PADD définit aussi une orientation destinée à limiter l'exposition des habitants aux nuisances (bruit et qualité de l'air). Construire une nouvelle 2x2 voies augmente systématiquement l'empreinte carbone (émissions de GES et CO2).

Le projet du CONIM va participer à l'étalement de la pollution atmosphérique et à l'augmentation des nuisances sonores dans des zones aujourd'hui préservées. La circulation sur la RN106 sera toujours importante et aucune mesure n'est prévue pour préserver la santé de ses riverains.

Page 32 - « le projet développé par Nîmes est celui d'une ville apaisée ce qui se réfère aussi bien à la circulation, à la qualité de l'air et au bruit ».

L'association considère que le projet ne règle pas les problèmes mais les déplace et réitère son souhait de créer un parking multimodal à la place d'un immeuble « signal ».

Annexe 3-7 – Périmètre particulier porte Ouest.

Ce secteur est stratégique. Il faudra que ce projet corresponde aux directives en matière de protection de notre cadre de vie (îlots de fraîcheur, pistes cyclables, bâtiments à énergie positive ou autonomes,...).

L'association propose les solutions alternatives suivantes afin de diversifier les offres de déplacement :

- La voie verte, entre Nîmes et Caveirac, devrait être mise en service au plus tôt, sans attendre 2025.
- Le projet du tram-train entre Nîmes et Sommières qui aura un impact plus que positif sur la diminution du trafic en Vaunage (moins 6 000 véhicules).
- Un cadencement plus important de la ligne TER entre Nîmes et Alès et au-delà avec des parkings multimodaux.
- La mise en place d'un réseau de ferroutage conséquent entre Nîmes et les Cévennes permettrait aussi une diminution du nombre de poids lourds sur la RN106.
- Créer plusieurs parkings relais et de covoiturage en dehors de la ville de Nîmes pour favoriser le multimodal ; bus, vélo, TER... qui doit être une priorité afin de réduire la circulation sur la RN106 et même à l'échelle de l'agglomération nîmoise. Car aujourd'hui elle en manque cruellement.
- La fréquence des bus hors métropole doit être augmentée et adaptée aux horaires de fréquentation. De même qu'un meilleur cadencement la liaison ferroviaire Alès-Nîmes puisqu'il s'agit aussi de désenclaver les Cévennes.
- D'autre part, la mise en circulation en 2x2 voies de la RN 106 entre la Calmette jusqu'au carrefour D999, sur tout le linéaire peut être effective mais n'est pas exploitée comme telle.
- Des protections acoustiques (murs antibruit absorbants) et des mesures de captage de la pollution atmosphérique le long de la partie urbaine de la RN106 sont à installer.
- L'aménagement des carrefours, avec la mise en place de dénivelés ou en trémie (illustrations pages suivantes).

Toutes ces solutions permettraient de fluidifier le trafic, ce qui est le but recherché, valable pour tous les grands axes de l'agglomération, dont le bilan coût/avantages est à rapprocher des 268 M€ du projet et sans détruire plus de 185 hectares de garrigue, un des derniers poumons verts de l'agglomération nîmoise.

Nota : En complément de ces propositions, l'association propose sous formes de plans et vues aériennes (9 pages) des projets permettant de restructurer les réseaux routiers existants sur la commune de Nîmes.

Réponse de la Ville de Nîmes :

L'ensemble du document présente une opposition franche :

- au projet de bâtiment signal à l'échangeur Nîmes ouest (perte de de stationnements sauvages/besoin d'un parking relais).

Sur la question de la disparition du « stationnement » sur le secteur de l'échangeur Nîmes Ouest :

Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement es sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel, anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

- au contournement ouest de Nîmes (+propositions alternatives)

Il s'agit d'un projet porté par les services de l'état (DUP). Hors sujet au regard de la présente modification du PLU.

Par ailleurs, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conduite par les services de l'état contournement ouest de Nîmes s'est déroulée du 6 février au 9 mars 2023.

De nombreuses propositions liées à des aménagements d'infrastructures de déplacements sont hors du champ du PLU et donc de cette modification.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les propositions de cette association liées à des aménagements d'infrastructure routière n'entrent pas, en effet, dans le champ de cette enquête. Elles constituent toutefois une réflexion intéressante sur l'aménagement des voies routières existantes qui pourrait s'avérer utile, en particulier si le contournement ouest de Nîmes ne se réalisait pas.

C 41 – Association ARBRES gardiens de l'ombre

(Contribution d'un document détaillé et argumenté de 3 pages)

Le changement climatique qui s'accélère à grande vitesse entraîne des catastrophes de plus en plus fréquentes, les inondations, la sécheresse, et notamment les incendies dans le Sud qui se multiplient ne semblent pas être pris en compte par les modifications du PLU.

Rapport de présentation page 31

Concernant les incendies on peut lire « *la commune de Nîmes est soumise aux risques incendies feux de forêts. Les zones d'aléas sont connues et concernent une partie du massif dont les garrigues habitées* ». Le projet de contournement ouest va non seulement impacter des hectares de garrigue sauvage et riche en biodiversité, mais également fragiliser cette zone à l'égard du risque incendie, il s'agit là d'un non-sens écologique.

Le PADD défend aussi une orientation destinée à limiter l'exposition des habitants aux nuisances parmi lesquelles figure le bruit et on va construire une nouvelle route 2x2 voies à côté de chez eux ? Contradiction ? Mépris total des textes existants?

Réponse de la Ville de Nîmes :

Contournement ouest de Nîmes :

- Il s'agit d'un projet porté par les services de l'état (DUP). Hors sujet au regard de la présente modification du PLU.

- Par ailleurs, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conduite par les services de l'état contournement ouest de Nîmes s'est déroulée du 6 février au 9 mars 2023.

Page 231 - La nature en ville

« en matière de reconnaissance du rôle que joue la nature en ville pour le cadre de vie et la qualité paysagère des espaces urbanisés, pour la vie sociale, pour le maintien de la biodiversité en ville mais aussi pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et les effets des effet de serre, pour ralentir le ruissellement pluvial urbain. L'OAP illustre les orientations du PADD visant à préserver et créer des continuités écologiques potentielles dans la ville.

Anticiper, prévenir les risques naturels, réduire les émissions de gaz à effet de serre et promouvoir les démarches exemplaires. »

Aucune explication dans les modifications de ce PLU ne donne le détail des mesures qui sont prises concernant ce rôle de la nature en ville.

« *Promouvoir les démarches exemplaires ?* » Il aurait été souhaitable de connaître ce que recouvre cette expression.

Page 233 - Traduction dans les autres pièces du PLU

On peut lire que « *les opérations doivent notamment respecter la charte de l'arbre* ».

S'il s'agit du document élaboré en 2002 et qui se compose seulement de 6 pages, il s'agit d'une charte indigente et on peut s'étonner qu'elle n'ait pas été remise à jour depuis, à l'exemple notamment des villes de Lyon ou de Montpellier.

Page 28 - « *Le PLU identifie les arbres remarquables les linéaires sur le plan de zonage et* »

Mais quid de tous les arbres, les autres, ceux qui ne sont pas classés comme remarquables et dont la présence contribue à la lutte indispensable contre les îlots de chaleur ? Ils ne méritent donc pas d'être protégés ?

« *Le PLU incite les aménageurs et particuliers à réserver des espaces aux plantations*

». Réserver des espaces aux plantations quand le patrimoine existant a été détruit est un leurre.

La préservation du vivant existant doit donc être régulée par des consignes précises prescrites dans le PLU !

Classement d'une capitelle. Une seule ? Ne s'agit-il pas là d'un patrimoine historique lié au paysage de la garrigue dont la ville se targue et toutes les capitelles ne mériteraient-elles pas aussi un classement ?

En conclusion, ce n'est pas d'un PLU avec des modifications à la marge dont la Ville de Nîmes a besoin, mais bien plus. Il s'agit de procéder à un nouveau et véritable PLU avec une véritable politique de préservation de l'environnement.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il y a ici un décalage entre les éléments évoqués issus du rapport de présentation et traduit dans le cadre de la révision de 2018 et le contenu même de la modification objet de l'enquête.

Par ailleurs et pour information, le PLU de 2018 contient un certains nombres de mesures réglementaires qui sont les traductions directe de ces orientations :

- *Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone Nh (plus de 20 000 ha)*
- *OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier)*
- *Cf. page 12 duc document des OAP*
https://www.nimes.fr/fileadmin/directions/urbanisme/PLU_Reglement/30189_OAP_20211106.pdf
- *Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles (plus de 600 capitelles protégées)*
- *Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,*
- *Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés, végétalisation des toitures et façades,...*

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleures prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

C 46 et R 5 - Comité de quartier « Route d'Alès »

(Contribution d'un document détaillé et argumenté de 7 pages)

Les contributions C 48-C 49-C 50 émises par ce Comité sont vides (erreur probable)

Le Comité rappelle l'historique du quartier dit « Quartier Route d'Alès », considère que les moyens choisis dans le règlement d'urbanisme sont souvent inadéquats et souhaite demander des changements. Il souhaite en outre qu'un PLU intercommunal soit élaboré.

Il précise que sa contribution aborde des points vus comme des impasses et qu'elle s'appuie autant sur ce qui est écrit dans la modification du PLU que sur ce que la modification aurait dû contenir.

Observations relatives au local :**- Rédaction de la zone Nh :**

Aucune création de « logement » n'y est autorisée. Le Comité conteste cette règle, en effet des retraités en particulier peuvent avoir besoin de partager leur maison en deux sans créer de nouvelles surfaces bâties (besoin de présence de plus jeunes par exemple).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette orientation date de la révision de 2018, remarque hors champ de la présente modification

- Bassins ou piscines :

50 m² maximum est trop important pour des piscines d'eau chlorées qui rejettent l'eau dans l'assainissement public. Des bassins naturels ou « renaturalisés » où l'eau est nettoyée par des plantes et filtrée par le gravier sont souhaitables.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville ne souhaite pas interdire pour l'heure, la création de piscine. La limite de 50m² pour les piscines date de de 2018 (sauf pour zone Nto) donc hors champ de la révision

Par ailleurs, Il n'est pas possible, dans les règles de construction, d'autoriser ou d'interdire une piscine sur la base du système de filtrage (non demandé dans un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Compte tenu du classement N de cette zone et des problèmes actuels relatifs à la gestion de l'eau, l'aire de 50 m² autorisée pour les piscines me paraît excessive.

- Trame verte :

Il est précisé dans les objectifs généraux qu'une trame verte traverse le quartier. Le comité constate que dans cette trame une zone UC a été créée, qu'il y a des zones Uda et UDp et qu'aucune zone Nh n'y est introduite.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette remarque sur le zonage de la révision de 2018 est hors champ de la présente modification.

Par ailleurs la zone Nh correspond à une zone de garrigue habitée et n'est pas vouée à délimiter des trames vertes sur la commune.

- Zone Ni :

La rédaction ne précise pas assez l'avenir de cette zone qui constitue l'espace quotidien central du quartier. Il n'y a pas de règles, pas de destin élaboré. Le Comité souhaite une concertation sur ce point.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Dans le cadre de la prévention des risques contre les inondations, la Ville de Nîmes conduit une politique de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes qui se traduisent par de régulières délocalisations suite à des acquisitions à l'amiable de constructions très exposées.

En conséquence un sous- secteur Ni de la zone N a été créé permettant d'y intégrer régulièrement les parcelles, aujourd'hui non habitées, ayant bénéficié de cette procédure.

Le PLU rend ces zone inconstructible, mais y permet des aménagements légers. Le PLU n'a pas vocation à programmer un projet sur chaque zone Ni.

Observations au niveau de la Ville et de l'Agglomération

- Eaux pluviales

Il n'est pas prévu de réutilisation des eaux pluviales. Les usages pour l'irrigation, le nettoyage ou les secours incendie ne sont pas mentionnés.

- Petites infrastructures inondables

Le Comité évoque les problèmes liés aux petites voies inondables (stationnement en particulier) et propose de règlementer certaines portions de voies à une vitesse de 10 km/h.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Contributions hors champ du PLU et donc de cette modification.

- Zones à densifier

Constate un manque d'outils de cadrage sur les besoins en services publics après densification. Déploie dans ce cas qu'aucun outil de négociation et de régulation ne soit annoncé par la Ville.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette remarque est hors champ de la modification du PLU.

Les différents services de la Ville travaillent en transversalité. Ils anticipent les besoins ou savent s'adapter si nécessaire en fonction des projets de logements à venir.

Par exemple, la direction en charge des groupes scolaires et en lien régulier avec la direction de l'urbanisme et notamment l'urbanisme réglementaire (instruction des demandes de permis) pour assurer un accueil optimal des nouveaux habitants et des nouveaux écoliers.

Un lien est également fait entre les besoins en locaux médicaux de proximité (Direction Santé) et les nouvelles opérations (Direction de l'urbanisme).

- Grandes infrastructures

Des emplacements réservés sont conservés pour les contournements nord et ouest de la ville. Par contre rien n'est réservé au cas où ils ne se feraient pas.

Aucun emplacement réservé n'est prévu pour améliorer les liaisons internes inter-quartiers ou pour la continuité des dessertes pour vélos et piétons (plusieurs exemples sont cités). Ce travail est à établir au niveau des quartiers et avec eux.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU contient de nombreux emplacements réservés destinés à améliorer les déplacements voiture, piéton, cycles et transport en commun sur le territoire communal.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Cette question est pertinente. Il semble que la réalisation de ces contournements de la ville ne soit pas encore acquise à ce jour. Si ces contournements ne se réalisaient pas, des solutions alternatives devraient être anticipées.

- Route d'Alès

Cette route est centrale pour le quartier. Le Comité mentionne les nombreux sujets concernant cette voie et constate une absence de vision globale. Une réflexion transdisciplinaire avec le quartier concerné devrait être menée.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette proposition est hors du champ du PLU et donc de la présente modification.

Le PLU n'est pas un document de programmation des aménagements urbains.

En matière de publicité, les grands panneaux sont trop nombreux. Le Comité demande que la publicité soit traitée dans le PLU puisqu'il s'agit d'occupation du sol non temporaire.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Les publicités sont règlementées via le règlement local de publicité (RLP) annexé au PLU.

La dernière révision a été approuvée le 25 septembre 2021. Le nouveau RLP vise à réduire la densité des panneaux publicitaires, notamment aux entrées de ville, interdire la publicité sur les ponts ferroviaires ou encore préserver le cœur historique et valoriser ses abords.

- Transports en commun

Il n'y a aucun emplacement réservé et pas d'orientation générale concernant les transports en commun. Le Comité propose en particulier deux créations (arrêt de bus et gare d'échange) dans son quartier.

Rien n'est prévu pour les haltes ferroviaires sur la partie nord de la ville. Il serait souhaitable d'utiliser le réseau ferré pour y introduire des dessertes de tram urbain. Plusieurs implantations sont possibles sur la ligne Nîmes-Alès.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Si dans l'avenir, de tels projets sont engagés par Nîmes Métropole, compétente en matière de déplacements, ils seront bien évidemment traduits dans le PLU par des règles spécifiques, des emplacements réservés et possiblement des orientations d'aménagement et de programmation.

- Projet d'urbanisation Porte Nord

Ce projet est abandonné mais cette zone constitue un potentiel. Il est regrettable que la réservation pour le CONIM obère la partie la plus intéressante de ce secteur.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La zone d'urbanisation future pour l'urbanisation du secteur « Porte Nord » a été supprimée lors de la révision de 2018 au profit d'une zone A.

Contournement ouest de Nîmes :

- Il s'agit d'un projet porté par les services de l'état (DUP). Hors sujet au regard de la présente modification du PLU.

- Par ailleurs, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conduite par les services de l'état contournement ouest de Nîmes s'est déroulée du 6 février au 9 mars 2023.

- Sortie Ouest de l'autoroute

Le Comité est opposé à la tour prévue sur cette zone (kilomètre Delta) et développe un argumentaire détaillé de tous les inconvénients et problèmes que pourrait générer cette construction.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Sur la question de la disparition du « stationnement » sur le secteur de l'échangeur Nîmes Ouest :

Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement est sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel, anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

C 57 - Collectif des riverains de l'Impasse du Cacharel et des Guifettes

(Contribution accompagnée d'un argumentaire détaillé et des photos relatives à l'accès à la parcelle concernée).

« Nous, habitants des impasses du Cacharel, des Guifettes et du chemin du Pissadou nous opposons à la construction d'un immeuble de 17 logements au 259, impasse des guifettes sur la parcelle LB0599 ».

Donnent une argumentation détaillée (difficulté d'accès ; Risques d'inondation ; réseau des eaux usées insuffisant ; destruction d'arbres ; dégradation de l'environnement).

Il semble logique de reclasser la parcelle N° 599 en Nh afin de préserver les nombreux arbres qui la recouvrent et de permettre aux eaux pluviales de s'infiltrer sans inonder l'impasse du Cacharel.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette demande de changement de zonage (pour une propriété qui n'appartient pas au rédacteur) ne concerne pas l'objet de la modification du PLU.

C 58 – Groupe local EELV de Nîmes représenté par M. Roubineau

(Contribution d'un document détaillé et argumenté de 3 pages)

Point K page 37 : Mettre à jour les prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales pour les zones d'activités (zones IIUE, VUE et VIUE)

Souhaite relever ce niveau d'exigence compte tenu de la prégnance croissante des enjeux climatiques. Propose donc la rédaction suivante : "les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers respecter les objectifs du Plan climat-énergie territorial en vigueur (« Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) ») qui remplace depuis le 28 juin 2016 l'ancien plan climat-énergie territorial).

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville souscrit positivement à cette demande de précision. En conséquence elle propose de modifier le règlement (ainsi que la note de présentation) comme suit :

ZONE V UE	Changements règlementaires apportés par la modification n°1
ARTICLE V UE 14: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANC ES ENERGETIQUE S ET ENVIRONNEM ENTALES.	<p>(...)</p> <p>2.1. Caractéristiques thermiques et énergétiques :</p> <p>Les constructions de plus de 1 500 m² de surface de plancher à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20 % à celle exigée par la RT 2012 pour tous les types de bâtiments.</p> <p>Par ailleurs, Les performances énergétiques des constructions nouvelles doivent tendre vers les objectifs du Plan climat air-énergie territorial (PCAET) en vigueur.</p> <p>(...)</p>

Point Q page 54 : Ajuster et préciser la réglementation de la zone Nh

1/ Dans l'ensemble de la zone Nh ; Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :
A/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

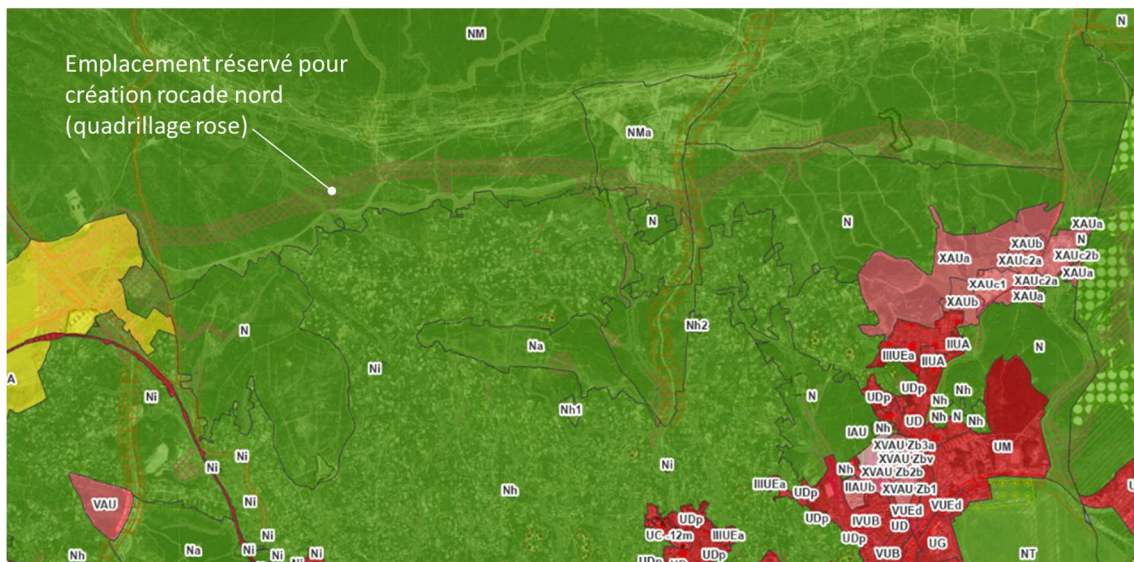
B/ Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

Les modifications proposées par la Ville pour l'ensemble de la zone Nh, rappelées ci-dessus sont encore très permissives et ne semblent pas être en mesure de préserver dans le temps la nature agricole et forestière des sols, ainsi que sauvegarder les sites, milieux naturels et paysages. Elles anticipent la validation du projet de déviation, Rocade Nord de Nîmes.

Le Groupe EELV de Nîmes rappelle les nuisances du trafic routier et argumente sur la nécessité de réduire ce trafic. Les écologistes sont donc résolument opposés à ce projet.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- *Il est rappelé que la zone Nh est aujourd'hui inconstructible et permet uniquement l'extension très limitée des habitations existante. En ce sens elle garantit une protection forte du caractère naturel et paysager de ce grand secteur de la Ville.*
- *Le projet de rocade nord, conduit par le Département, ni engagé, ni programmé à l'heure actuelle, est effectivement traduit dans le PLU (règlement et emplacements réservés). A noter que le tracé (sous forme d'un emplacement réservé) concerne dans sa très grande partie la zone militaire du camp des garrigues (NM), dans une moindre mesure des zones naturelles strictes (N) et de façon résiduelle, la zone Nh.*
- *Par ailleurs, ce sujet ne concerne pas la présente modification du PLU.*



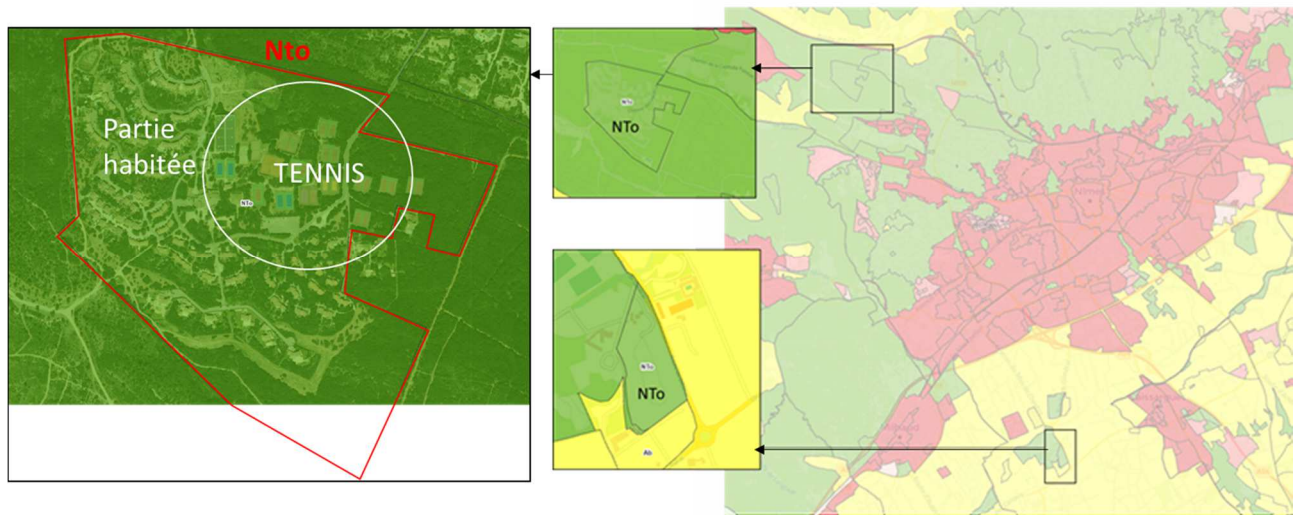
Point R page 58 : Autoriser les bassins d'agrément en secteur NTo au sein de la zone NT

Les bassins d'agrément (piscines) à condition qu'ils ne dépassent pas une surface de 50 m² et sans que les bassins et les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement puissent être créateurs d'emprise.

Le Groupe EELV de Nîmes rappelle les problèmes liés à la sécheresse et aux risques de pénurie d'eau et émet un avis défavorable à cette modification.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- *La ville a souhaité permettre les mêmes droits à construire en matière de piscine en secteur Nto qu'en zone Nh ou dans toutes zones urbaines habitées (en effet, les piscines sont autorisées sur toutes les zones habitées de la commune, y compris les 2000 ha de la zone Nh).*
 - *Le secteur NTo au nord sur l'image ci-dessous est composé d'un complexe de tennis et d'une partie habitée (habitat individuel).*
- Pour information, le secteur NTo au sud de la commune correspond au camping de la Bastide (déjà pourvu d'une piscine).*
- *Le secteur Nto représente 50 ha au total. A l'échelle de la ville, y autoriser les piscines n'est pas de nature à aggraver les pénuries d'eau évoquées dans cette contribution.*
 - *Ci-dessous la localisation et échelle au regard du reste de la commune :*



Commentaire du commissaire-enquêteur

Il ne serait pas justifié d'interdire la construction de piscines dans cette zone. Toutefois, compte tenu du classement N et des problèmes actuels relatifs à la gestion de l'eau, l'aire de 50 m² autorisée pour ces « bassins d'agrément » me paraît excessive.

Point T page 63 : Le titre de ce point est mal rédigé, il conviendrait de lire « Plusieurs modifications du règlement graphique de tenements fonciers ».

1. "Aérodrome de Courbessac"
2. "Bonus de constructivité"
3. "Jardins de la Fontaine" (au pluriel !)
4. *Modifier le zonage et le règlement au sein de la zone VUE et de ses sous-secteurs afin de permettre la valorisation d'un terrain non bâti situé en bordure de la zone d'activité Kilomètre Delta (entre l'avenue Maurice Trintignant et la voie d'accès au péage de la sortie Nîmes Ouest).*

Réponse de la Ville de Nîmes :

- *La Ville de Nîmes ne souscrit pas à cette proposition liée à une suggestion de présentation de la note de présentation.*
- *Pour rappel, la note suit scrupuleusement les points listés dans l'arrêté de modification.*

Point T page 71 : relatif au 4. Ci-dessus.

Le Groupe EELV rappelle l'historique relatif à cette zone et argumente sur la nécessité de réaliser un parking normalisé de covoiturage. Il considère que la Ville souhaite remplacer ce projet d'intérêt général par le programme "Prestige Signal » et réduire ainsi les possibilités d'aménagement de la RN106 afin de promouvoir le projet de Contournement Ouest de Nîmes.

Emet un avis défavorable à ces propositions de la Ville de Nîmes.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement est sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel,

anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

Point T page 114

12. Classer une capitelle et des arbres remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (protections patrimoniales),

L'implantation de cette capitelle Impasse Millepertuis bordant le boulevard urbain RN 106 interpelle. En effet ce classement, là encore, pourrait ralentir l'aménagement nécessaire de ce boulevard urbain, alternative majeure au projet de Contournement Ouest de Nîmes. Une rédaction plus souple pourrait introduire des dispositions dérogatoires permettant cet aménagement proche de ce patrimoine bâti. Le Groupe EELV de Nîmes se réjouit du classement de ces trois cyprès du quartier Puech du Teil et rappelle que de nombreux autres arbres contribuent à l'adaptation aux impacts du dérèglement climatique et à la biodiversité et ont été ou vont être abattus dans le cadre de promotions immobilières privées. Ce sujet n'est pas pris en compte par le projet.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Le PLU identifie et protège de très nombreuses capitelles (cf liste dans le document des annexes du règlement – plus de 600 capitelles listées).

- La liste est abondée au fur et à mesure des évolutions du PLU, à l'image de la capelle ajoutée dans le cadre de la présente modification.

- La Ville affirme clairement que ce classement n'a pas pour but d'entraver une quelconque alternative au contournement ouest.

- Sur la question des arbres et de la nature en ville, la ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

Ce guide a été présenté à l'ensemble des 7 comités de quartier et diffusée aux 63 conseils de quartier. Il doit être adopté au conseil municipal du 23 septembre 2023.

Point T page 119

15. Modifier ou supprimer certaines marges de recul, Rue Tour de l'Évêque et Rue Sainte Perpétue

Il est regrettable de revenir sur ces réserves qui pourraient permettre ponctuellement des aménagements de voirie promouvant des modes de déplacements doux.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Ces marges de recul étaient trop contraignantes et n'étaient plus nécessaires dans leur globalité. En remplacement, des emplacements réservés ont été créés de manière ponctuelle s'adaptant au plus près des besoins de la ville aux projets d'aménagement d'espaces et d'infrastructures publiques.

C 63 - Comité de quartier « Oliviers » Route de Beaucaire

(Contribution déposée par Mme Michel pour M. Scola, Président de ce Comité de quartier).

Rappelle certains articles des lois ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et Climat et Résilience à prendre en compte dans le PLU.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) est un objectif à 2050 fixé par la loi climat et résilience, publiée au JO le 24 août 2021. Cette loi demande aux territoires de baisser de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme

d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. En conséquence, les objectifs portés par la loi climat et résilience signifient donc l'arrêt ou la forte diminution de l'artificialisation des sols en extension urbaine (sur des zones non bâties en périphérie des espaces urbains).

Bien qu'elle comporte effectivement un volet « protection des îlots de fraîcheur » et « nature en ville », la loi climat et résilience signifie que les nouveaux logements sont à créer au sein des espaces urbains. Pour respecter ces objectifs, la densité globale permise par le PLU pourra être ajustée à la marge (réduite par endroit, augmentée sur d'autres) mais difficilement réduite sur l'ensemble des zones urbaines du PLU, puisque mathématiquement, la contrepartie d'arrêter d'étendre les villes équivaut à devoir les densifier sur les espaces déjà urbanisés.

Par ailleurs, une révision du PLU de la Ville de Nîmes doit être lancée prochainement pour intégrer les objectifs portés par la loi climat et résilience.

C'est en attendant la traduction réglementaire de la loi climat et résilience et l'approbation de cette révision (plusieurs années) que la ville a décidé de mettre en place son guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie ».

Demande qu'il ne soit pas dérogé à la règle relative à la hauteur des constructions privées si le projet prévoit la végétalisation des façades et des toitures.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Depuis 2022, les constructions qui intègrent un dispositif de végétalisation des façades ou des toitures peuvent déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur des Plans Locaux d'Urbanisme - PLU. Cette possibilité résulte de la loi climat et résilience.

Il s'agit d'une demande de dérogation au titre de l'article L152-5-1 du Code de l'urbanisme. L'accord de ces dérogations reste conditionné à l'accord de la Ville.

Il s'agit par ailleurs de permettre une faisabilité technique et non de réaliser, par exemple, un étage supplémentaire.

Cette demande, dérogatoire et donc ne résultant pas d'une règle du PLU, ne concerne pas le champ d'une modification du PLU.

Souhaite insérer dans le PLU le PAVE (Plan d'Aménagement et Accessibilité Voirie) pour personnes handicapées ou à mobilité réduite ainsi que la réservation spécifique d'aires de stationnement adaptées.

Espère que la spécificité des quartiers dits pavillonnaires sera préservée au titre de poumons verts de la ville.

Souhaite la prise en compte dans les documents d'urbanisme de la biodiversité et la préservation des arbres existants.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU n'a pas vocation à planifier et programmer des aménagements et infrastructure publiques.

Le PAVE se décline en fonction des travaux neufs en cours de réalisation et du schéma directeur d'accessibilité des transports en commun, et consacre chaque année 150 000 € à la mise en accessibilité d'environ 10km de voirie. Il a été constitué dès l'origine en concertation étroite avec les représentants des usagers handicapés au travers des ateliers du handicap et du groupe de travail constitué à cet effet avec les associations représentant les différents handicaps.

Il leur est soumis tout au long de l'année pour en connaître son avancement, en fin d'année pour en présenter son bilan, et en début d'année pour en déterminer le programme. Il fait également l'objet d'un bilan et d'un programme annuel devant le Conseil Municipal.

Rattaché à la Direction de la Voirie le PAVE est suivi en interne par un Comité de Pilotage composé des élus les plus concernés et un Comité technique composé des principaux services ayant à s'en occuper.

Le PAVE est pris en compte par les services techniques de la ville lors de travaux sur l'espace public.

Ces remarques/recommandations d'ordre général ne concernent pas un point précis de la modification du PLU. Mais elles seront appréhendées dans le cadre d'une future procédure de révision.

Sur la question de la protection des trames pavillonnaire : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation

d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

Ce guide a été présenté à l'ensemble des 7 comités de quartier et diffusée aux 63 conseils de quartier. Il doit être adopté au conseil municipal du 23 septembre 2023.

Sur la question de la biodiversité et la préservation des arbres existants : le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementale visant les points évoqués :

- *Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone NH (plus de 2000 ha).*
- *OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier).*
- *Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles (plus de 600 capitelles protégées).*
- *Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,*
- *Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...*

C 65 - Comité de quartier Montaury

Proposition d'instauration d'un coefficient de biotope dans le PLU qui garantit un niveau de végétalisation des espaces urbanisés, qui incite aussi les porteurs de projet d'aménagement ou de construction à créer leurs propres espaces verts ou à prévoir plus de végétation.

Afin de préserver cette 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 devra pas excéder 600 m², accompagnée d'une compensation des terres utilisées par des plantations de l'enherbement ou une En ce qui concerne les arbres existants sur la parcelle, ceux-ci devront être conservés ou remplacés par des essences adaptées au climat méditerranéen.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementales visant les points évoqués :

- *Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone NH (plus de 2000 ha).*
- *OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier).*
- *Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles (plus de 600 capitelles protégées).*
- *Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...*

Par ailleurs, la ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les

questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...
Ce guide a été présenté à l'ensemble des 7 comités de quartier et diffusée aux 63 conseils de quartier).

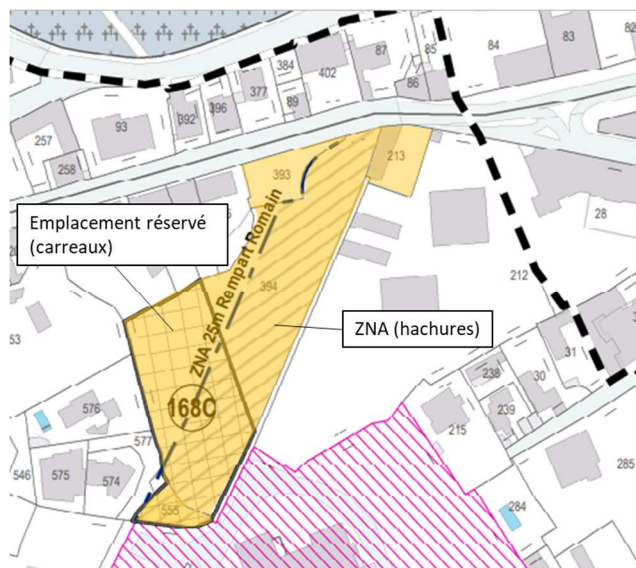
Concernant les parcelles (393 et 394) situées le long du rempart romain, nous demandons qu'elles soient considérées en Emplacements Réservés (espaces verts). Concernant la parcelle 213, dont le bâtiment se trouve intégré au rempart nous demandons qu'elle soit sanctuarisée aux fins d'une utilisation harmonieuse dans un futur projet d'aménagement culturel et didactique du rempart romain.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Cette demande sort du champ de la modification.

Il est indiqué cependant que pour la préservation et la mise en valeur d'un tronçon de l'enceinte romaine, situé entre la route de Sauve et la colline de Montaury, une zone non aedificandi de 25 m à partir du tracé de l'enceinte a été instituée sur les parcelles ED 510, 394 et 393.

- Un emplacement réservé a été mis en place sur les parcelles ED 510 et 555 en vue de la création d'un espace vert.



C 66 - Union des Comités de Quartier de Nîmes Métropole (UCQNM) représentée par son Président, M. Aubert

(Contribution d'un document détaillé et argumenté de 5 pages)

- Regrette que ce projet, difficilement accessible à des non professionnels n'ait été accompagné d'aucune explication technique, n'ait pas fait l'objet de débats et se déroule en période de vacances. Demande que l'enquête publique soit prolongée et qu'une réunion publique d'explications techniques soit organisée à la rentrée.

- Point II.1.R page 50 (note de présentation)

S'oppose à l'accroissement du nombre de piscines alors que l'eau manque pour des usages essentiels. Tout au plus pourrait-on justifier tout au plus les bassins naturels où l'eau est nettoyée par les plantes et n'a pas besoin d'être renouvelée.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Le dossier d'enquête comprend une note de présentation de 130 pages qui détaille chaque point de la présente modification du PLU.

- La présente modification concerne des adaptations du PLU ne nécessitant pas une concertation des habitants ou une mise en débat des orientations.
- Sur la question des piscines, dans le cadre de la présente modification du PLU, la ville a souhaité permettre les mêmes droits à construire en matière de piscine en secteur Nto qu'en zone Nh ou dans toutes zones urbaines habitées (en effet, les piscines sont autorisées sur toutes les zones habitées de la commune, y compris les 2000 ha de la zone Nh).

La Ville indique par ailleurs clairement qu'elle n'a pas, pour l'heure, l'intention d'interdire les piscines.

- Point II.1.Q (page 56)

Aucune création de « logement » n'y est autorisée. L'UCQNM conteste cette règle, en effet des retraités en particulier peuvent avoir besoin de partager leur maison en deux sans créer de nouvelles surfaces bâties (besoin de présence de plus jeunes par exemple).

- Dans la zone Nh sont admises "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ... ». Si la notion de "services publics" est relativement facile à cerner, celle de services d'intérêt collectif ouvre la porte à toutes les interprétations, et donc à toutes les dérives possibles (Exemples : commerces, parcs de loisirs, stations-service, ...)

L'UCQNM demande donc que soit retenue la rédaction suivante : "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou qui répondent à des besoins en matière de santé, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols".

Réponse de la Ville de Nîmes :

L'orientation forte en matière de protection de la garrigue habitée de rendre inconstructible la zone Nh (+ de 2000 ha) en y interdisant tout nouveau logement date de la révision de 2018. Une large information du public avait alors été conduite. Cette remarque ne concerne donc pas une orientation induite par la présente modification du PLU. Il s'agit de clarifier un certain nombre de points et d'amener un peu plus de souplesse sur certains cas de figure et notamment :

- autoriser dorénavant les extensions si le tènement a fait l'objet d'un détachement/rattachement de foncier non bâti (Le PLU en vigueur interdit toute possibilité d'extension si le tènement a évolué depuis l'approbation de 2018 - que cela concerne du foncier bâti ou non bâti).
- Permettre à des pétitionnaires ayant obtenus leur autorisation de construire avant la date d'approbation de la dernière révision du PLU (2018) mais ayant livré leur construction après l'approbation de bénéficier des mêmes droits en matière d'extension que les pétitionnaires ayant réalisé leur travaux avant la date d'approbation (dans le PLU en vigueur, ces derniers ne pouvaient pas réaliser d'extension)
- Etre plus clair sur les types de constructions pouvant bénéficier d'une extension.

Pour la justification complète, se reporter à la partie Q - Ajuster et préciser la réglementation de la Zone Nh (p53) de la note de présentation.

Sur la question des destinations permises dans la zone Nh, la Ville ne souscrit pas à cette proposition.

En effet, "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" sont définies clairement par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les PLU (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033472190>).

Dans son article 4, il est stipulé :

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

Pour l'ensemble de ces points, la maîtrise publique des constructions est totalement garantie. Il n'y a à craindre aucune des dérives évoquées qui ne rentrent aucunement dans cette catégorie.

- Point II.4 (page 71) Construction d'un immeuble de bureaux sur la zone d'activité « kilomètre Delta » : L'UCQNM est opposé à la tour prévue sur cette zone (kilomètre Delta) et développe un argumentaire détaillé de tous les inconvénients et problèmes que pourrait générer cette construction. Considère que cette zone a une vocation évidente d'accueil d'un pôle intermodal.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement est sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

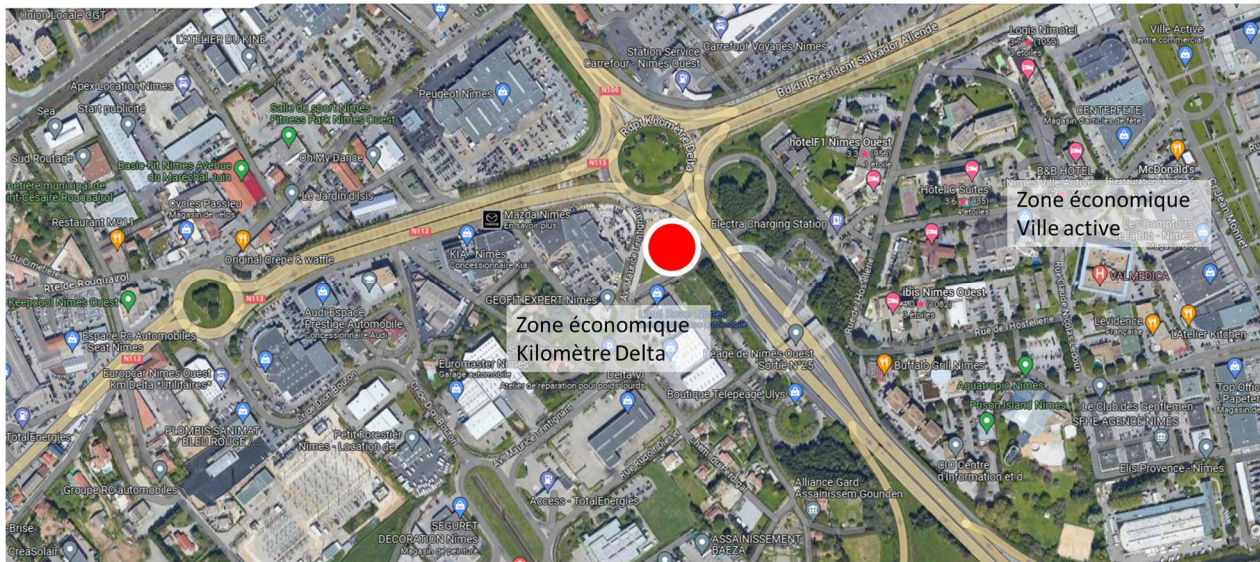
Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel, anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

Sur la question des accès, il convient de rappeler que ce projet ne sera pas isolé mais viendra en extrémité est de la zone de Kilomètre Delta où beaucoup de personnes se rendent chaque jour pour travailler ou comme clients.

Sur les considérations d'ordre esthétique, la ville ne souscrit pas à ce jugement de valeur, pensant au contraire que ce projet sera vecteur de qualité urbaine et architecturale dans un secteur d'entrée de Ville aujourd'hui peu valorisé.

Sur la question des tourbillons, tempêtes et tornades : ce propos semble un peu disproportionné au regard de la construction d'un simple immeuble.



Commentaire du commissaire-enquêteur

Une étude globale est à réaliser en partenariat avec Nîmes Métropole afin de prendre en compte l'ensemble des problèmes induits par la réalisation immobilière projetée sur cette zone (nécessité d'une aire de covoiturage de capacité adaptée ; circulation et accessibilité routière, piétonne et en modes doux ; stationnement ; impacts sur les activités voisines et sur le réseau routier existant ; etc.).

En ce qui concerne l'aspect esthétique, celui-ci paraît reposer sur un végétalisation recherchée des façades du bâtiment et par la création d'espaces verts. Une garantie sur l'entretien et la pérennité de cette végétalisation devra être obtenue auprès du maître d'ouvrage de ce projet.

- Point II.15 (page 119) Modifier ou supprimer certaines marges de recul :

Cette modification a pour but de supprimer les marges de recul instaurées dans les rues Tour de l'Evêque et Sainte Perpétue.

Plutôt que voir disparaître des réservations, l'UCQNM aurait préféré que la Ville saisisse l'occasion de cette modification pour établir un schéma global des réservations à prévoir pour anticiper les adaptations de la voirie aux évolutions des modes de déplacement. C'est le cas des voies de liaison inter-quartier. C'est le cas, aussi des voies "pénétrantes", telles que la route d'Alès, qui supportent un trafic considérable et qui sont totalement inadaptées aux modes de déplacements alternatifs.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Ces marges de recul étaient trop contraignantes et n'étaient plus nécessaires dans leur globalité. En remplacement, des emplacements réservés ont été créés de manière ponctuelle s'adaptant au plus près des besoins de la ville aux projets d'aménagement d'espaces et d'infrastructures publiques.

Les schémas globaux de réservations à prévoir sur l'ensemble d'un linéaire ne peuvent être inscrits que dans le cadre d'études globales conduite par Direction Générale des Services Techniques de la Ville ou par Nîmes métropole le cas échéant. Il s'agit donc d'apports progressifs au PLU au gré des études, à l'image de l'ensemble des emplacements réservés positionnés dans le cadre de la présente modification du PLU pour permettre le projet d'élargissement du chemin du Carreau de Lanes (ER n°185 C).

- Proposition concernant la préservation de la biodiversité :

Afin de préserver la biodiversité, dans les zones VUB, UC, UD, l'UCQNM aurait souhaité que la modification du PLU impose que l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes et les constructions enterrées, sur les parcelles 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.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementales visant les points évoqués :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone NH (plus de 2000 ha).
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier).
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles (plus de 600 capitelles protégées).
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

C 75 – Groupe Nîmes Citoyenne à Gauche (Conseil municipal de Nîmes)

(Contribution de 3 pages)

Observation relatives à la note de présentation :

Point 1 page 13, il est indiqué à la fin du paragraphe RN 106 :

“Au droit d'un carrefour à sens giratoire, la distance à appliquer, par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche est de

- 17m50 de l'axe de la route”

Ceci n'est pas compréhensible et pas applicable.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Afin de permettre une meilleure harmonisation graphiquement et réglementairement, le terme « axe de la route » a été rajouté là où cela était nécessaire pour être en phase avec les documents graphiques et les prescriptions des services de l'Etat et du Département.

Dans la phrase évoquée, il y affectivement une contradiction.

Après vérification, La ville propose de corriger comme suit (consistant à revenir à la rédaction initiale avant modification) :

Au droit d'un carrefour à sens giratoire, la distance à appliquer, calculée par rapport au bord extérieur de la chaussée la plus proche, est de :
- 17,50 m ~~de l'axe de la route~~ (dix-sept mètres cinquante).

Page 59, il est écrit et surligné en jaune :

“Les bassins d'agrément (piscines) à condition qu'ils ne dépassent pas une surface de 50 m² et sans que les bassins et les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement puissent être créateurs d'emprise.”

De quelle emprise parle-t-on ? Les piscines sont bien comptabilisées dans l'emprise au sol, même si elle n'est pas réglementée en NTo. Quel sens doit-on donner à cette phrase ?

Au-delà de cette ambiguïté, quelle réflexion globale conduit aujourd'hui à autoriser les piscines de 50 m² dans un secteur où elles ne l'étaient pas, et ce dans un contexte national et mondial de pénurie d'eau ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le lexique du règlement du PLU donne la définition suivante pour l'emprise des constructions :

Emprise au sol :

Sauf disposition contraire du règlement de zone, l'emprise au sol est la surface correspondant à la projection verticale du volume du bâtiment au sol : les éléments de saillie, à savoir balcons, débords de toiture, acrotères ou constructions en sous-sol n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. **Les piscines et les terrasses non couvertes ne dépassant pas une hauteur de 60 cm par rapport au terrain naturel en sont exclues.**

La phrase « les bassins et les éléments techniques nécessaires à leur fonctionnement ne pourront pas être créateurs d'emprise » a été inscrite afin de respecter l'article 1 stipulant que toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.

En d'autres termes, il n'est pas possible de créer de nouveaux éléments et notamment des locaux techniques s'ils sont créateurs d'emprise.

Par ailleurs, sur la question de la réflexion globale sur les piscines, La ville a seulement souhaité permettre les mêmes droits à construire en matière de piscine en secteur Nto qu'en zone Nh ou dans toutes zones urbaines habitées (en effet, les piscines sont autorisées sur toutes les zones habitées de la commune, y compris les 2000 ha de la zone Nh).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Compte tenu du classement N de cette zone et des problèmes actuels relatifs à la gestion de l'eau, l'aire de 50 m² autorisée pour les piscines me paraît excessive.

Point 4 : Modifier le zonage afin de permettre la valorisation d'un terrain.

Beaucoup de propriétaires aimeraient que leurs terrains fassent l'objet d'une telle modification, ou la modification du Prince...

Il s'agit de la création d'un sous-secteur VUEj.

Dans cette démarche, on modifie le PLU pour permettre le projet. Ce n'est pas le PLU qui édicte les règles pour le projet mais le contraire.

Il s'agit donc de créer une tour, à l'instar d'Arles, de 4 000 m² de planchers et de 32 mètres de hauteur permise, soit environ 10 étages, tout cela agrémenté d'une sauce artistique.

À aucun endroit dans la note de présentation, ne sont abordés les problèmes d'accès à cette zone, alors que ceux-ci sont problématiques.

Pourquoi ne traite-t-on pas le problème récurrent d'absence de P+R que ce projet va aggraver avec le traitement paysager du tènement foncier cédé et actuellement utilisé comme P+R anarchique ?

Que dire de l'impact visuel du projet ? Aucune étude n'est livrée pour faire apparaître la perception que l'on aura de cette tour depuis les différents points d'accès à Nîmes. Quel impact sur la perception de la tour avec les autres édifices majeurs de Nîmes ? Silence...

Est-ce bien réglementaire de vider les règles du PLU à appliquer dans cette zone ?

Est-ce bien réglementaire d'utiliser ainsi la modification du PLU pour valoriser les propriétés de la Ville et de Vinci, anciennement de l'État ?

La note de présentation indique en bas de page 72 que l'emprise au sol est limitée à 60 % (contre 70 % en VUEf et non réglementé en UG). Cela semble être une des rares règles prescriptives. Sauf que cette règle de 60 % pour le secteur VUEj ne se retrouve pas dans le règlement à l'article VUE9 Emprise au sol.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Dans une optique de valoriser et de rationaliser son patrimoine immobilier, la Ville de Nîmes a décidé de proposer à la vente un tènement foncier situé à proximité de l'échangeur « Nîmes Ouest » sur la Zone d'Activités Kilomètre Delta.

Fin 2021, ces terrains ont donc fait l'objet d'une mise en vente avec publication nationale et appel à projet. Il était notamment précisé dans le cahier des charges de l'appel à projet que :

- *la programmation devait consister en un immeuble de bureaux uniquement,*
- *selon le projet retenu et ses caractéristiques, il pourrait être envisagé de procéder à une modification du PLU.*

Les parcelles, objet de la cession, sont les suivantes : KI 879p, ER 965p, ER 966 et KI 479p.

C'est le projet du Groupe GGL et de la Holding Tissot qui a été retenu pour réaliser un immeuble de bureaux déployant environ 4000m² de surface de plancher sur la partie sud du tènement cédé, les terrains situés au Nord de la voie centrale restant dédiés à des aménagements paysagers.

A noter que cette proposition prévoit également l'acquisition d'une partie de la parcelle ER0502, propriété des autoroutes du sud de la France (position du lauréat post-appel à projet).

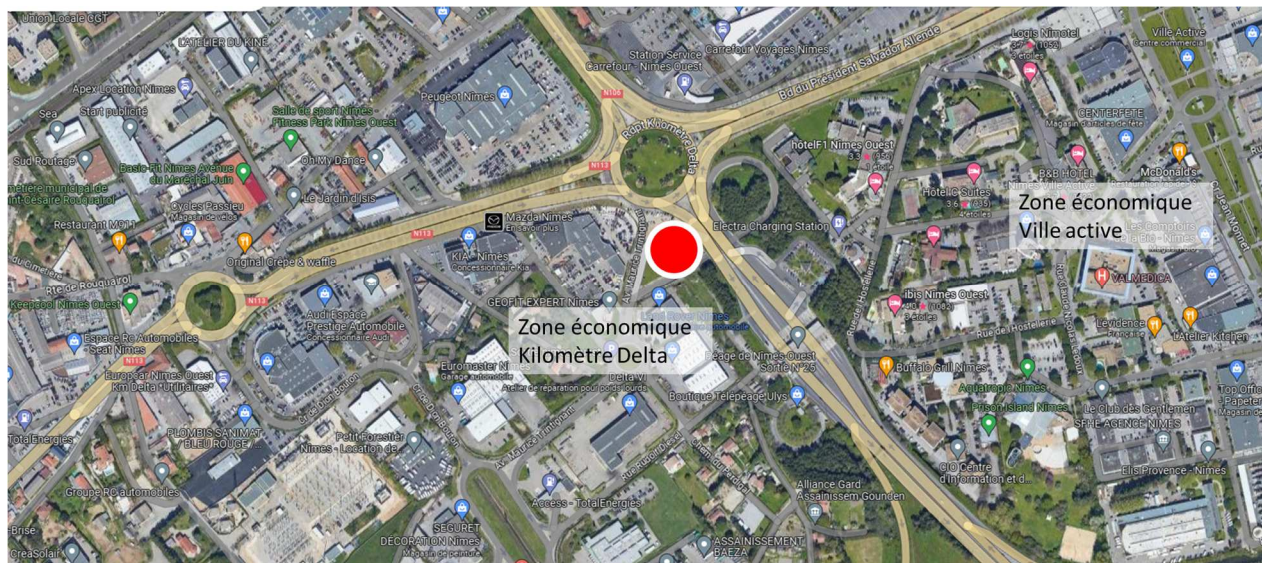
Une délibération du conseil municipal en date du 05/11/2022 a entériné les conditions précises de cette vente.

Sur la comparaison avec la tour d'Arles (Luma), cette dernière mesure 56m soit presque le double de la hauteur maximale permise par le PLU dans le cadre de ce projet (32m).

L'impact visuel sera par conséquent sans comparaison avec la tour Luma.

Sur la question des accès, il convient de rappeler que ce projet ne sera pas isolé mais viendra en extrémité est de la zone de Kilomètre Delta où beaucoup de personnes se rendent chaque jour pour travailler ou comme clients.

Sur les considérations d'ordre esthétique, la ville ne souscrit pas à ce jugement de valeur, pensant au contraire que ce projet sera vecteur de qualité urbaine et architectural dans un secteur d'entrée de Ville aujourd'hui peu valorisé.



Sur la question du stationnement sur le secteur de l'échangeur Nîmes Ouest :

Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement est sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel, anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

Sur le point précis évoqué par les contributeurs : « La note de présentation indique en bas de page 72 que l'emprise au sol est limitée à 60 % (contre 70 % en VUEf et non réglementé en UG). Cela semble être une des rares règles prescriptives. Sauf que cette règle de 60 % pour le secteur VUEj ne se retrouve pas dans le règlement à l'article VUE9 Emprise au sol. ». La ville est d'accord avec cette remarque et fait savoir qu'il y a eu là un oubli dans le règlement. Il s'agissait de compenser pour partie la plus grande hauteur permise par une emprise moins importante en la limitant à 60 %, comme indiqué dans la note de présentation.

Par conséquent, la Ville demande que soit inscrite dans le règlement de la zone la correction suivante :

ARTICLE V UE9 : EMPRISE AU SOL.**POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, A L'EXCEPTION DES SECTEURS V UEa, V UEe et V UEg et VUEj:**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

POUR LE SECTEUR V UEa :

Non réglementé.

POUR LES SECTEURS V UEe et VUEj:

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

POUR LE SECTEUR V UEg :

L'emprise au sol applicable aux bâtiments est de :

- 30 % maximum pour les parcelles d'une superficie inférieure à 15 000 m².
- 40 % maximum pour les parcelles d'une superficie supérieure à 15 000 m².

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Une étude globale est à réaliser en partenariat avec Nîmes Métropole afin de prendre en compte l'ensemble des problèmes induits par la réalisation immobilière projetée sur cette zone (nécessité d'une aire de covoiturage de capacité adaptée ; circulation et accessibilité routière, piétonne et en modes doux ; stationnement ; impacts sur les activités voisines et sur le réseau routier existant ; etc.).

En ce qui concerne l'aspect esthétique, celui-ci paraît reposer sur un végétalisation recherchée des façades du bâtiment. Une garantie sur l'entretien et la pérennité de cette végétalisation devra être obtenue auprès du maître d'ouvrage de ce projet.

Pourquoi n'a-t-on pas de zone non aedificandi autour du rond-point de la RN 86 Route d'Avignon / avenue Clément Ader ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet de la modification en cours.

Contrairement aux ZNA le long des axes des RN et RD imposées par les services de l'état, les ZNA autour des ronds-points de ces mêmes axes ont été mis en place sur décision de la Ville de Nîmes.

La ZNA de la route d'Avignon a été inscrite dans le PLU avant la réalisation de ce rond-point. La ZNA n'a pas été réactualisée suite à la réalisation du rond-point. La ville ne souhaite pas pour leur modifier le PLU en ce sens.

Une réflexion globale sur les ZNA des ex RN et RD transférée à la Ville de Nîmes sera probablement conduite lors de la prochaine modification.

Page 13 de la note de Présentation, la RN 86 a été oubliée : elle est indiquée sous RN 113 - route d'Avignon.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La route d'Avignon n'est plus une RN mais appartient à la Ville de Nîmes entre le giratoire de sortie d'autoroute Nîmes-Est et le boulevard Allende. La ville ne souhaite donc pas faire de modification à ce sujet.

Point 10 : la trame emplacements réservés apparaît sur toute la voie Combe des Oiseaux contrairement à la façon de la faire apparaître sur le Carreau de Lanes.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le choix a effectivement été fait de mettre dans un seul et même emplacement réservé l'ensemble de l'emprise nécessaire sur la voie de la combe aux oiseaux et de procéder plus finement pour le chemin du Carreau de Lanes, en n'englobant pas le foncier public dans les ER (donc ER multiple).

Dans les 2 cas, le but est bien de réserver des emprises privées pour des aménagements publics. Les deux manières de présenter graphiquement les choses sont valables et sont utilisées par la ville sans que cela ne pose problème.

Page 103 : l'emplacement réservé pour l'élargissement du chemin du Carreau de Lanes montre en haut de page un élargissement du chemin, mais il y a avec le même numéro d'ER une trame ER qui n'est pas contiguë au chemin : pas d'explication ! De quoi s'agit-il ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

L'ER non contigu au chemin, prévu sur la parcelle KY192, correspond au bassin de compensation hydraulique pour la gestion des eaux pluviales du futur aménagement de voirie.

A noter que cet ER n'a pas pu être accolé à la voirie du fait du zonage PPRI (Plan de Prévention contre le Risque Inondation) contraignant la Ville à le réaliser en dehors des zones d'aléa.

Il est proposé d'apporter l'information ci-dessous dans la note de présentation :



Page 100 : élargissement de la rue Tour de l'Evêque, dans la motivation il est écrit qu'un petit îlot pourra être créé pour séparer les 2 sens de circulation. À ce jour, dans cette partie de la rue Tour de l'Evêque, la circulation est à sens unique.

Réponse de la Ville :

La création d'un emplacement réservé sur les parcelles HK 160 et 222 :

La rue de la Tour de l'Evêque entre la rue du Forez et la rue du Commandant Raynal se trouve en double sens de circulation avec une ligne de bus. Le carrefour présente d'énormes difficultés de visibilité ce qui le rend accidentogène. Un aménagement du carrefour par l'acquisition d'une emprise foncière permettrait de résoudre la problématique tout en apportant une meilleure sécurité des piétons par l'élargissement du trottoir. L'étude d'un projet d'aménagement d'un îlot central permettrait de séparer les flux des véhicules pour permettre une meilleure giration sans se gêner dans le croisement.

La création d'un emplacement réservé sur les parcelles ET n°86, 87, 438, 436 :

La circulation motorisée de la rue de la Tour de l'Evêque se trouve en sens unique de la rue Emile Allier vers la rue du Docteur Calmette, avec un cheminement piétonnier interrompu sur la portion comprenant les parcelles citées ci-dessus. En conséquence, les piétons sont obligés de traverser la voie de circulation pour se rendre sur le trottoir d'en face et les riverains sortent directement sur la chaussée. L'acquisition d'une bande foncière viendrait en cohérence avec la géométrie de la rue et offrirait une continuité sécurisée pour les piétons sans subir cette disparition soudaine de leur espace.

L'emplacement réservé rue de Montauray ne semble pas évident : pourquoi traiter uniquement cette partie basse qui n'est pas la plus étroite alors que la partie haute est largement plus problématique ? Mais faut-il traiter ? Quelle réflexion d'ensemble sur la circulation ?

Réponse de la Ville :

La Rue Montauray est en double sens de circulation sur la totalité du linéaire.

En effet, l'emprise de voie n'est pas homogène et varie fortement en fonction des portions analysées.

L'objectif affiché n'est pas forcément d'augmenter l'emprise de la voie sur toute la Rue Montauray mais seulement d'améliorer certains points noirs quand le contexte le permet. L'opportunité s'analyse en croisant plusieurs paramètres (situation de la parcelle, projets en cours, coût de l'élargissement, faisabilité technique, problèmes recensés...).

Un permis de construire est en cours sur la parcelle EH 4.

L'implantation du bâti (en fond de parcelle) permet à moindre coût de récupérer du foncier afin d'améliorer la sécurité du cheminement piétonnier.

Celui-ci est interrompu sur la zone évoquée

Les piétons ont peu de visibilité et sont obligés de marcher sur la voie de circulation rétrécie.

L'acquisition de ce foncier permettrait donc de créer une continuité piétonne sécurisée.

L'emplacement réservé rue Bigot : pourquoi celui-ci n'a-t-il pas été créé dans le cadre de la modification du PLU pour le Palais des Congrès ? Pourquoi ne peut-on pas logiquement et sincèrement appréhender toutes les conséquences d'un projet ? Cette question se pose de la même façon pour les élargissements du Carreau de Lanes qui auraient dû être vus lors des projets Védelin...

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il s'agit plus ici d'une critique de la méthode que de la pertinence de ces ER.

Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière de la Ville.

Rapport de présentation

Page 157 : La zone VUE ne comprend pas 8 sous-secteurs mais 9.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il s'agit d'un oubli. Il y affectivement 9 sous-secteurs après la création du sous-secteur VUEj.

La ville propose de corriger cette coquille dans le rapport de présentation, le règlement et la note de présentation de la modification du PLU.

Plus bas, au regard du sous-secteur VUEe, il est surligné en jaune les logements étudiants comme interdits ainsi que commerces et hôtellerie. Il s'agit à priori d'une erreur puisqu'on veut les autoriser.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il s'agit effectivement d'une erreur. Afin d'être conforme au contenu du règlement modifié, la Ville propose de modifier la page 157 du rapport de présentation comme suit (suppression de la référence aux logements étudiants interdits en zone VUEe) :

La zone VUE est une zone d'activités qui regroupe les sites économiques mixtes divisée en 8 9 sous-secteurs :

(...)

VUEe : ZAC clôturée Georges Besse 1, activités diverses liées au parc scientifique et technique. Sont interdits le commerce et l'hôtellerie ~~et des logements étudiant~~

Page 158 : Ce qui est surligné en jaune ne paraît pas compréhensible (emprise de la façade).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le texte en question est celui-ci :

Mais limite séparative possible si construction n'excède pas l'emprise de la façade d'un bâtiment mitoyen ou si extension d'un bâtiment existant déjà en limite.

Il s'agit d'un résumé succinct de la règle beaucoup plus détaillée dans le règlement. Il est proposé de la reprendre comme suit (en jaune) :

Mais **l'implantation en** limite séparative **est** possible si **la** construction n'excède pas l'emprise de la façade d'un bâtiment mitoyen ou **si elle correspond à l'** extension d'un bâtiment existant déjà en limite.

Règlement

Page 175 VUE, il comprend 9 sous-secteurs et non 8 comme indiqué.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il s'agit d'un oubli. Il y affectivement 9 sous-secteurs après la création du sous-secteur VUEj.

La ville propose de corriger cette coquille dans le rapport de présentation, le règlement et la note de présentation de la modification du PLU.

Plus bas, en sous-secteur VUEe, plutôt que rajouter (surligné en jaune) “le logement y est autorisé”, il serait souhaitable de préciser “le logement étudiant y est autorisé”.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville souscrit positivement à cette remarque et propose de compléter la phrase comme proposé.

Page 176 article VUE1 (interdits) Alinéa 4 plutôt que l’habitat autre que celui autorisé en zone VUE2, il y a lieu d’écrire l’habitat autre que celui autorisé à l’article VUE2, (remplacer zone par article).

Réponse de la Ville de Nîmes

La ville souscrit positivement à cette remarque et propose de remplacer le mot « zone » par « article ».

C 78 - Comité Viala (groupement des voisins du quartier Montaury)

(Contribution 1 page + cartographie Verdi Ingénierie « îlots de fraîcheur et de chaleur »)

A l’heure du réchauffement climatique il est regrettable que cette modification du PLU n’intègre pas de mesures de protection de l’environnement, face à cette urbanisation massive de la ville de Nîmes, l’une des plus chaudes de France.

Constate une bétonisation galopante, dévastatrice de la végétation et des arbres, détruisant l’identité des quartiers. Le PLU, autorisant dans certaines zones des emprises au sol de 85% donne aux constructeurs carte blanche pour sacrifier les parcelles boisées, identifiées comme îlots de fraîcheur.

Il est souhaitable de créer un PLUI-Climat comme Montpellier (la contribution en cite quelques extraits).

Le Comité est en attente pour son quartier Montaury, mais aussi pour l’ensemble des quartiers nîmois, de mesures :

- qui limitent cette bétonisation excessive à la parcelle,
- qui préservent les espaces végétalisés, limitant ainsi le ruissellement,
- qui imposent des constructions plus « vertes » et une implantation permettant la circulation de l’air qui descend des collines,
- qui préservent les îlots de fraîcheur (voir carte en annexe).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Pour information, le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementale visant les points évoqués :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone NH (plus de 2000 ha).
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier).
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles ((plus de 600 capitelles protégées),
- Espaces boisés classés au titre de l’article L.113-1 et suivants du code de l’urbanisme,
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d’emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d’immeubles collectifs, dans une optique d’économie de consommation du foncier et d’articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d’îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

Ce guide a été présenté à l'ensemble des 7 comités de quartier et diffusée aux 63 conseils de quartier. Il doit être adopté au conseil municipal du 23 septembre 2023.

R 1 - Association du patrimoine de Saint-Césaire représentée par son Président, M. Brun (*Contribution détaillée déposée par Me Rouault, avocat*)

L'Association dépose une contribution détaillée et argumentée (9 pages) comportant les pièces jointes suivantes :

- Documents cartographique
- Courrier du Centre Ornithologique du Gard
- Courrier COGARD du 10 juin 2023

Rappel du cadre procédural de l'enquête et de la situation du village de Saint-Césaire

L'Association formule deux demandes :

- Classer la colline actuellement en UE et en espace boisé classé (EBC) en zone naturelle. Cette demande s'accompagne d'un argumentaire, de plans cadastraux et de photos aériennes.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Comme indiqué, la zone III UE est réservée aux établissements d'enseignement et hospitaliers ainsi qu'aux hébergements et services qui y sont associés.

Cette zone est sous maîtrise publique au regard du type de constructions qui y sont autorisées, ce qui permet de conserver son caractère boisé, notamment sur le flanc ouest de la colline. Elle n'est pas, par conséquent, soumise à pression foncière au regard d'opérateurs privés.

Cette demande de classement en EBC pourra être examinée lors de la prochaine révision du PLU (sans présager du résultat) après études plus poussées

Commentaire du commissaire-enquêteur

La demande semble ne pas avoir été comprise. Elle correspond semble-t-il à classer cet espace boisé, déjà classé EBC en zone naturelle.

Par ailleurs, même si cette zone n'est pas soumise à une pression foncière, il serait souhaitable d'accroître sa protection par un classement plus adapté. La demande de l'Association paraît pertinente et pourra être envisagée lors de la prochaine révision du PLU.

- La protection d'un secteur de la zone UD (cf. document cartographique).

Ce secteur est peuplé d'arbres remarquables et constitue un lieu de biodiversité, en particulier pour son avifaune. Cet intérêt environnemental est précisé par une étude du Centre Ornithologique du Gard et par un compte-rendu de visite (courrier COGARD).

L'Association demande que ce secteur soit l'objet d'une identification au règlement graphique interdisant, sauf raison de sécurité ou maladie, la coupe des arbres présents et prévoyant la préservation de cet espace particulier qui s'inscrit dans la trame verte.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette demande sort du contenu de la présente modification. Néanmoins, ces thématiques seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière (et présentant des îlots vert à forts enjeux environnementaux) dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Compte tenu des documents fournis et de la continuité écologique qu'assure cette zone, la demande de l'Association paraît pertinente.

R 7 - Comité de quartier « Les trois Mas » représenté par Mme Fallot, Présidente

Relève que le nouveau règlement du PLU ne prend pas en compte les contraintes du PPRi et les risques d'inondation sur la zone « Mas Lombard ».

Demande la suppression des constructions sur cette zone.

Réponse de la Ville de Nîmes :

L'observation porte sur la ZAC Mas Lombard et le PPRi : Projet hors sujet au regard de la présente modification.

R 15 - Collectif de quartier en zone UDp - représenté par Me Rouault, avocat.

(Contribution détaillée de 7 pages avec plans et photos aériennes)

Cette contribution représente un collectif de 8 personnes résidant dans un ancien lotissement situé en zone UDp.

La situation de la zone concernée est située à l'ouest du chemin de la Calmette et en bordure d'une zone naturelle boisée. L'urbanisation y est diffuse (cf. plan page 3 et photo aérienne page 5 de la contribution).

La contribution mentionne que ce secteur est concerné par l'OAP n° 1 « Nature en ville : Renforcement de l'armature paysagère et écologique » et développe une argumentation relative à l'intérêt environnemental des lieux (cf. description des observations effectuées par les résidents). La disparition des grands arbres et du couvert végétal provoquerait la disparition de l'avifaune, des écureuils et nombre de petits mammifères.

Le collectif se réfère à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et formule la demande suivante :

« Le secteur doit donc faire l'objet d'une identification au règlement graphique interdisant, sauf raison de sécurité ou maladie, la coupe des arbres présents et prévoyant la préservation de cet espace particulier.

Des dispositions en cas de coupes et dessouchages pour les raisons évoquées ci-dessus doivent rendre obligatoire la replantation.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementale visant les points évoqués et nomment le règlement qui fixe, en fonction des zones, des % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades, ...

- Les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

7.2. Observations relatives à l'environnement**C 1 - M. Thomas et C2 - Mme Lepiller**

Prendre en compte la biodiversité.

Développer les îlots de verdure.

Éviter les constructions en zones arborées générant des écoulements d'eau pluviale (risque inondation).

C 4 - M. Quere

Prendre en compte que la bétonisation à marche forcée est contraire au dérèglement climatique et risque de gommer les efforts gigantesques mis en œuvre sur la ville de Nîmes depuis 1988 afin de protéger la population des inondations cataclysmiques.

Réponse de la Ville de Nîmes (Contributions C1, C2 et C4) :

Pour information, le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementale visant les points évoqués :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone NH (plus de 2000 ha)
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier)
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles,
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleures prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

C 11 - M. Touzani et C 12 - M. Sabadel

Sont contre le reclassement des garrigues et capitelles qui sont une trace pour l'une de l'histoire de la ville et un lieu de nature où l'on peut se promener en famille.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette modification du PLU ne menace aucunement ni la garrigue (non « reclassée » comme prétendu) bien au contraire. La réglementation très contraignante de la zone Nh interdisant notamment les constructions nouvelles permet ainsi une protection optimale des zones de garrigue.

La modification ne menace aucunement également les capitelles par ce classement puisque le but est leur protection : en application du règlement (Préambule), « les capitelles répertoriées dans la liste jointe en annexe du règlement devront être conservées et restaurées (plus de 600 capitelles protégées).

C 17 - Mme Lèbre

Biodiversité et nature en ville :

Le PLU dans la zone N des mazets se doit de protéger les murets, ruines et clapas (murs de clôture en pierre sèches) en tant qu'habitats de pierres sèches constitutifs de la Trame verte et bleue (TVB) (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le plan de zonage doit préciser que, pour les habitats de pierres sèches, lors de la réhabilitation ou de la reconstitution de murs, les pierres ne devront pas être jointées afin de permettre à la micro-faune et à la flore de s'y développer et à la faune de s'y abriter.

En effet, ces rivières sèches ont une fonction écologique aussi importante que les haies de la plaine.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- La zone Nh (plus de 2000 ha) est aujourd'hui inconstructible pour de nouvelles maisons et à constructibilité très limitée pour les maisons existantes. Ce classement va dans le sens de la protection de l'ensemble des éléments naturels, paysagers et patrimoniaux constitutifs de la garrigue et donc les clapas et autres édifices en pierre sèche non jointée.

- Par ailleurs, l'OAP « nature en ville » (page 12 du document des OAP -

https://www.nimes.fr/fileadmin/directions/urbanisme/PLU_Reglement/30189_OAP_20211106.pdf), stipule :

Les orientations d'aménagement pour le maintien de la diffusion de la nature, au travers des « garrigues habitées »

- Constituer une armature naturelle dans les secteurs d'extension urbaine en identifiant et en protégeant des éléments d'intérêts naturels et paysagers (boisements, arbres remarquables, haies, réseau hydraulique, **murets en pierre...**) en veillant notamment à :

- maintenir des surfaces naturelles opérantes pour la qualité de la biodiversité,
- renforcer l'intensité végétale chaque fois que c'est possible,
- concevoir des ouvrages pluviaux (fossés, bassins de rétention...) de manière à leur faire jouer un rôle écologique, paysager et récréatif,
- intégrer des espaces de loisirs et des cheminements doux, dans une armature urbaine connectée aux milieux naturels extérieurs à la ville.

- Maintenir ou restaurer les grandes coulées de garrigues naturelles qui s'avancent au travers des « garrigues habitées », en veillant notamment à protéger leur capacité à connecter les différents milieux.

- Conforter l'intégrité des espaces de garrigues naturelles au sein des « garrigues habitées », en les protégeant d'installations ou d'aménagements diffus qui pourraient les fragmenter ou altérer leur fonction de relais naturel.

C 23 - M. Duc

Nous sommes une famille de sportifs et nageurs sensibilisée aux enjeux du changement climatique et convaincue des bienfaits de la natation sur la santé, nous proposons :

- l'interdiction de création de nouvelle emprise au sol par des piscines d'extérieur quelle que soit la zone (U, NH, NT...),

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville ne souhaite pas à l'heure actuelle interdire les piscines.

- que les piscines à l'intérieur des habitations, quel que soit leur usage (privé ou collectif) restent autorisées car elles ne créent pas de nouvelle emprise au sol (leur chauffage par panneau solaire est éligible aux primes et subventions d'Etat et/ou de Région),

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU ne les interdit pas à condition qu'elles entrent dans les capacités de construction offerte par le PLU.

- que le PLU impose le chauffage solaire pour toutes les piscines municipales de la métropole de Nîmes à l'échéance 2025.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors champ d'action du PLU.

C 26 et C29 - M. Gras

Souhaite :

- La préservation du caractère résidentiel traditionnel du quartier Puech du Teil, la prise en compte de son caractère de « poumon vert » et la préservation de sa biodiversité avec recensement des nombreuses espèces protégées végétales et animales.

- L'arrêt des projets d'immeubles (surtout dans le haut du quartier) qui vont entraîner de l'imperméabilisation des sols et se traduire par des eaux de ruissellement et un risque d'inondation pour les fonds inférieurs.

- L'arrêt de la construction d'immeubles collectifs dans ce quartier où les rues sont étroites, souvent sans trottoir, avec des embranchements sans visibilité et où il n'y a aucune piste cyclable. La création de logements et donc un afflux de véhicules supplémentaires est un danger pour la sécurité publique.
- Demander des toits en tuiles et interdire les toits terrasses pour respecter le style du quartier à une époque où les vues aériennes sont fréquemment utilisées et où la ville postule au classement par l'Unesco.
- Le respect des oliviers centenaires du quartier.

De plus arrêter de bétonner et préserver les arbres ne paraît pas dénué de sens, ceux-ci apportent de la fraîcheur à notre quartier, ce qui paraît utile à l'aire du réchauffement climatique.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Pour information, le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre de prescriptions environnementales visant les points évoqués :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone Nh (plus de 2000 ha)
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier)
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquables, protection des parcs et jardins, capitelles,
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

Sur la question des projets immobiliers et de la protection des zones pavillonnaire : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

C 32 - Richard

Arrêter l'artificialisation des sols et augmenter le couvert végétal pour réduire la température au sol.

Souhaite que les quartiers des 7 collines entourant la ville soient placés en zone de garrigue, et non en zone centre-ville comme actuellement. Ceci permettrait une urbanisation raisonnée et non un dépeçage systématique des rares zones arborées restant dans cette ville au profit d'extensions de la zup sous la forme de barres en béton disgracieuses et énergivores.

Réponse de la Ville de Nîmes : (Contributions C26, C29 et C32)

Pour information, le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementale visant les points évoqués :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone NH (plus de 2000 ha)
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier)
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles,
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs,

dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

C 34 - Mme Follet-Gomez

Ne souhaite pas voir la faune et la flore être détruits pour des projets immobiliers, routes ou autres.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Contournement ouest de Nîmes : Il s'agit d'un projet porté par les services de l'état (DUP). Hors sujet au regard de la présente modification du PLU.

Par ailleurs, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conduite par les services de l'état contournement ouest de Nîmes s'est déroulée du 6 février au 9 mars 2023,

Ne souhaite pas voir d'immeuble ou bureau sur l'aire de covoiturage.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La création de bureaux répond aux ambitions de la ville de Nîmes en matière de développement économique, d'attractivité et d'emplois.

Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement est sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel, anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

C 68 - Mme SOULET

Déplore la destruction des jardins privatifs des maisons individuelles et la progression de l'immobilier moderne (quartier rue Paul Nicolas et traverse de Pis).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Même réponse que pour les contributions C26, C29 et 32.

C 69 - Mme Palatan

Sauvegarde de la parcelle FERRIER ED 176 et ED 160.

Nous devons préserver ces espaces vivants. La destruction de ces parcelles serait une catastrophe pour la biodiversité et pour les résidents du quartier.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Même réponse que pour les contributions C26, C29, C36.

C 71 - Mme Arneguy

- A l'époque du changement climatique (inondations, sécheresse, incendies, disparition des forêts, etc.) ne voit aucune modification du PLU allant dans ce sens.
- Nîmes possède une précieuse garrigue, or les constructions continuent (abattages, projets routiers, etc.).
- Déploie l'abattage d'un îlot de fraîcheur Rue de Bourgogne et constate que les promoteurs s'emparent très facilement de parcelles (Puech du Teil ; Marronniers). Il faut préserver les continuités écologiques.
- Qu'en est-il de la Charte de l'Arbre ? Depuis nombre d'arbres ont été abattus. La Charte devrait être plus contraignante.
- Ces modifications du PLU ne sont pas satisfaisantes, une véritable politique de lutte contre le réchauffement climatique, de développement des îlots de fraîcheur, des contraintes envers les promoteurs pour favoriser un meilleur cadre de vie doivent être prises.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La charte de l'arbre (https://nimes.fr/fileadmin/directions/environnement/charte-ARBRE_URBAIN.pdf) est un outil visant avant tout à protéger les arbres dans le cadre de chantiers d'aménagement. Pour information, le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementale visant les points évoqués :

- *Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone Nh (plus de 2000 ha).*
- *OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier).*
- *Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles.*
- *Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...*

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

C 76 – Mme Escojido

Exprime sa tristesse de voir la ville historique se transformer de partout en cité de béton, comme le quartier Puech du Teil qui a été complètement rasé et remplacé par tant d'immeubles en quartier dortoir.

Habitant le quartier Montauray dans la zone IIIB, qui est selon cartographie, un « îlot de fraîcheur », s'inquiète des futures constructions car sur cette zone peuvent se construire des immeubles en R+ 4 et 85% d'emprise au sol, alors que ce quartier est plein de petites maisonnettes avec jardin.

Il y a nécessité absolue de développer des zones de fraîcheur, de nature mais surtout de conserver celles déjà présentes. Le PLU doit imposer le maintien des îlots de fraîcheur dans les zones urbaines.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Pour information, le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementale visant les points évoqués :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone NH (plus de 2000 ha)
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier)
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles,
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

R 12 - M. GARCIA-AVRILLEAU

Dépôt le 17 août d'une contribution de 13 pages (+ décision du TA de Nîmes de 8 pages) – Annule et remplace la contribution de 5 pages déposée le 5 août.

Contribution d'ordre général à tendance polémique qui dénonce des erreurs faites en matière d'environnement tant au niveau de la ville de Nîmes qu'au niveau mondial.

Considère qu'une révision de fond en comble du PLU, qualifié de « document réglementaire trop superficiel et destructeur de nature en ville », est nécessaire.

Donne de nombreux exemples relatifs à la ville de Nîmes et dénonce en particulier la destruction d'espaces verts et d'îlots de fraîcheur qu'il convient de développer.

Propose en particulier les points suivants (voir argumentaire détaillé dans la contribution) :

- Remplacer « développement durable » par « développement du vivant » et développer la notion de « Respect du vivant ».
- Corriger le concept d'arbres remarquables qui est restreint aux espaces publics pour l'étendre aux espaces arborés privés.
- Abandon du concept urbanistique de « dents creuses » (donne un exemple sur photo aérienne page 13).
- Mettre en place un Plan de Prévention des risques canicules (PPRC).
- Interdire (sauf impératifs validés) les abattages de micro-forêts sur les jardins privés.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Beaucoup de critiques acerbes faites à la ville, des jugements de valeur et de points méthodologiques et stratégiques qui sortent totalement du champ de la modification en cours.

Sur la question de la biodiversité, la nature en ville, les arbres, le réchauffement climatique, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementale visant les points évoqués :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone Nh (plus de 2000 ha)
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier)
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquable, protection des parcs et jardin, capitelles,
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

7.3. Demandes de constructibilité

E 24 - Mme BERGERON

La parcelle BW279 Chemin du Grand Bois a été divisée en deux parcelles (BW1049 et BW1050). La parcelle BW1050 a été construite et la parcelle BW1049 n'est plus constructible. Demande que la parcelle BW1049 qui est enclavée par des terrains alentour tous construits redevienne constructible. Donne une argumentation dans sa contribution et joint un document de division parcellaire.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Cette parcelle a été classée en zone Nh (ne permettant pas la construction de nouveaux logements) en 2018 afin de protéger la garrigue habitée d'une sur-densification inévitable due à la suppression, avec la loi ALUR, des tailles minimum de terrain pour construire.
- Une concertation importante de la part de la Ville dans le cadre de la révision a permis d'informer les propriétaires pour qu'ils puissent réaliser leur projet avant l'approbation du PLU.
- En tout état de cause, une modification ne peut intervenir sur la réduction d'une zone N au profit d'une zone Urbaine (champ de la révision).

C 40 et R 10 - Mme Miralles

Souhaite que la parcelle KY 347 (Impasse des Fusains) dont elle propriétaire soit constructible. Développe une argumentation familiale en ce sens et précise que cette parcelle était constructible auparavant.

Réponse de la Ville :

- Cette parcelle a été classée en zone Nh (ne permettant pas la construction de nouveaux logements) en 2018 afin de protéger la garrigue habitée d'une sure-densification inévitable due à la suppression, avec la loi ALUR, des tailles minimum de terrain pour construire.
- Une concertation importante de la part de la Ville dans le cadre de la révision a permis d'informer les propriétaires pour qu'ils puissent réaliser leur projet avant l'approbation du PLU.

- Beaucoup de propriétaires de zones inconstructibles en frange des espaces habités demandent un changement de zone. La ville ne souhaite pas à l'heure actuelle déplacer les limites entre les zones naturelles et urbaines.

- En tout état de cause, une modification ne peut intervenir sur la réduction d'une zone N au profit d'une zone Urbaine (champ de la révision).

R 3 - M. Divol

Les règles de la zone Nh, si elles ont un effet positif au plan paysager et environnement, ne permettent pas de gérer les cas particuliers des parcelles enclavées de taille conséquente comprenant une unique ou aucune construction.

Cette contribution propose une solution pratique pour une telle parcelle pouvant être répliquée à toute parcelle similaire. Il s'agit de créer un STECAL recouvrant le nord de la parcelle CE253 (impasse de la Pastourette) autorisant la construction de deux bâtiments d'habitation de 150 m² habitables sur une superficie de 6 300 m². La parcelle CE 253 a une superficie de 12 095 m², constituée d'une partie sud avec un bâtiment à usage d'habitation sur 5 800 m² et une partie nord en dent creuse de 6 300 m².

Le contributeur argumente en faveur de cette solution et précise la situation de cette parcelle sur un extrait de plan cadastral.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Demande de constructibilité en N : Hors sujet au regard des points de la présente modification (champ de la révision).

Par ailleurs la Ville n'envisage pas le type de solution dit « STECAL », adaptée aux constructions isolées en zone A ou N. De plus leur création est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Accorder une telle demande engendrerai une jurisprudence pour d'autre propriétaires et aboutirait à une multitude de constructions en zone Nh.

R 11 - M. HARRAK

Propriétaire de la parcelle AH0152 située Chemin de Fonteron. Contribution accompagnée d'un plan cadastral pour visualiser sa parcelle et ses environs

Demande que son terrain soit constructible car il est contigu à un terrain classé comme tel au sud. Est environné d'autres parcelles constructibles disposant des différents réseaux.

Propose d'assurer une douce transition entre la ZAC et la zone naturelle où se trouve le Mas de Fonteron par la mise en place d'une STECAL et développe une argumentation en ce sens. Son projet est en cours d'élaboration avec l'aide d'un paysagiste, d'un architecte et d'un Géomètre-expert et s'inscrit dans une démarche HQE de respect de l'environnement.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Observation concernant une demande de modification de zonage d'une parcelle. Hors Objet.

Toute demande de modification de zonage dans les zones naturelles requiert obligatoirement une procédure de révision du PLU. En outre la parcelle se situe dans une zone N. Ce type de changement est impossible actuellement du fait la limitation de l'étalement urbain (la ville ne souhaite pas déclasser des zones naturelles en zone urbaine).

R 14 - Mme Castéra

Demande que sa parcelle cadastrée KX (ou KY ?) 491 soit constructible.

Toutes les parcelles mitoyennes à ce terrain ont été construites.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Observation hors objet .Les modifications de zonage dans les zones naturelles et agricoles nécessite une procédure de révision

7.4. Contournement Ouest de Nîmes (CONIM)

C 8 - M. Rueda

C 10 - M. Mateus

C 13 - M. Collin

C 19 - Mme Buisson

C 35 - Mme Ranc

C 37 - Mme Chameau

C 38 et C 39 - M. Chartrain

C 47 - Mme Frolicher

E 74 - M. Barthélemy

R 16 - Mme Paulhan

Autres contributions relatives partiellement au CONIM (cf. § 2.1) :

C 33 – Association Caveirac-Vaunage

C 41 – Association ARBRES gardiens de l’ombre

C 58 – Groupe EELV de Nîmes

L’ensemble de ces intervenants sont opposés au projet routier de Contournement ouest de Nîmes pour les raisons suivantes :

- Destruction significative de la garrigue, de capitelles, de murs en pierres sèches (clapas) et de l’environnement en général.
- Création de nuisances pour les riverains, pour la faune et la flore.
- Il serait préférable d’aménager la RD 106.
- D’autres solutions existent qui auraient un moindre impact.
- Nécessité de protéger le Mazet Sanouva, haut lieu de la Résistance.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il s’agit d’un projet porté par les services de l’état (DUP) et non par la Ville de Nîmes.

Hors sujet au regard de la présente modification du PLU.

Par ailleurs, une enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique conduite par les services de l’état « contournement ouest de Nîmes » s’est déroulée du 6 février au 9 mars 2023.

<http://www.contournement-ouest-nimes.fr/enquete-publique/consultez-le-dossier-d-enquete-publique-207.html>

Pour information, le Mazet Sanouva est sur la commune de Caveirac

7.5. Valorisation zone d’activité « Kilomètre Delta »

C 9 - M. Mateus

C 11 - M. Touzani

C 12 - M. Sabadel

C 18 - Alexandra

C 19 - Mme Buisson

C 25 et C 31 - M. Mullier

C 30 - M. Riaza

C 34 - Mme Follet-Gomez

C 35 - Mme Ranc

C 54 - M. Achkar

C 59 - M. Bourdy

C 72 – Mme de Pooter

Autres contributions relatives partiellement à ce sujet (cf. § 2.1) :

C 33 – Association Caveirac-Vaunage

C 46 et R 5 – Comité de quartier Route d'Alès

C 58 – EELV Groupe de Nîmes

C 66 - Union des Comités de Quartier de Nîmes Métropole (UCQNM)

L'ensemble de ces intervenants sont opposés à ce projet (construction d'une tour) pour les raisons suivantes :

- Ce terrain doit être affecté à une aire de covoiturage à l'entrée de l'autoroute A9. Une telle aire est indispensable.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement est sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel, anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

- La construction d'un immeuble sur ce terrain va bloquer toute solution alternative au projet CONIM.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La Ville affirme que le projet situé à proximité de l'échangeur est totalement déconnecté du projet de Contournement Est de Nîmes et n'est en aucun cas un moyen de le « promouvoir ».

- Ce lieu doit être aménagé pour l'utilité publique et répondre aux enjeux de la politique de transport.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de parking relais actuellement sur ce site et que le stationnement est sauvage, en bordure du rond-point.

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel,

anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

L'espace actuel de stationnement (pointe triangulaire au nord du projet) est destiné à des aménagements paysagers qui viendront, en complément de l'immeuble signal, requalifier tant sur ses aspects fonctionnels, architecturaux que paysagers ce secteur aujourd'hui délaissé.

- Construire des bureaux est une aberration à une époque où le télétravail se généralise.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La création de bureaux répond aux ambitions de la ville de Nîmes en matière de développement économique, d'attractivité et d'emplois.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Une étude globale est à réaliser en partenariat avec Nîmes Métropole afin de prendre en compte l'ensemble des problèmes induits par la réalisation immobilière projetée sur cette zone (nécessité d'une aire de covoiturage de capacité adaptée ; circulation et accessibilité routière, piétonne et en modes doux ; stationnement ; impacts sur les activités voisines et sur le réseau routier existant ; etc.).

7.6. Zone Nh

C 3 – M. Allet

La modification de règlement de la zone Nh conserve la possibilité de créer des piscines d'une taille pouvant aller jusqu'à 50 m2 d'emprise. Souhaite limiter à 30 m2, semblerait plus conforme au PADD.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La Ville ne souhaite pas, pour l'heure, interdire ou réduire la taille des piscines en zone Nh.

E 7 - M. Chivas

Le texte de la seconde phrase de l'alinéa 5 de la page 381 semble incomplet, la phrase n'ayant aucun sens, une erreur de frappe l'a peut-être dégradée lui ôtant le verbe nécessaire ou une conjugaison plus opportune.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville de Nîmes souscrit positivement à cette remarque qui témoigne d'une erreur d'écriture. Il est bien entendu nécessaire de retrouver la même phrase dans la note et dans le règlement et ainsi écrire en page 381 du règlement :

Il est proposé de procéder à la correction suivante :

L'objectif est de préserver et de mettre en valeur leur caractère à dominante naturelle et paysagère en autorisant un seul logement par tènement bâti. Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire **sont vides** de toute possibilité de construction.

Il eut été utile dans l'article NH2 C de décrire ou définir la notion de "Réhabilitation", jusqu'à quel point une ruine peut-elle être réhabilitée ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

En page 20 du préambule du règlement, un paragraphe vient préciser les choses en la matière (la zone Nh étant comprise dans la zone N - naturelle) :

Restauration de bâtiments existants endommagés par le temps

En zones naturelles, la restauration de bâtiments existants endommagés par le temps, sans changement de destination ni augmentation de volume est autorisée (sauf si elles abritaient des activités industrielles, artisanales ou commerciales) lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, même si elle ne respecte pas le caractère de la zone et le corps des règles, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois ce dernier doit posséder l'essentiel des murs porteurs ainsi qu'une partie de la toiture.

La partie apparente du bâtiment à restaurer devra permettre de définir sans ambiguïté le volume de la construction initiale dans ses trois dimensions. Un plan masse et des photographies des lieux à la date de la demande seront joints au dossier.

C 60 – M. Bringue

Pense que l'évolution des règles proposées pour la zone Nh portent insidieusement sur le fond et auront comme conséquence la poursuite du développement anarchique de la « garrigue habitée » nîmoise.

On peut douter aujourd'hui de l'efficacité de la « Charte de la Garrigue » élaborée il y a de nombreuses années.

Considère que ces dispositions sont illégales. En effet, au regard de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme que je rappelle ici : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. ». Seules les constructions à usage d'habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Et, c'est à dessein que le règlement proposé ne vise que :

« 2/ Dans la zone Nh à l'exception des secteurs Nhi, Nh1, Nh2, Nh3 L'extension limitée des constructions régulièrement édifiées ».

Le mot habitation a subtilement disparu. A cet égard je considère que les dispositions qui en suivent sont illégales.

Il faut quand même rappeler, que malgré le choix opéré par la municipalité de contenir dans des espaces naturels une importante urbanisation dépourvue d'équipements publics, difficilement accessible, le classement en zone N implique de fait l'inconstructibilité des terrains.

Les extensions limitées devraient à mon sens répondre uniquement à des besoins familiaux dûment justifiés et ne plus être consommatrices d'espaces.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il est rappelé ci-après l'ensemble des modifications intervenues sur le règlement de la zone Nh dans le cadre de la présente modification. Il ne s'agit en rien de permettre le « développement anarchique de la garrigue nîmoise ».

La modification engagée par la Ville vise à :

- *Mieux faire apparaître la philosophie de la zone : un seul logement par tènement bâti. Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire sont vides de toute possibilité de construction.*
- *Permettre à des pétitionnaires ayant obtenus leur autorisation de construire avant la date d'approbation de la dernière révision du PLU (2018) mais ayant livré leur construction après l'approbation de bénéficier des mêmes droits en matière d'extension que les pétitionnaires ayant réalisé leur travaux avant la date d'approbation.*

L'extension sera également permise pour une construction initiale obtenue après l'approbation de 2018 dans le cadre d'une délivrance basée sur une cristallisation des droits.

- *Pour les constructions régulièrement édifiées de moins de 50m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, passer de la possibilité de réaliser 2 annexes pour un maximum de 50 m² à une seule annexe, déconnectée du bâtiment et de 25 m² de SP maximum.*

Il s'agit ici d'éviter que les annexes puisse dépasser voire doubler la surface du bien existant et de ne pas voir des annexes connectées au bâtiment existant se transformer en pièces habitées.

- Etre plus clair sur les types de constructions pouvant bénéficier d'une extension.

Le règlement actuel stipule au 2) de l'article Nh2 qu'est autorisée « L'extension limitée des habitations existantes avant la date d'approbation du P.L.U. (2018) d'une surface de plancher minimale d'au moins 50 m² ».

Considérant qu'il faut apprécier ici l' « existence légale » et non « physique » d'une construction, c'est aujourd'hui au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de la construction déjà présente et que celle-ci soit bien une habitation.

Devant la difficulté voire parfois l'impossibilité de certains propriétaires d'apporter ces preuves et le blocage de certains projets, la Ville de Nîmes souhaite aujourd'hui clarifier l'instruction en faisant dorénavant apparaître la notion de « construction régulièrement édifiée » à la place d'habitation existante.

Afin de mieux cadrer les choses et éviter les mauvaises interprétations, une définition est par ailleurs inscrite dans le glossaire du règlement, pour la zone NH : Une construction est réputée « régulièrement édifiée » si elle a été édifiée conformément à une autorisation d'urbanisme accordée.

En l'absence d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra prouver que sa construction est antérieure ou égale à 1981, soit par une inscription au plan cadastral de 1981 (plan cadastral rénové) soit par un autre moyen attestant de son emprise ou de sa volumétrie (acte notarié, photo aérienne, ...) – cf partie suivante « R) Améliorer et préciser le lexique ».

- Le PLU en vigueur interdit toute possibilité d'extension si le tènement a évolué depuis l'approbation de 2018 (que cela concerne du foncier bâti ou non bâti). Il s'agit d'autoriser dorénavant les extensions si le tènement à fait l'objet d'un détachement/rattachement de foncier non bâti.

C 6 et R 13 - M. Jammes (même contenu que la contribution E5)

E 5 – M. Cabrera

- 1°/ Pièce 30189 Règlement graphique C06

Sur certaines voies de la ZAC du saut du lièvre, apparaissent des annotations 8 11 16 dont la signification ne figure pas dans la légende du document, et qu'il serait nécessaire de préciser.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Les annotations correspondent aux emprises des voies nécessaires au moment de l'aménagement de la ZAC Saut du Lièvre.

2°/ Pièce 30189 Règlement – Zone Nh - Page 381 Il convient de compléter la phrase : " Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire de toute possibilité de construction " par : " Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire sont vides de toute possibilité de construction " conformément à la page 54 de la Note de présentation.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville de Nîmes souscrit positivement à cette remarque qui témoigne d'une erreur d'écriture. Il est bien entendu nécessaire de retrouver la même phrase dans la note et dans le règlement et ainsi écrire en page 381 du règlement :

*L'objectif est de préserver et de mettre en valeur leur caractère à dominante naturelle et paysagère en autorisant un seul logement par tènement bâti. Les tènements non bâtis n'ayant pas fait l'objet d'une cristallisation de droits à construire **sont vides** de toute possibilité de construction.*

Réprouve cette restriction en raison du nombre restreint de parcelles concernées, et des démarches à accomplir, qui peuvent léser certaines familles. Développe son argumentation (cf. contribution).

Concernant les terrains Nh actuellement rendus inconstructibles depuis 2018, alors même qu'ils étaient parfois totalement viabilisés, situés en zone déjà urbanisée, entourés de parcelles elles-mêmes construites

de maisons individuelles habitées par leurs propriétaires, il y a lieu de les rendre à nouveau constructibles, afin de faire cesser la situation discriminatoire voire abusive dans laquelle ils peuvent se trouver.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Il s'agit là d'une remarque sur une règle d'urbanisme datant de la révision de 2018 afin d'éviter les divisions parcellaires successives qui auraient conduit à un mitage progressif et une densification non planifiée de la garrigue, la loi ALUR (2014) ayant supprimé la possibilité d'imposer des tailles minimales de terrain pour pouvoir construire (ce qui était le cas avant 2018 dans les zones de garrigue).

- Par ailleurs, la modification amène un peu plus de souplesse puisque le PLU en vigueur (avant modification) interdit toute possibilité d'extension si le tènement a évolué depuis l'approbation de 2018 (que cela concerne du foncier bâti ou non bâti). Il s'agit, dans le cadre de la présente modification d'autoriser dorénavant les extensions si le tènement a fait l'objet d'un détachement/rattachement de foncier non bâti.

3°/ Pièce 30189 Règlement – Zone Nh – Page 383 " Sont admises les occupations et utilisation des sols suivants : " Dans cette zone de garrigue habitée, il serait cohérent et juste, de permettre la possibilité de construction de logement individuel, avec limite de surface de plancher, en fonction de la surface du terrain, comme le stipulait, autrefois, le règlement de la zone 2000.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Ceci n'est plus possible depuis La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) qui vient supprimer les règles d'urbanisme exigeant une taille minimale des terrains à construire.

« A/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ». Pour qu'il n'y ait aucune ambiguïté, il serait nécessaire d'établir une liste annexe des constructions et installations concernées (CINASPIC), avec leur sous-destination en précisant les catégories (habituellement 9), et rappeler, si nécessaire, la surface maximale de plancher autorisée pour chaque tènement, (250 m²) comme stipulé plus bas dans le même paragraphe.

Réponse de la Ville de Nîmes :

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » concerne par définition des constructions sous maîtrise publique.

La ville de Nîmes se porte garante de la qualité et du type de constructions publiques qui seront, le cas échéant, construites en zone Nh et ne souhaite pas détailler les sous-catégories de cette destination.

4°/ Pièce 30189 Règlement – Zone Nh – Page 384 " C/ Pour les travaux prévus au point de A/ à C/ seule la destination habitation (cf. lexique) est autorisée. " Toujours, dans un souci de simplification et de bonne compréhension immédiate de chaque article, ne serait-il pas mieux, de rajouter le terme habitation, dans chaque phrase tel que :

A/ L'extension limitée des constructions d'habitation régulièrement édifiées d'une surface de plancher minimale d'au moins 50m².

B/ Pour les constructions d'habitation régulièrement édifiées supérieures ou égales à (à m² de surface de plancher : la création de deux annexes, d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher de 50 m² au total ... Pour les constructions d'habitation régulièrement édifiées inférieures à 50 m² de surface de plancher : la création d'une seule annexe dissociée de la construction ...

C/ La réhabilitation dans leur volume existant des constructions d'habitation de moins de 50 m² de surface de plancher.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville ne souhaite pas modifier le règlement en ce sens, jugeant sa phrase compréhensible. Il s'agit d'une remarque sur la façon de rédiger le règlement.

5°/ Pièce 30189 Règlement – Zone Nh – Page 389 : Locaux et équipements techniques. Dans cet article les éoliennes ne sont pas citées, pourtant elles engendrent un fort impact visuel, dans le paysage. Ne faudrait-il

pas réglementer leur installation, ou, clairement, les interdire comme autour de certains parcs naturels, mais au moins en parler dans ce règlement ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le paragraphe évoqué concerne les locaux et équipements techniques liés à une construction et non la construction d'édifices de types éoliennes.

Par ailleurs la zone Nh est une zone de garrigue habitée. Toute installation d'éolienne serait contraire à la destination de la zone et, par ailleurs, le code de l'environnement impose une distance minimale de 500 mètres entre les éoliennes et les habitations, ce qui rend mathématiquement toute possibilité d'implantation d'éoliennes en zone Nh, ce qui par ailleurs n'est pas souhaité par la Ville de Nîmes.

E 14 - M. Chivas

Observation concernant l'article NH2 2/ A/ envisagé dans sa nouvelle rédaction :

Je m'interroge sur la pertinence du maintien de la ligne (dans le cadre de la possibilité d'extension)"- la configuration, pour ce qui concerne sa partie classée en Nh, ne devra pas avoir évolué depuis la date d'approbation du PLU de 2018 (hors détachements rattachements de foncier non bâti)". En effet je ne trouve pas de lien entre les caractères généraux de la zone et cette interdiction d'extension.

Cela pourra être perçu comme une mesure inéquitable.

Est-il possible de supprimer purement et simplement cet alinéa ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

L'article NH2 2/A cité en référence régit la question des extensions en zone Nh.

Il stipule également que « la surface totale du plancher des constructions y compris l'existant ne devra pas dépasser 250 m² de SDP ».

Dans le cas de 2 maisons sur une même parcelle, selon la règle, il s'agit également de ne pas dépasser 250 m² de SDP en tout sur la parcelle. En cas de division d'une parcelle contenant 2 maisons n'ayant pas fait d'extension depuis 2018, on aboutirait de fait à 2 maisons sur 2 parcelles distinctes pouvant atteindre chacune 250 m² soit un doublement de la possibilité d'extension par rapport à la situation de départ. Ainsi la ville ne souhaite pas supprimer cette phrase.

Autres contributions relatives partiellement à la zone Nh (cf. § 7.1) :

C 46 et R5 : Comité de quartier de la Route d'Alès

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le choix de ne plus autoriser les nouvelles constructions en zone Nh date de la révision de 2018 et non de la modification qui vient seulement préciser les règles de la zone.

C 58 : Groupe EELV de Nîmes

Pt Q p 54 : Ajuster et préciser la réglementation de la zone Nh

1/ Dans l'ensemble de la zone Nh ; Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

A/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

B/ Les ouvrages, constructions, installations, dépôts, affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation de la Déviation Nord de Nîmes et des aménagements qui y sont liés.

Les modifications proposées par la Ville pour l'ensemble de la zone Nh, rappelées ci-dessus et notamment en A/, sont encore très permissives et ne nous semblent pas être en mesure de préserver dans le temps la nature agricole et forestière des sols, ainsi que sauvegarder les sites, milieux naturels et paysages.

Pour la zone Nh2, les modifications rappelées ci-dessus et notamment en B/ anticipent la validation du projet de Déviation, Rocade depuis début 2021 (avec combien d'échangeurs ?) Nord de Nîmes.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cette remarque est hors champ de la modification. Ces prescriptions datent de la révision du PLU de 2018.

C 66 : Union des Comités de Quartier de Nîmes Métropole (UCQNM)

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le choix de ne plus autoriser les nouvelles constructions en zone Nh date de la révision de 2018 et non de la modification qui vient seulement préciser les règles de la zone.

7.7. Observations diverses

C 4 - M. Quere

Prendre en compte que le fait de supprimer le bonus de constructibilité ne résout en rien les problématiques générées par l'inflation galopante des programmes immobiliers sur la qualité de vie des habitants ainsi que la faune et la flore.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Contribution témoignant d'un jugement de valeur et non un avis sur la modification du PLU.

Par ailleurs la fin du bonus de constructibilité entraîne de fait des projets moins dense et par conséquent laissant plus de place aux espaces verts (fin de la possibilité de réaliser 30% d'emprise et un étage de plus en cas de performances énergétiques).

C 20 – Mme Duc

- Ne pas exclure du champ d'application du règlement le secteur sauvegardé et de mise en valeur du patrimoine. Renvoyer par un lien à ce PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PSMV possède son propre règlement. C'est un document d'urbanisme, il tient lieu de PLU sur le territoire qu'il couvre.

Autoriser l'actualisation du PSMV dans le PLU pour prendre en compte les nouvelles exigences de la loi de 2016 sur la biodiversité et la reconquête des paysages et de la nature et des lois et décrets Climat et Résilience.

- En application du décret du 27 décembre 2022, je propose que le PLU choisisse le site patrimonial remarquable de la ville de Nîmes comme zone préférentielle pour la renaturation et rappelle aux porteurs de projets d'aménagement l'exigence suivante : l'étude d'impact des projets d'aménagement doit intégrer les conclusions d'une « étude d'optimisation de la densité des constructions ».

- Le site patrimonial remarquable de la ville de Nîmes est très artificialisé. Il y a urgence d'y stopper l'emprise au sol de constructions et revêtements imperméables ; il convient de réduire ici de moitié le rythme d'artificialisation des sols par rapport à la décennie précédente.

- A l'échéance 2035, je préconise de renaturer prioritairement le cœur historique de la ville dense ("l'Ecusson") pour y créer des îlots de fraîcheur, puits de carbone qui aident à lutter contre le réchauffement climatique. Les bonus de renaturation des sols, de désimperméabilisation des sols, de production d'énergie solaire peuvent être bénéfiques pour la ville-centre et la mise en œuvre de grands projets de ville durable, en partenariat public/privé.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Le sujet du SPR ne concerne pas cette modification du PLU.

- Pour information la procédure d'extension et de révision du SPR est lancée (le nouveau périmètre a reçu un avis favorable sans réserve du commissaire en quêteur en mars 2023). Dans le cadre des études à venir, les questions environnementales au sein du SPR seront au cœur des réflexions.

- Il convient dans le PLU, de faire référence à l'article 86 de la loi Biodiversité qui préconise les constructions de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent : " sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité".

Réponse de la Ville de Nîmes:

- Il est important de compléter ce propos en indiquant que cet article s'applique seulement pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

- Le PLU devra prochainement être révisé pour intégrer les objectifs de la loi climat et résilience de 2021. La question des performances énergétiques en environnement seront alors au cœur des études.

- Voici quelques priorités à inscrire au PLU :

- Déminéraliser le square Antonin en augmentant la surface d'herbes au sol, transformer la rue Auguste en sentier piétonnier enherbé arboré jusqu'à la Maison Carrée.
- Étendre le sol en dalles de pierre enherbées sur le pourtour de la maison carrée.
- Créer un espace vert public à l'emplacement de l'ancien cinéma de la rue Poise.
- Végétaliser (mise en herbe) les places du grand temple, de l'église Saint-Baudile, de la cathédrale Saint-Castor, de la maison carrée, des Arènes, du chapitre, et l'esplanade Charles de Gaulle.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet de la modification en cours – Par ailleurs le PLU n'a pas vocation à définir techniquement les aménagements d'espaces publics.

- Installer des ombrières solaires sur le parking en toiture du centre commercial la Coupole et sur les bâtiments à toits plats environnants pour produire de l'électricité et de l'eau chaude sanitaire.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- La question des panneaux solaires doit être appréhendée au regard d'autres enjeux et notamment la question de l'intégration et de leur visibilité. En l'occurrence, en plein cœur du Site Patrimonial Remarquable (SPR), un tel aménagement n'est pas envisageable au regard des enjeux patrimoniaux du secteur.

- Hors SPR et certains cas particuliers et selon la covisibilité dans les périmètres de protection des monuments historiques, les panneaux solaires ne sont pas interdits par le PLU.

- Autoriser voire imposer, et subventionner sous conditions et contrôle de l'architecte des bâtiments de France et du service de l'urbanisme, des ombrières solaires sur les terrasses des bars- commerces- restaurants :

- là où il n'est pas possible de créer de l'ombrage en plantant des arbres,
- sur les verrières-puits de lumière des copropriétés, immeubles ou maisons existantes,
- sur les terrasses privatives ou communes dans les copropriétés, immeubles ou maisons existantes.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Hors objet de la modification en cours.

- Les ombrières solaires ne sont pas permises dans le SPR et très contraintes dans le périmètre des 500 mètres aux abords des monuments historiques (secteurs qui concentrent une très grande partie des restaurants) pour des raisons de protection patrimoniales. Ailleurs elles ne sont pas interdites. Pour ce qui est de les imposer dans les espaces privés, la ville ne souscrit pas à une telle autorité qui de toute manière est impossible à mettre en place juridiquement.

- Etendre les 3 500 m² du jardin de la Romanité, au sud de la rue Alexandre Ducros sur l'ancien parking de la chambre de commerce et d'industrie, actuel chantier de fouilles archéologiques.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Hors sujet de la modification en cours.
- Par ailleurs le PLU n'a pas vocation à définir techniquement les aménagements d'espaces publics.

Renoncer à un projet de modification n°2 dite "modification n° 2 simplifiée" qui créerait "le secteur plan masse n° 1 pour un futur palais de congrès ("IIUBb Extension du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur La 2ème modification simplifiée "créé" le secteur plan masse n°1 pour le Palais des congrès" dans la note de présentation du PLU).

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Hors sujet de la modification en cours.
- Le projet du Palais des Congrès est un projet d'équipement structurant phare du projet municipal.

- Rationaliser les services de tri et collecte des ordures ménagères et lavage des rues en les organisant sur seul créneau horaire entre 19 h et 23 heures 30 dans la ville centre,
- Etendre l'ouverture au public toute l'année des deux piscines municipales de centre-ville (Neruda et Fenouillet) et créer une 3ème piscine municipale (couverte avec chauffage solaire) au sous-sol d'un bâtiment existant.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet de la modification en cours.

Toutes zones :

- Ne pas autoriser la création de piscines d'extérieur pour les particuliers, (voir zone NT)

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville ne souscrit pas à cette demande. La zone Nt, pour sa partie habitée, est une zone de maison individuelle. Le choix a été fait par la ville de Nîmes d'accorder les mêmes droits que pour la zone Nh (garrigues habitées / maisons individuelles).

- Ne pas créer d'aires de stationnement en revêtement de sols bitumés, goudronnés, asphaltés ou bétonnés qui accroissent l'imperméabilisation des sols.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors champ de la modification du PLU dont les objectifs n'évoquent pas de modifier ce type de règles. Néanmoins la ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ... Ce guide traite de la question des stationnements perméables.

- Créer des sentiers piétonniers en herbe le long des pistes de cyclables

Réponse de la Ville de Nîmes :

Proposition hors champ de la modification en cours, relève de la programmation d'aménagement d'espaces publics (ce n'est pas la fonction d'un PLU).

- Créer ou rénover les pistes cyclables en matériaux à moindre impact carbone.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet de la modification en cours – Par ailleurs le PLU n'a pas vocation à définir les aménagements d'espaces publics.

Zone NT :

La zone NT étant une zone naturelle à vocation sportive et de loisirs tenant compte de la qualité paysagère des lieux et des sites avoisinants comporte un secteur NTo destiné à des activités de loisirs et d'équipements sportifs ainsi que d'hébergement touristique. Selon le projet de PLU, ces équipements auraient "un caractère privé" : supprimer cette mention de "caractère privé" qui favoriserait la création de piscine par les particuliers au détriment des piscines collectives, communales ou intercommunales.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La Ville réaffirme que les activités présentes sur ces secteurs ont un caractère privé sur des tènements privés et qu'ils ne comportent pas d'activités ou d'équipement public. Par conséquent cette définition est correcte.

- Ajouter : Les bassins ou piscines intégrés à l'intérieur des habitations autorisées ne créent pas d'emprise supplémentaire au sol et restent autorisés.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le PLU ne les interdit pas à condition qu'elles entrent dans des capacités de construction permises par le règlement du PLU.

- Préciser : "Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités sont admises dans le secteur." uniquement si le revêtement de sol est en matériau biosourcé, gravillonné ou herbacé de façon à ne pas imperméabiliser les sols. Les sols bitumés, bétonnés, goudronnés ou asphaltés sont interdits.

Services publics ou d'intérêt collectif :

Modifier le § "6.5 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" : ce § est ambigu par rapport au droit de l'environnement : la phrase "même si elles ne respectent pas le corps de la zone concernée" doit être supprimée.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il s'agit d'une règle commune à l'ensemble des zones du PLU inscrite en § "6.5 du préambule du règlement du PLU.

Il doit être lu dans sa globalité et notamment la fin de la phrase qui vient cadrer et pondérer le propos « dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement ».

Le paragraphe exact et entier est celui-ci (oubli d'un mot) :

4.1 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toutes les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisées.

même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.

Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.

Toutes les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier sont admis même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Aussi La ville ne souscrit pas à cette proposition et souhaite maintenir une souplesse de règles pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur L'ensemble de la commune.

Zone Nh : corriger la faute d'orthographe sur l'habitat séculaire des garrigues : Mazet et non Maset.

Réponse de La Ville de Nîmes :

La Ville de Nîmes souscrit positivement à cette remarque (cf. page 54 de la notice – Q) Ajuster et préciser la règlementation de la Zone Nh.

C 21 et C 22 – SARL Durand Récupération représentée par Mme Durand

L'entreprise DURAND RECUPERATION a été fondée en 1902 et est installée dans la zone de Nîmes St Césaire depuis 1975.

Pour préparer l'avenir, s'adapter aux contraintes environnementales, et participer pleinement à l'économie circulaire, nous devons poursuivre notre développement, accéder à de nouveaux marchés et adapter notre installation. Pour ce faire, La contribution détaille les besoins de l'entreprise.

Souhaite aménager la parcelle KR 60 suivant un plan joint à la contribution et rénover les bâtiments existants (bureaux ; stockages, garages, etc.).

Le site étant raccordé au RFF, souhaite développer le marché de démantèlement ferroviaire et utiliser le ferroviaire comme moyen de transport pour réduire le nombre de camions (48 000 tonnes de fer traitées ; 2150 camions/an).

Souhaite encourager la création artistique au travers d'un projet de Fondation (cf. document « Evènement Street Art » joint à la contribution).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet de la modification en cours.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette entreprise présente des souhaits de développement intéressants dans le secteur de la récupération qui est amené à se développer et à se rationaliser. Elle devrait dans un premier temps préciser et étayer ses projets et vérifier leur compatibilité avec le PLU actuel.

C 25 et C 31 - M. Mullier

C 30 – M. Riaza

Projet « Kilomètre Delta » : Il serait intéressant d'insérer un parking de covoiturage dans ce projet.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Des études de faisabilité sont en cours pour accompagner le projet d'immeuble de bureaux par la création d'un parking de covoiturage de l'ordre de 70 places (+ places 2 roues) conçu en partenariat avec Nîmes Métropole, Vinci Autoroutes, les services de l'Etat et le groupement retenu pour la réalisation du projet immobilier.

Ce parking, construit dans les mêmes délais que le nouveau bâtiment et implanté entre ce dernier et le bâtiment du péage Nîmes Ouest, permettra de déplacer d'une centaine de mètres le stationnement actuel, anarchique et dangereux (tant pour les usagers du réseau viaire que pour les personnes utilisant l'espace actuel de stationnement non sécurisé).

Demandent depuis 2008 que la rue d'Arcole et la rue d'Oran soient classés en zone 3UC au lieu de 5 UB pour conserver notre zone pavillonnaire et l'identité du quartier et réguler la circulation.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville de Nîmes a rencontré plusieurs fois cette association. La réponse qui leur a été faite est que la Ville n'envisage pas de modifier le PLU sur ce secteur. En effet, elle estime que la densité est conforme à celle attendue pour ce type de tissu urbain dans une ville de l'attractivité et du gabarit de Nîmes. Le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

En revanche, il est très important que la ville de Nîmes puisse renforcer l'encadrement des projets immobiliers afin d'assurer leur bonne intégration urbaine au sein des quartiers nîmois.

C'est pourquoi la Ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

C 29 - M. Gras

Quadrupler le nombre de logement (36 contre 12 actuellement) chemin du Télégraphe (qui est une impasse) débouchant sur la rue Puech du Teil, ne me paraît pas judicieux du point de vue du nombre de voiture. En effet il y a déjà actuellement des embouteillages matinaux quotidiens en bas de cette rue, je n'ose imaginer ceux-ci une fois ces logements construits.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

C 27 - M. Studer

Souhaite savoir pourquoi des permis de construire dans la zone VUB ne respectent pas le PLU. Il est dit que les constructions doivent avoir une hauteur maximum de R+3 soit 12m de hauteur. A titre d'exemple le PC3018922PO297 apposé Rue de Courbessac indique une hauteur de 16,56 mètres.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Cette contribution conteste la validité d'un permis au regard de la zone VUB : demande hors sujet au regard de la modification du PLU.

- Pour information, Les deux parcelles évoquées font partie du périmètre de projet concerné par la DUP avec mise en compatibilité du PLU. La mise en compatibilité du PLU stipule que les parcelles en question sont dorénavant classées IVUBb.

L'arrêté de DUP a été pris par le préfet en date du 18 avril dernier. Cette MEC du PLU est donc opposable, d'où le dépôt du PC (image jointe par le contributeur).

Les documents graphiques et le règlement du PLU doivent être mise à jour prochainement.

C 36 - M. Philip

Fait les observations suivantes relatives à la ZAC des Lombards et à l'analyse des riverains sur les plans communiqués par la mairie :

- Aucun riverain ne souhaite cette ZAC des lombards.
- La mairie communique des plans faux. Les plans n'ont rien à voir avec le projet qui n'est d'ailleurs pas finalisé.
- Les zones inondables sont sous-estimées sachant que pendant les grosses pluies cette zone et le lotissement Chambord sont sous l'eau.
- Les zones agricoles sont oubliées ainsi que la nappe phréatique qui est affleurante et abondante.
- Les bâtiments se feront avec des « pieux bétons » qui descendront à plus de dix mètres de profondeur et qui de fait détruiront, pollueront ou dévieront la nappe phréatique.
- Les bassins de rétention et les stationnements ne sont pas mentionnés sur les plans.
- Sur les plans proposés, pas moins de 14 petits ponts sur le Valadas existant. Une école bloquée entre les deux Valadas. Inadapté sur une zone inondable.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- La contribution concerne le projet de la ZAC Mas Lombard : Projet hors sujet au regard de la présente modification.

- Une concertation a été conduite dans le cadre de la création de la ZAC.

C 42 - Contribution anonyme

Propose diverses actions au maître d'ouvrage :

- La voie verte, entre Nîmes et Caveirac devrait être mise en service au plus tôt, sans attendre 2025.
- Le projet du tram-train entre Nîmes et Sommières qui aura un impact plus que positif sur la diminution du trafic en Vauvage (moins 6000 véhicules).
- Un cadencement plus important de la ligne TER entre Nîmes et Alès et au-delà avec des parkings multimodaux.
- La mise en place d'un réseau de feroutage conséquent entre Nîmes et les Cévennes permettrait aussi une diminution du nombre de poids lourds sur la RN106.
- Créer plusieurs parkings relais et de covoiturage en dehors de la ville de Nîmes pour favoriser le multimodal ; bus, vélo, TER... qui doit être une priorité afin de réduire la circulation sur la RN106 et même à l'échelle de l'agglomération nîmoise. Car aujourd'hui elle en manque cruellement.
- La fréquence des bus hors métropole doit être augmentée et adaptée aux horaires de fréquentation. De même qu'un meilleur cadencement la liaison ferroviaire Alès-Nîmes puisqu'il s'agit aussi de désenclaver les Cévennes.
- D'autre part, la mise en circulation en 2x2 voies de la RN 106 entre la Calmette jusqu'au carrefour D999, sur tout le linéaire peut être effective mais n'est pas exploitée comme telle.
- Des protections acoustiques (murs antibruit absorbants) et des mesures de captage de la pollution atmosphérique le long de la partie urbaine de la RN106 sont à installer.

Réponse de la Ville de Nîmes :

L'ensemble de ces propositions (projets d'infrastructures, d'équipements, ferroviaires, vision intercommunale) sont hors sujet au regard de la modification du PLU et par ailleurs ne rentrent pas dans le champ d'application du PLU.

C 43 et C 44 - M. Aubert – Association des 3 tours

Documents joints à la contribution :

- Plan « 3 tours – Schéma programmatif »
- Lettre de M. le Maire de Nîmes du 04/02/2020
- Plan parcellaire

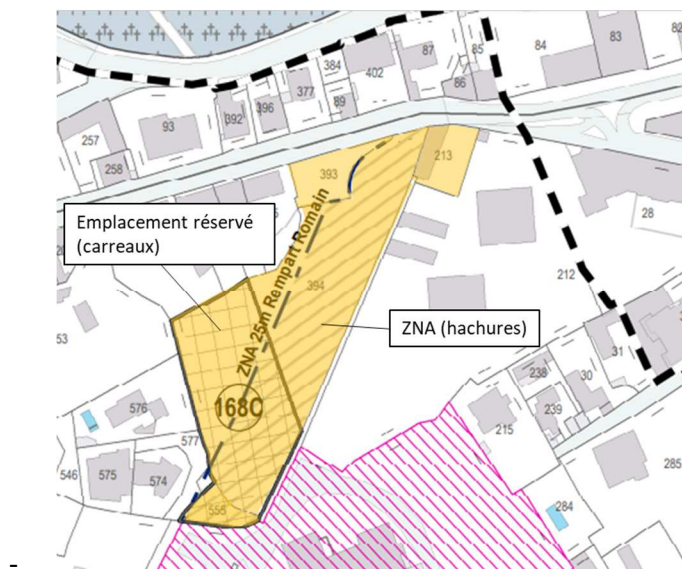
Vu le courrier ci-joint du Maire de Nîmes (« promesse de campagne »),
vu le panorama de la tour Magne en direction du rempart,
nous réitérons notre demande d'emplacement réservé sur les parcelles ED 393, ED 394, ED 213.

Objectifs:

- aménager le site pour des actions pédagogiques, (exemples: atelier de tailleur de pierre, engins de levage utilisés par les romains, espace ludique et pédagogique...)
- concevoir un aménagement spécifique, en accord avec le chapitre 1 de l'O.A.P nature en ville et renforcement de l'armature paysagère et écologique, pour la création d'un espace vert de romanité.
- créer un cheminement doux sécurisé, sur la colline Montaury, pour les piétons, entre la route de Sauve et les rues Paul Soleillet, Montaury, pour qu'ils puissent se rendre vers le centre-ville en évitant la rue Montaury, en accord avec le P.L.D.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- Hors objet de la modification
- Pour la préservation et la mise en valeur d'un tronçon de l'enceinte romaine, situé entre la route de Sauve et la colline de Montaury, une zone non aedificandi de 25 m du tracé de l'enceinte a été instituée sur les parcelles ED 510, 394 et 393.
- Un emplacement réservé a été mis en place sur les parcelles ED 510 et 555 en vue de la création d'un espace vert.
- Par ailleurs, le rempart romain fait l'objet d'un périmètre de protection des monuments historiques. Tout projet dans ses abords doit obtenir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.



C 45 - M. Aubert

Proposition d'instauration d'un coefficient de biotope dans le PLU qui garantit un niveau de végétalisation des espaces urbanisés, qui incite aussi les porteurs de projet d'aménagement ou de construction à créer leurs propres espaces verts ou à prévoir plus de végétation.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il existe divers coefficients d'espaces libres dans les différentes zones du PLU.

La question de mettre en place des coefficients de biotope pourra être étudiée lors du lancement prochain de la révision du PLU car elle nécessite une étude globale à l'échelle des différentes typologies urbaines de la ville.

Afin de préserver cette biodiversité, dans les zones VUB, UC, UD, l'emprise au sol, y compris les annexes et les constructions enterrées, de parcelle de plus de 2 000 m², ne devra pas excéder 600 m², accompagnée d'une compensation des terres utilisées par des plantations de l'enherbement ou une toiture et/ou un mur végétalisé.

Réponse de la Ville de Nîmes

Nous sortons du champ précis de la modification actuelle qui ne fixait pas d'objectif de modifier les règles en la matière.

Ce type de modification doit résulter d'études globales à l'échelle de la ville ou du quartier. Ce sera le cas dans la révision du PLU à venir.

En ce qui concerne les arbres existants sur la parcelle, ceux-ci devront être conservés ou remplacés par des essences adaptées au climat méditerranéen.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La question des arbres dans le cadre des projets de logements est traitée dans le projet de guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

C 51, R 4 et E 73 - M. Jonquet

- Sur la planche F9, une partie de la zone VUED reste en SAP 2, maintenant appelé Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Or, les anciennes SAP ou PAPAG sont limités à 5 ans. Dans ce cas de PAPAG n°2, cette partie de cette zone VUED aurait une servitude de 10 ans, alors que la durée de cette servitude est limitée à 5 ans. Est opposé à cette modification.

Sur la planche F9, une partie de la zone VUED reste en SAP 2, maintenant appelé Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Or, les anciennes SAP ou PAPAG sont limités à 5 ans.

Dans ce cas de PAPAG n°2, cette partie de cette zone VUED aurait une servitude de 10 ans, alors que la durée de cette servitude est limitée à 5 ans.

C'est pourquoi je vous demande Monsieur le commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable à cette modification du PLU.]

Réponse de la Ville de Nîmes :

En lien avec la partie - 7. Mettre en place une Servitude d'Attente de Projet (SAP) Dorénavant appelé Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans le cadre du projet métropolitain « Porte Ouest », pages 81 et suivante de la notice de présentation.

- *La SAP (ancienne terminologie) ou PAPAG (nouvelle terminologie) évoquée a été instauré dans le cadre de la révision approuvée le 07 juillet 2018 pour une durée de 5 ans.
A ce titre elle est tombée le 7 juillet 2023. Elle apparaît encore car active au début de l'enquête (4 juillet).*
- *Si le commissaire est d'accord, il pourrait suggérer que l'ensemble des SAP/PAPAG tombés le 07 juillet 2023 soient supprimées du PLU (règlement écrit et graphique).
Il s'agit des SAP/PAPAG n°1 à 5.*

Avis du commissaire-enquêteur :

A ce jour ce projet de modification est en enquête publique et est donc susceptible d'être amendé avant sa finalisation. Il me paraît donc logique de le rendre conforme à la situation actuelle (règles postérieures au 7 juillet 2023).

Extrait du règlement : préambule / 6.6 ~~Servitudes d'attente de projet (SAP)~~ Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

N° de la servitude du PAPAG (ou SAP)	Lieu	Justification de la servitude	Zonage	Durée
SAP—PAPAG n°1	Marché Gare	Etude de recomposition et de mutation de ce secteur (projet Porte Ouest)	V UEa	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
SAP—PAPAG n°2	Rues du Clos de Coutelle, des Mousquetaires	Lié à l'arrivée de la ligne 2 du T.C.S.P.	V UEd	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
SAP—PAPAG n°3	Rue Cristino Garcia	Etude sur l'extension des réseaux pour que ce secteur se développe	UCa	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
SAP—PAPAG n°4	Védelin	En attente d'une réflexion qualitative sur cette entrée de ville	XIV AUa	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
SAP—PAPAG n°5	Secteur Laennec	En attente d'une réflexion sur la mutation du secteur avec l'arrivée de T2	II UE	5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU (07/07/2018)
PAPAG n°6	Porte Ouest (ZI Saint-Césaire)	En attente du projet de mutation et de développement économique de la Porte Ouest.	VUE UM	5 ans à compter de l'approbation de la modification du PLU n°1

- Sur la planche E8, la réserve 174C pour agrandir l'Impasse du Cade au niveau de la parcelle DR 121 se situe en pleine garrigues. La charte de la garrigue prévoit de ne pas élargir les chemins, pour la mise en valeur des paysages dans leur diversité. De plus, la partie la plus étroite de l'Impasse du Cade se situe avant ma parcelle DR 121 entre les parcelles DR 122 et DR 164. Est opposé à cette modification.

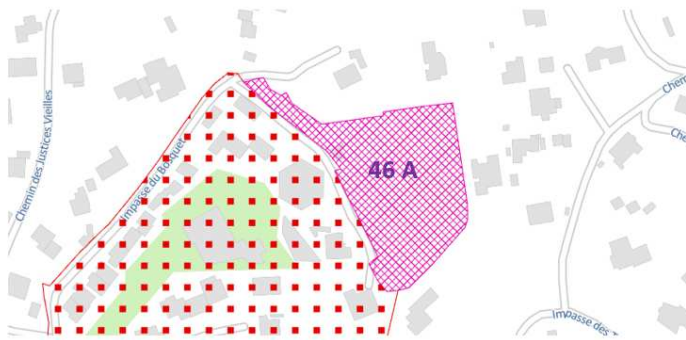
Réponse de la Ville de Nîmes :

Cet emplacement réservé correspond à un besoin d'aménagement exprimé par la Direction Générale des Services Techniques traduit dans le PLU.

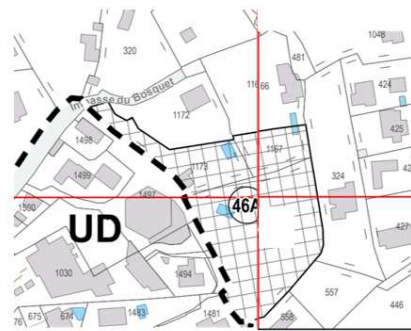
- Sur la liste des emplacements réservés pour le compte de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, on voit que la réserve 46A pour un réservoir d'eau potable est diminuée de 2000 m² sans justification et sans désignation des parcelles concernées. Est opposé à cette modification.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Après vérification, cet ER n'est pas modifié (cf. image ci-dessous)
Il s'agit simplement d'une correction de sa superficie qui n'était pas la bonne.
(cf. image ci-dessous).



ER 46 A dans le PLU en vigueur (extrait logiciel ville)



ER 46 A dans les planches du dossier de modification

C 52 et E 53 - Mme OZIL - Comité de quartier des Marronniers

Signale les erreurs d'adresse mail et d'accès au registre dans le cadre de la présente enquête publique.
Précise ces erreurs dans un document détaillé.

Remarque : La contribution C 55 est relative à un essai du maître d'ouvrage après correction de ces erreurs.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Cf. note transmise sur les erreurs et les adaptations nécessaires (annexe 1.6 du rapport d'enquête).

C 61 - Mme Vernet-Cuisinier

Le quartier Puech du Teil étant un poumon vert de la ville, il faudrait qu'il apparaisse au prochain PLU comme espace végétal à préserver. Dans ce sens les constructions pourraient être limitées au R+1. Une proportion majeure des parcelles devrait être laissée non constructible et les espaces boisés privilégiés.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Les thématiques de protection d'îlots de fraîcheurs et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

C 62 - M. Dal Gobbo

Le PLU permet les agrandissements de bâti existant de façon très limitée et les terrains à bâtir sur le territoire nîmois ont quasiment disparus.

Cependant la population s'accroît et les besoins évoluent, ne serait-il pas judicieux de favoriser l'agrandissement à la verticale des bâtis existants sans emprise au sol supplémentaire ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

Remarque hors champ de la modification actuelle.

La surélévation de bâtiment est permise par le PLU dans la mesure où l'on ne dépasse pas la hauteur maximale permise par le règlement de la zone.

La constructibilité est très réduite sur la zone Nh mais pas sur le reste de la commune où une densification des tissus urbains existants (hauteur et emprise au sol) est permise.

C 64 - Mme Dal Gobbo

Etant donné le contexte environnemental actuel il serait opportun d'encourager les propriétaires de piscines extérieures à les transformer en piscine intérieure.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville ne souhaite pas à l'heure actuelle interdire les piscines. Les piscines intérieures doivent rentrer dans la capacité de construction offerte par le PLU.

Un bâti considéré comme annexe ayant une surface en adéquation avec le bassin, pouvant être fusionné avec la surface du local technique.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La formulation n'est pas très claire.

Néanmoins en zone Nh (où les annexes sont limitées à 1 ou 2 selon l'emprise de la construction), les locaux techniques des piscines ne sont pas considérés comme des annexes s'ils sont inférieurs à 6 m².

C 67 - M. Grillat - Président du Conseil syndical de la résidence « Le Clos de l'Oppidum »

Contribution accompagnée d'un plan parcellaire et d'un carnet d'observation de la faune

Afin de préserver le dernier espace vert de notre quartier (ED 160= 4857 m² et ED 176 = 5066 m²) compris entre la rue Paul Nicolas et la traverse de Pissevin, une action de défense contre la suppression des espaces verts a été mise en place.

Les habitants du quartier souhaitent préserver la biodiversité dans la zone VUB par une proposition d'instauration d'un coefficient de biotope dans le PLU qui garantit un niveau de végétalisation des espaces à urbaniser.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La zone VUB constitue une zone urbaine péri-centrale de moyenne densité, intermédiaire entre la zone centrale et les zones périphériques de plus faible densité.

Elle correspond à des extensions urbaines des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles et comprend de nombreux quartiers ayant chacun leur propre identité ainsi qu'un secteur en reconversion urbaine.

Elle est réservée à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable et possède des règles garantissant des espaces verts :

- *Si la surface de l'îlot de propriété est supérieure à 400 m², l'emprise au sol des bâtiments, des annexes de toute nature et des constructions enterrées ne doit pas dépasser 80 % du tènement de propriété.*
- *Pour les superficies de parcelles égales ou supérieures à 2 000 m², l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toute nature et des constructions enterrées, ne peut excéder 70 % du tènement de propriété.*
- *Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 10 % de la superficie totale du terrain sauf pour les terrains inférieurs à 400 m² (quatre cent mètres carrés).*
- *Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m² (cents mètres carrés).*

La question de mettre en place des coefficients de biotope (pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience) pourra être étudiée lors du lancement prochain de la révision du PLU car elle nécessite une étude globale à l'échelle des différentes typologies urbaines de la ville.

C 70 – M. Olivier

(Contribution détaillée - 3 pages)

Considère que le projet est difficilement accessible au grand public, qu'il n'y a rien de nouveau en termes d'objectif – notamment concernant le développement durable – et que l'intérêt principal est la création d'une rocade nord-ouest.

S'étonne qu'il n'y ait pas de nouvelles réflexions sur :

- le dérèglement climatique et la ressource en eau,
- la récupération d'eau de pluie,
- les îlots de fraîcheurs et les aménagements relatifs à la canicule,
- l'intermodalité (la place du vélo n'est toujours pas une priorité),
- le développement de la ville face aux enjeux environnementaux actuels et à venir.

On semble avoir oublié le rapport du GIEC.

Réponse de la Ville de Nîmes :

- La rocade nord est certes prévue par le PLU dans via un emplacement réservé mais ce n'est aucunement une nouveauté inscrite dans cette modification.
- Il est rappelé que nous sommes dans le cadre d'une « simple » modification du PLU qui n'a pas vocation à modifier en profondeur des orientations du PLU, notamment sur les questions environnementales. Ces thématiques seront étudiées dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Mobilité : aucun schéma cohérent de circulation (exemple : le quartier de la route d'Alès).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet au regard du contenu de la modification.
La vocation du PLU n'est pas d'organiser la circulation.

Trouve surprenant que la zone longeant une grande partie de la D926 (route d'Alès) soit en zone Nh. Pourquoi pas une zone UDp jusqu'à la sortie de l'agglomération ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet au regard du contenu de la modification.
Le zonage évoqué date de la révision du PLU de 2018.

Considère :

-qu'il n'y a eu aucune consultation de la population (comités de quartier, associations),

Réponse de la Ville de Nîmes :

Sur les thématiques évoquées plus haut, une large concertation a été conduite pour la révision de 2018 (plusieurs années).

- que le développement de la ville se fait au détriment de son centre historique :

Réponse de la Ville de Nîmes :

La ville de Nîmes possède un Site Patrimonial Remarquable depuis 1985 en cours d'extension qui assure une forte protection et la mise en valeur du centre historique.

- Administrations, services, Maison des associations, équipements sportifs sont regroupés de plus en plus dans le sud de la ville (confirmé page 18 du Rapport), obligeant les habitants du centre-ville et des quartiers périphériques à utiliser leurs voitures.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet au regard du contenu de la modification.

- Les quartiers nord de la ville ne sont pas pris en considération, et n'apparaissent que lorsqu'il est question de la rocade nord /ouest et de la garrigue.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet au regard du contenu de la modification.

Concernant le quartier de la route d'Alès :

La ville et ses services n'ont pas pris en compte nos déplacements, notre environnement, nos besoins.

Au regard de la ville, ces quartiers semblent être encore une zone de mazets. De fait, on ne peut pas faire comme s'il n'y avait que quelques mazets et considérer que notre quartier n'aurait pas besoin d'infrastructures nécessaires à la population (piétons, vélos, limitation de la vitesse dans les zone résidentielles, trame verte, liaisons inter-quartier, écoles, emplois).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet au regard du contenu de la modification, hors champ de la vocation du PLU.

Il y a un double enjeu, celui de l'environnement naturel et celui de la vie d'une ville.

La modification qui prévoit en zone Nh, un seul logement par tènement bâti empêchera l'habitat intergénérationnel, ce qui n'est pas acceptable.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet au regard du contenu de la modification. Cette règle date de la révision de 2018.

Constata que la marge de recul de 15 m par rapport à l'axe de la route (75 à 100 m pour la route d'Uzès), imposée par la zone non aedificandi, va empiéter sur les propriétés privés et engendrer de lourdes conséquences pour les propriétaires concernés.

Réponse de la Ville de Nîmes :

La marge de recul évoquée sur la route d'Uzès (RD 979) ne fait pas partie du champ de la présente modification.

La ville applique les marges de recul demandées par les services de l'Etat ou du Département.

C 77 – M. Dardel

(Contribution de 2 pages)

Sous forme de questions habilement posées au commissaire-enquêteur sur ses moyens d'action et outils pour prendre en compte les observations du public, le contributeur fait ressortir les problèmes suivants qui semblent le préoccuper :

- L'enquête a lieu pendant les vacances. Est-ce acceptable ?

Réponse de la Ville de Nîmes :

La Ville précise que la décision de réaliser une enquête publique au mois de juillet a été prise en accord avec Monsieur le commissaire enquêteur.

Par ailleurs, suite au prolongement de 2 semaines de l'enquête, cette dernière aura duré 6 semaines, ce qui laisse un temps très confortable pour pouvoir prendre connaissance des informations et éventuellement formuler un avis, même en période d'été.

Enfin, les modalités de l'organisation de l'enquête n'empêchent pas les personnes intéressées de présenter leurs observations même si elles ne sont pas présentes physiquement sur le territoire objet de l'enquête publique.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La période retenue pour le déroulement de l'enquête a été planifiée, certes avec mon accord, sur demande de la ville de Nîmes qui souhaite une approbation de ce projet par le Conseil municipal avant la fin de l'année.

La décision de prolonger de 15 jours la durée de l'enquête a été prise suite aux erreurs commises sur les documents d'enquête (cf. § 4.3 et annexe 1.6) mais aussi, suite aux remarques du public sur le choix de cette période, pour permettre au public indisponible au mois de juillet de s'exprimer.

Comme le précise la ville dans sa réponse, la dématérialisation de l'enquête ne nécessite pas la présence du public et permet à celui-ci d'étudier le dossier dans le détail et de s'exprimer entièrement par voie numérique. A ce titre il est intéressant de constater que 82 % des observations ont été formulées de cette manière.

- Aucun travail n'a été entrepris pour faire comprendre les enjeux de ce projet. Il serait souhaitable de prolonger l'enquête jusqu'à la rentrée.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Nous sommes ici dans une procédure de modification qui procède essentiellement à des adaptations de règlements, d'emplacements réservés, de modifications graphiques, des protections etc...Le projet global du PLU n'est pas modifié en substance.

La révision du PLU, rendu nécessaire afin d'adapter le PLU aux objectifs de la loi Climat et Résilience, s'accompagnera quant à elle d'une concertation des habitants.

- Semble opposer à la tour de la zone « Kilomètre Delta ». Un débat sur le sujet avec le public est souhaitable.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il est rappelé que nous parlons ici d'adapter le PLU pour la construction d'un immeuble sur une emprise foncière de 2500 m² afin de valoriser un foncier communal et non d'un projet urbain de nature à faire participer les habitants.

- L'élaboration d'un PLUi (intercommunal) serait souhaitable.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Il s'agit ici d'un jugement de valeur des choix politiques en matière de compétences territoriales. À l'échelle de Nîmes métropole, cette volonté n'est pas à l'ordre du jour actuellement. En effet, conformément aux textes en vigueur, au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population se sont prononcées contre le PLUi par délibération en 2020 (dont la Ville de Nîmes).

- La ville doit se préparer à l'évolution climatique (arbres, grosses infrastructures, aménagements de la vie quotidienne des quartiers). Considère que la ville a perdu 5 ans.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Les grandes adaptations évoquées ne font pas partie du cadre de la modification du PLU. Ces sujets seront mis sur la table dans le cadre de la prochaine révision du PLU afin de la mettre en phase avec les grands objectifs de la loi Climat et Résilience.

- La densification inscrite dans le PLU s'est montrée dommageable à certains endroits. Les modifications font perdurer le problème.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans de nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheur et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

Pour information, le PLU, en fonction des zones, contient un certain nombre prescriptions environnementales :

- Zone de Garrigues habitées inconstructibles : Zone Nh (plus de 2000 ha)
- OAP « nature en ville » et OAP sectorielles contenant, entre autre, des prescriptions environnementales (végétalisation, déplacements, densité/économie de foncier)
- Protection « patrimoine architectural, urbain et paysager » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : arbres remarquables, protection des parcs et jardins, capitelles,
- Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Règlement (en fonction des zones) % minimum de pleine terre, coefficients d'emprises au sol, plantations des espaces libres et des stationnements, compensation des arbres supprimés végétalisation des toitures et façades,...

- Les plans d'aménagements publics de certains secteurs handicapent l'avenir du secteur Saint-Césaire.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Manque de précision sur ce point. De quels aménagements publics s'agit-il ? En tout état de cause, la question des aménagements publics ne rentre pas dans le champ du PLU et donc de cette modification.

- La politique de la ville ne répond pas à tous les besoins sociaux criants et rien ne prend en compte la vie de secteurs entiers.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors sujet au regard de la présente modification.

- La garrigue habitée est stoppée dans sa respiration (adaptation à la population réelle qui y habite). A l'inverse on ouvre à l'urbanisation des secteurs agricoles et inondables.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Ce message manque de précision de la part de son rédacteur. Les quelques adaptations de la zone Nh de cette modification ne sont pas de nature à modifier le caractère de la zone. S'il s'agit d'une critique sur le manque de possibilités constructives en zone Nh, cette orientation date de la révision du PLU de 2018 et est donc hors champ de la présente modification.

La ville tiens à souligner qu'en matière de zone inondable, c'est le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et les études environnementales (analysées par les services de l'Etat dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble) qui conditionnent la faisabilité et la conduite des projets. La ville suit scrupuleusement ces règlementations pour l'accord des autorisations d'urbanisme.

La zone agricole auquel le rédacteur fait allusion est sans nulle doute le projet du Mas Lombard, classé en zone d'Urbanisation future au PLU (zone AU). Cette thématique est hors du champ de la modification du PLU actuelle.

- La construction est densifiée dans le « maillage vert » et provoque des dégâts.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Se référer aux réponses formulées sur cette thématique : règles environnementales dans le PLU, révision à venir sur ces sujets et projet de guide pour la qualité des logements et le cadre de vie.

C 79 - Anonyme

Habite la rue Montaury. Constate la multiplication des constructions d'immeubles depuis une vingtaine d'années dans le secteur Pompidou, Jaurès, Pissevin, bas de Kennedy et à présent dans la rue Montaury. Cette urbanisation galopante et dénature le quartier.

Il semblerait que la ville de Nîmes s'engage sur cette voie d'urbanisation, parfois au détriment de quartiers aux identités marquées, alors que la ville de Montpellier a changé de politique pour privilégier une volonté de végétalisation plus écologique et plus conforme aux exigences du réchauffement climatique.

Espère que le projet de modification du PLU ira dans ce sens d'une modération.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Sur la question des projets immobiliers : le PLU offre en effet, dans de nombreux secteurs (hors zone Nh), des droits à construire entraînant mutations urbaines et densification via la réalisation d'immeubles collectifs, dans une optique d'économie de consommation du foncier et d'articulation entre transports en communs performants et la production de logements.

Mais les thématiques de protection d'îlots de fraîcheur et de nature en Ville seront étudiées sur plusieurs secteurs de la ville soumis à la pression foncière dans le cadre de la future révision du PLU pour prendre en compte les prescriptions de la loi Climat et Résilience.

Sans attendre l'opposabilité de cette révision (plusieurs années), La ville travaille à l'heure actuelle à l'élaboration d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie » complémentaire au PLU et visant à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations grandissantes des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en Ville et la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels, la protection de la biodiversité, ...

R 2 - M. Lorgeas**R 6 - Mme Lorgeas Vanessa****R 8 - Mme Lorgeas Emmanuelle**

- S'étonnent de la matérialisation de la réservation 186C dans le chemin de Vedelin. Le projet préconise le retrait des réservations en bas du chemin mais impose une nouvelle contrainte, après le blocage de cette partie du chemin pendant 10 ans. Souhaite avoir des explications sur cet état de fait. Demande que cette réservation soit retirée car en bas du Chemin de Vedelin la réservation a été retirée.

- Des emplacements peuvent être construits dans les zones de garrigues. Il paraît primordial de fixer les règles dès maintenant.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Les ER 186 c sur le chemin de Vedelin sont inscrits dans le cadre de la présente modification suite à des études techniques conduites par la Direction Etudes et Projets. Ils permettront de fluidifier le trafic dans un secteur fortement construit ces dernières années.

La Ville de Nîmes souhaite les maintenir.

R 9 - Mme ? , propriétaire de la parcelle HV 572

Réside Cité des Espagnols - 116 Rue du Dr Cruzet

Souhaite savoir quelles sont les modifications du PLU concernant sa parcelle (HV 572) et son quartier.

Réponse de la Ville de Nîmes :

Le quartier de la Cité des Espagnols n'est pas impacté par la modification du PLU.

R 17 – M. Denis

Pourquoi a-t-on accordé le permis de construire (PC 21 PO 410) à la COGEDIM pour une opération R + 3 dans une zone UD alors que le règlement prévoit une hauteur maximale de 10 mètres ?

Opération située Chemin des Limites, une zone concernée par le PPRi (plus de 80 cm d'eau en 1988).

Réponse de la Ville de Nîmes :

Hors objet de la modification en cours.

La contribution concerne l'obtention d'un permis de construire en zone UD.

Ce permis a obtenu la possibilité de faire un immeuble en un R+3 car déposé pendant la période où il était possible d'augmenter de 30% la hauteur ainsi que l'emprise au sol en cas exemplarité énergétique.

L'obtention de cette majoration restait soumise à une approbation de la Ville ainsi qu'à un effort particulier d'intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet.

De nombreux porteurs de projets ont utilisé ces dernières années cette disposition réglementaire. Les programmes qui ont ainsi vu le jour ont certainement permis d'anticiper et expérimenter les contraintes techniques et financières de la RE2020 plusieurs années avant sa réelle entrée en vigueur.

Avec l'opposabilité de la RE 2020, le législateur fixe désormais le niveau d'exemplarité conditionnant l'obtention du « bonus » de constructibilité comme la norme minimale à atteindre.

Ainsi, La Ville de Nîmes considère que les dispositions relatives à la majoration des droits à construire n'ont plus lieu d'être. C'est pourquoi ce « bonus » énergétique est supprimé dans le cadre de la présente modification.

La suppression de ce bonus permettra de donner plus de place aux espaces verts dans les projets réalisés en zone UC/UD.

Les Angles (Gard), le 26 septembre 2023

**Le commissaire-enquêteur
Jean-Louis BLANC**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'JL' followed by a 'B' and a horizontal line underneath.

Département du Gard

Ville de Nîmes

ENQUÊTE PUBLIQUE

<p>1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Nîmes</p>

Réf. : Enquête publique du 4 juillet au 2 août 2023, prolongée jusqu'au 17 août 2023, suivant arrêté municipal n° A-G 2023 06 215 du 2 juin 2023

Maître d'ouvrage et autorité organisatrice : Ville de Nîmes

Commissaire-enquêteur : Monsieur Jean-Louis BLANC

TITRE II - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1. Rappel du cadre et de l'objet de l'enquête

Les projets d'aménagement et de construction que la ville de Nîmes souhaite mettre en œuvre nécessitent d'apporter des modifications à son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces modifications de différentes natures comportent 16 points distincts et concernent en particulier :

- l'intégration de nouvelles prescriptions,
- la mise à jour de certaines annexes,
- des adaptations et améliorations règlementaires et graphiques,
- la suppression de quelques imprécisions règlementaires afin de faciliter l'instruction des droits des sols,
- la correction d'erreurs matérielles.

La nature de ces modifications, au regard du Code de l'urbanisme, nécessite de soumettre ce projet à la présente enquête publique.

La ville de Nîmes est l'autorité organisatrice de cette enquête publique et le maître d'ouvrage de ce projet de modification.

1.2. Actions préalables à l'ouverture de l'enquête

1.2.1 - Consultation des personnes publiques

Le projet finalisé été transmis aux personnes publiques associées (PPA) concernées afin de recueillir leurs avis sur celui-ci avant l'ouverture de l'enquête publique et de joindre ainsi ces avis dans le dossier soumis à l'enquête.

Personnes publiques consultées préalablement à l'enquête :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie,
- Préfecture du Gard – Direction départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- Conseil départemental du Gard
- Conseil régional de la région Occitanie
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard
- Chambre d'Agriculture du Gard
- SCoT Sud Gard
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard
- Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole

La totalité de ces personnes publiques a répondu à cette consultation préalable. Ces réponses sont détaillées et analysées dans le rapport d'enquête (Titre I ; Chapitre 6).

1.2.2 - Désignation du commissaire-enquêteur

Sur demande du maire de la commune de Nîmes et par décision n° E23000033/30 du 25 avril 2023 (cf. annexe 1.1) Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Jean-Louis BLANC en qualité de commissaire-enquêteur pour la conduite de l'enquête publique ayant pour objet : « *la 1^{ère} modification du Plan Local d'urbanisme de la ville de Nîmes* ».

1.2.3 - Arrêté municipal d'organisation de l'enquête

Par arrêté municipal n° A-G 2023 06 215 du 2 juin 2023 (cf. annexe 1.3), Monsieur le maire de Nîmes a prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 30 jours consécutifs du mardi 4 juillet au mercredi 2 août 2023 inclus. Cet arrêté précise en particulier les conditions de déroulement de l'enquête et en rappelle les règles.

Il a été établi sur les bases d'une concertation entre le commissaire-enquêteur et l'autorité organisatrice de l'enquête lors de la réunion du 17 mai 2023.

1.2.4 - Information du public et publicité

L'information du public s'est effectuée de la manière suivante :

- Information par voie de presse par deux publications de l'avis d'enquête dans deux journaux diffusés dans la région : « Midi Libre » et « La Gazette » des 15 juin et 6 juillet 2023 (cf. annexe 2.3).
- Information par une annonce légale parue le 2 août sur le média « Objectif Gard » relative à la prolongation de l'enquête du 3 au 17 août 2023 (cf. annexe 2.4).
- Affichage de l'arrêté d'organisation de l'enquête à la mairie centrale, aux Services techniques de la mairie, dans 2 mairies annexes et 3 centres administratifs municipaux du 5 juin au 2 août 2023 (cf. annexe 2.6).
- Affichage de l'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune (cf. annexe 2.1) sur les mêmes lieux que l'arrêté municipal ainsi que sur 12 emplacements situés dans les quartiers les plus impactés par le projet. L'avis initial a été affiché du 5 juin au 2 août et l'avis de prolongation d'enquête a été affiché sur les mêmes lieux du 2 août au 17 août 2023 (cf. annexe 2.5).
- Information et mise en ligne de l'avis sur le site internet de la ville de Nîmes.
- Information sur la revue municipale « Vivre Nîmes » de juillet-août 2023.

1.2.5 - Information du commissaire-enquêteur et visite des lieux

La présentation du projet au commissaire-enquêteur et la concertation relative à l'élaboration de l'arrêté d'ouverture d'enquête se sont effectuées au cours d'une réunion le 17 mai 2023 entre le commissaire-enquêteur et l'autorité organisatrice de l'enquête (ville de Nîmes).

Des compléments d'information ont été communiqués au commissaire-enquêteur lors de la remise du procès-verbal de synthèse et lors de différentes communications téléphoniques ou courriels.

1.3. Déroulement et bilan de l'enquête

1.3.1 - Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions dans les locaux des services techniques de la mairie de Nîmes (siège de l'enquête). Toutefois des erreurs sur les adresses électroniques mentionnées sur les documents d'enquête ont été identifiées (cf. Titre I § 4.3 et annexe 1.6).

L'erreur sur l'adresse électronique destinée à formuler les observations du public directement par courriels (indépendamment du registre électronique) a été détectée le 1^{er} août, soit la veille de la clôture de l'enquête.

Dans l'hypothèse où certaines personnes n'auraient pas pu formuler leurs observations du fait de ces erreurs, le commissaire-enquêteur a décidé une prolongation de 15 jours de l'enquête – comme le permet la réglementation – accompagnée d'une information complémentaire du public (cf. annexe 1.5).

L'enquête nominale s'est donc déroulée du 4 juillet au 2 août inclus et la prolongation d'enquête du 3 août au 17 août 2023 inclus.

Le commissaire-enquêteur a tenu 4 permanences de trois heures les 4 et 19 juillet et les 2 et 17 août 2023 au siège de l'enquête afin d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions.

Durant toute l'enquête, le dossier d'enquête complet ainsi qu'un registre pour annotation des observations ont été mis à la disposition du public dans un local des services techniques de la mairie de Nîmes aux heures d'ouverture au public. L'intégrité de ces documents a été régulièrement contrôlée par des agents de la mairie ainsi que par le commissaire-enquêteur lors de ses permanences. Aucun incident n'a été à déplorer.

Dans le cadre de la dématérialisation des enquêtes publiques, l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête est resté consultable sur le site d'un registre électronique spécifique ainsi que sur le site de la ville de la mairie de Nîmes durant toute la période de l'enquête. Les observations et propositions du public pouvaient être formulées sur ce registre électronique ainsi que sur une adresse électronique spécifique.

En outre, un poste informatique dédié a été installé et mis à disposition du public dans les locaux des services techniques de la mairie de Nîmes pour permettre aux personnes ne disposant pas d'internet d'intervenir par voie électronique.

1.3.2 - Bilan de l'enquête – Analyse des observations

Après clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse de l'ensemble des observations et propositions formulées par les Personnes Publiques Associées (préalablement à l'enquête) et par le public (au cours de l'enquête). Ce procès-verbal a été remis et commenté en main propre au représentant du maître d'ouvrage le 21 août 2023 (cf. annexe 3.1).

Le maître d'ouvrage a transmis en retour ses réponses au commissaire-enquêteur le 13 septembre 2023 par courrier électronique en insérant celles-ci dans le procès-verbal de synthèse. Le délai de réponse réglementaire de 15 jours n'ayant pu être tenu par le maître d'ouvrage, la date limite de remise du rapport du commissaire-enquêteur a été reportée au 29 septembre 2023 (Cf. annexe1.7).

Contributions des Personnes Publiques Associées (PPA)

La totalité des personnes publiques consultées préalablement à l'enquête a produit une réponse. 5 personnes publiques ont formulé des observations ou réserves, 5 personnes publiques n'ont formulé aucune observation.

Contributions du public

85 contributions (hors doublons) ont été déposées par le public en cours d'enquête.

Sur ces 85 contributions, 15 ont été déposées par des comités de quartiers, associations ou groupes divers et 70 par des particuliers. De nombreuses contributions constituent des documents détaillés comportant plusieurs observations et propositions sur différents sujets.

Remarque : Ces observations ont été analysées de manière détaillée dans les chapitres 6 et 7 du rapport d'enquête publique (cf. Titre I). Ces chapitres comportent pour chaque observation :

- une synthèse de l'observation,
- la réponse du maître d'ouvrage (ville de Nîmes),
- le cas échéant, le commentaire du commissaire-enquêteur.

2. AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 . Avis sur l'information du public

2.1.1 - Information sur la tenue de l'enquête

Les moyens d'information et d'affichage rappelés précédemment (cf. § 1.2.4) ont permis une large diffusion de l'information relative à la tenue de l'enquête, au-delà de ce qu'exige la réglementation.

Je considère que la mise en place de l'avis d'enquête (format A2 sur fond jaune) en de nombreux points de la ville (19 lieux au total), en particulier dans les quartiers les plus concernés, a permis une large diffusion de cette information.

La prolongation de l'enquête pour une durée de 15 jours, a fait l'objet d'une information complémentaire satisfaisante et d'un affichage spécifique sur les mêmes lieux que l'avis initial. Il est à noter que cette prolongation de l'enquête a permis de recueillir 21 contributions supplémentaires du public.

Remarque : il est regrettable que l'information ainsi communiquée au public ait été entachée par une erreur sur le libellé de l'adresse électronique, erreur qui a justifié la prolongation de l'enquête. Voir mon avis sur l'impact de cette erreur au § 2.2 ci-après.

2.1.2 - Information sur le contenu du projet

Le dossier d'enquête mis à disposition du public durant toute la période de l'enquête (dossier papier déposé au siège de l'enquête et dossier consultable sur le registre électronique) a permis d'informer le public sur le contenu du projet.

Ce dossier est volumineux et exhaustif. Il comporte en particulier une actualisation du tome 3 du rapport de présentation du PLU révisé en 2018 « Explication des choix retenus » et les plans cadastraux de l'ensemble de la ville de Nîmes.

La note de présentation constitue une synthèse qui définit les principaux objectifs et décrit clairement les modifications prévues.

Les modifications apportées au règlement du PLU apparaissent clairement (apports surlignés en jaune et suppressions barrées).

Je considère que ces documents permettent une bonne information et une bonne compréhension par le public des modifications prévues par le projet soumis à l'enquête.

2.2. Avis sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté municipal du 2 juin 2023 complété par l'avis de prolongation de l'enquête, s'est déroulée du mardi 5 juillet au jeudi 17 août 2023 inclus dans de bonnes conditions conformément à la réglementation. Mes permanences ont donné lieu à une forte participation du public et aucun incident n'a été à déplorer.

L'erreur relative à l'adresse électronique n'a été identifiée que la veille du jour de clôture de l'enquête. J'ai donc décidé, en concertation avec le maître d'ouvrage, de prolonger l'enquête pour une durée de 15 jours – conformément à la réglementation – afin de permettre aux personnes qui auraient pu rencontrer des difficultés pour transmettre leur contribution par courriel de le faire sur une adresse électronique valide.

Suite à cette prolongation et compte tenu :

- du fait que les contributions pouvaient être déposées normalement sur le registre numérique et sur le registre papier (ce qui correspond à 86 % des interventions),
- que les courriels adressés à la mauvaise adresse faisaient l'objet d'un retour d'erreur et qu'un numéro de téléphone – mentionné sur l'avis d'enquête – était disponible pour s'informer,
- que l'enquête a été prolongée de 15 jours après correction de l'erreur et avec une large information du public,

je considère que ce dysfonctionnement n'a pas empêché les personnes désireuses de s'exprimer de transmettre leurs contributions.

Par ailleurs, il est à noter que de nombreux intervenants ont déploré le fait que l'enquête se déroule au cours d'une période de vacances. La prolongation de cette enquête avait également pour objectif de permettre aux personnes absentes au cours de mois de juillet de s'exprimer jusqu'au 17 août. Cette hypothèse s'est avérée exacte puisque 21 contributions ont été déposées lors de cette période de prolongation.

3. AVIS SUR LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Il est à noter que cette enquête a été perçue par le public comme un moyen d'expression portant sur l'ensemble du PLU mais allant aussi bien au-delà de celui-ci en abordant les sujets les plus variés. Seule une partie des observations et propositions formulées par le public est en rapport direct avec les modifications prévues dans ce projet.

Le public s'est révélé globalement assez critique à l'égard de la municipalité en dénonçant en particulier :

- le fait que l'enquête ait lieu en été, compte tenu des vacances,
- un manque de concertation, en particulier avec les comités de quartiers,
- une insuffisance d'actions en matière d'environnement,
- une non prise en compte du réchauffement climatique,
- le projet de contournement ouest de la ville,
- le projet « kilomètre delta », allant de pair avec la demande d'un parking de covoiturage dans cette zone.

De nombreuses contributions comportent des propositions très détaillées concernant le développement de la ville de Nîmes en général, allant jusqu'à proposer des variantes aux projets en cours, voire des contre-projets.

Les observations en rapport avec le projet ont fait l'objet de réponses et d'explications par le maître d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse. Je considère que ces réponses sont globalement satisfaisantes et cohérentes avec le PADD actuel, avec les objectifs de développement de la ville et avec les objectifs de protection environnementale et patrimoniale.

La nécessité d'anticiper le réchauffement climatique et d'aménager la ville en conséquence (îlots de fraîcheur ; suppression des îlots de chaleur ; espaces verts ; sauvegarde des jardins existants ; protection de la garrigue habitée) a été largement abordée par le public avec une grande motivation, sans doute du fait que l'enquête s'est déroulée sous une canicule pratiquement permanente mais aussi parce la ville de Nîmes est particulièrement exposée aux fortes chaleurs.

Une réponse sur ce sujet est apportée par la ville qui annonce qu'elle travaille actuellement à la prise en compte de la loi « Climat et Résilience » au travers d'un guide pour « la qualité des logements et du cadre de vie ».

Ce guide, complémentaire au PLU, vise à accompagner les opérations immobilières pour une meilleure prise en compte des préoccupations des pouvoirs publics et des citoyens sur les questions environnementales telles que la qualité des logements, le bio-climatisme, les énergies renouvelables, la nature en ville, la lutte contre les îlots de chaleur, les déplacements, la protection contre les risques naturels et la protection de la biodiversité.

Je considère que ce guide, compte tenu de ses objectifs, devrait répondre, au moins partiellement, aux souhaits du public dans ces domaines exprimés au cours de cette enquête.

Un autre motif d'inquiétude exprimé dans un grand nombre de contributions concerne la maîtrise foncière. La construction d'immeubles remplaçant des habitats individuels, la suppression de jardins privés ou d'espaces verts, la suppression d'arbres patrimoniaux sont contestées.

Dans ce domaine, le développement de la ville est fondé sur la loi ALUR qui vise, entre autres, à limiter le développement des zones urbaines au détriment des zones agricoles et naturelles et à densifier les zones urbaines existantes. La ville de Nîmes a fait le choix de ne pas appliquer cette densification à la zone dite des « garrigues habitées » (classée Nh) qui reste inconstructible pour des raisons environnementales, une option à laquelle le public semble adhérer dans sa majorité. Il en résulte sans doute un développement accru des autres zones urbanisées de la ville maîtrisé toutefois par des prescriptions environnementales et de protection du patrimoine architectural et paysager.

Les modifications éventuelles des zones urbanisées sont des sujets qui pourront concerner la prochaine révision du PLU. A ce jour, je considère que les choix faits par la ville de Nîmes, en particulier par la volonté de protéger la zone Nh, constituent un bon compromis.

Observations et propositions hors sujet :

De nombreuses observations et propositions font l'objet de documents détaillés qui ne sont pas en rapport avec le contenu et la raison d'être d'un PLU ou qui nécessiteraient une révision de celui-ci.

Je considère toutefois que ces observations et propositions constituent des documents intéressants issus de réflexions collectives (comités de quartier ; associations, etc.). Ils méritent pour la plupart d'être analysés et débattus avec leurs auteurs par la ville de Nîmes pour les projets à venir.

4. AVIS SUR LE CONTENU DU PROJET

Ce chapitre reprend sous un descriptif simplifié les 16 points, objets de ce projet de modification du PLU de la ville de Nîmes. La description détaillée de ces modifications a fait l'objet de la « Note de présentation » (139 pages) du dossier soumis à la présente enquête publique. Cette note de présentation détaille clairement les justifications de chacune de ces modifications et les objectifs correspondants.

Chaque point s'accompagne ici de commentaires ou d'avis du commissaire-enquêteur.

Point 1 : Préciser et améliorer au sein des différentes zones, la rédaction de plusieurs articles du règlement écrit ainsi que le préambule et les annexes afin d'améliorer leur compréhension, d'adapter certaines règles et de corriger des erreurs matérielles.

Ce point comporte lui-même 20 modifications repérées de A à T dans le dossier d'enquête.

La plupart de ces modifications contribuent à une amélioration et une rationalisation du PLU actuel. Elles ont pour objectifs :

- la correction d'erreurs matérielles (modifications A, D, G),
- l'adaptation et la mise en cohérence avec le Code de l'urbanisme (modification A),
- l'harmonisation et la rationalisation des règles, sans impacts significatifs sur leurs objectifs (modifications B, I, N, O),
- la clarification et l'amélioration de la lisibilité de certaines règles afin d'éviter les ambiguïtés et les erreurs d'interprétation (modifications C, E, F, H, J, M, S),
- la mise à jour des prescriptions (performances énergétiques et environnementales) suite à la nouvelle Règlementation Environnementale des bâtiments RE 2020 (modification K),
- l'encadrement des changements de destination en zone A afin de respecter le caractère patrimonial des mas et la qualité paysagère (modification P).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces modifications constituent des adaptations et des améliorations du PLU actuel et n'appellent pas d'observations particulières.

Les autres modifications figurant dans le point 1 constituent des adaptations plus importantes :

- Modification L : Autoriser le logement étudiant en zone VUEe.

Avis du commissaire-enquêteur :

L'objectif est de repenser le site Eerie (Ecole pour les études et la recherche en informatique et électronique) sur le Parc Georges Besse pour créer le parc E-novia (formation, recherche et innovation, coworking, santé, mobilité). La ville souhaite conforter cette polarité universitaire et créer pour cela des logements étudiants de proximité. Cette modification du règlement est cohérente avec le projet de développement universitaire envisagé par Nîmes Métropole et la CCI du Gard en partenariat avec la ville de Nîmes.

- Modification Q : Ajuster et préciser la réglementation de la zone Nh.

Avis du commissaire-enquêteur :

L'objectif porté par la ville est de préserver la vocation des garrigues en tant que « jardin habité » et de restreindre fortement la constructibilité dans ces secteurs à grands enjeux environnementaux et patrimoniaux. Seules des extensions limitées des constructions existantes sont envisagées. Les modifications prévues dans le règlement du PLU et les réponses apportées par le maître d'ouvrage paraissent cohérentes avec cet objectif. Je formule toutefois les observations suivantes :

- Compte tenu du classement N de cette zone et des problèmes actuels relatifs à la gestion de l'eau, l'aire de 50 m² autorisée pour les piscines me paraît excessive.
- Le fait de n'autoriser qu'un seul logement par tènement bâti constitue une contrainte qui ne paraît pas contribuer de manière significative à la protection environnementale de cette zone. Le partage en deux logements d'une habitation (pour des besoins familiaux par exemple), sans extension ni emprise au sol supplémentaire, pourrait être autorisé.

- Modification R : Autoriser les bassins d'agrément en secteur NTo.

Avis du commissaire-enquêteur :

L'autorisation de bassins d'agrément (piscines) sur cette zone est cohérente avec la vocation du secteur NTo destiné à des activités de loisirs et équipements sportifs à caractère privé ainsi que d'hébergement touristique. Toutefois, comme pour la zone Nh, compte tenu du classement N de cette zone et des problèmes actuels relatifs à la gestion de l'eau, l'aire de 50 m² autorisée me paraît excessive.

- Modification T : Modifier le règlement graphique d'un tènement foncier contigu à l'aérodrome de Courbessac.

Avis du commissaire-enquêteur :

Ce tènement est actuellement classé en zone UM (destinée aux activités militaires, de casernement, de Police, Gendarmerie et Protection Civile). Si cette destination n'est plus d'actualité et si l'absence de besoins dans ce domaine est validée, il est pertinent, compte tenu de la situation de ces terrains à l'entrée Est de la ville, de classer ces terrains en zone VUEc afin d'y permettre l'implantation de bureaux et services.

Point 2 : Adapter le règlement de la zone UC et UD afin de supprimer le bonus de constructibilité dans le cas d'opérations exemplaires en matière énergétique (rendu obsolète par l'entrée en vigueur au 1er janvier 2022 de la RE 2020) et d'augmenter les espaces libres pour les constructions.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une mise en cohérence du règlement du PLU avec la Règlementation environnementale « RE 2020 » qui fixe désormais le niveau d'exemplarité conditionnant l'obtention du « bonus » de constructibilité comme la norme minimale à atteindre.

Point 3 : Protéger le cadre paysager des abords du Jardin de la Fontaine en limitant la constructibilité de la parcelle DV 331.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le classement en « Espace boisé classé » (EBC) de ce terrain qui surplombe les Jardins de la Fontaine paraît indispensable. Il ne serait pas envisageable, pour la protection paysagère de ce site remarquable, de construire des bâtiments tels que le permet la zone UC. Ce classement est par ailleurs cohérent avec le projet d'extension du Site Patrimonial Remarquable (SPR) actuel qui se justifie pleinement.

Point 4 : Modifier le zonage et le règlement au sein de la zone VUE et de ses sous-secteurs afin de permettre la valorisation d'un terrain non bâti situé en bordure de la zone d'activité Kilomètre Delta (entre l'avenue Maurice Trintignant et la voie d'accès au péage de la sortie Nîmes Ouest).

Suite à appel à projet, il a été retenu sur cette zone la construction d'un immeuble de bureaux (4 000 m² de surface de plancher ; R + 9).

Avis du commissaire-enquêteur :

Ce projet a fait l'objet d'une contestation du public – intervenu lors de l'enquête – qui considère par ailleurs qu'une aire de covoiturage est indispensable sur cette zone pour accéder à l'entrée Nîmes-Ouest de l'autoroute A 9. Le maître d'ouvrage considère que ces deux réalisations sont compatibles mais il semble qu'aucune étude globale n'ait été effectuée sur ce sujet.

Les points à traiter relatifs à la réalisation de ce projet sont essentiellement les suivants :

- compatibilité avec une aire de covoiturage de capacité adaptée,
- circulation et accessibilité routière, piétonne et en modes doux,
- stationnements,
- impacts sur les activités voisines et sur le réseau routier existant,
- implantation des aménagements paysagers prévus.

Je considère qu'une étude de faisabilité globale intégrant tous ces sujets est à réaliser en partenariat avec Nîmes Métropole.

Point 5 : Modifier le règlement et les dossiers annexes afin d'intégrer les nouvelles préconisations applicables autour de l'établissement SAS NIMERGIE classé en zone II UE (contraintes liées aux risques technologiques).

Avis du commissaire-enquêteur :

Cet établissement est classé ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) et est soumis à autorisation. Il présente des risques technologiques liés à son activité (explosion ou fuite de gaz). L'adaptation des règles d'urbanisme dans les zones soumises à des suppressions accidentelles paraît cohérente avec le risque induit et va dans le sens d'une meilleure protection des riverains.

Point 6 : Mettre en cohérence le règlement écrit de la zone VIII AU (Parc Georges Besse 2) en matière de stationnement avec la réglementation du PPRI.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une mise en conformité du PLU avec le PPRI (Plan de prévention contre le risque inondation) établi par l'Etat dont les règles ont priorité sur celles du PLU.

Point 7 : Mettre en place une Servitude d'Attente de Projet (SAP) – dorénavant appelé Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) – dans le cadre du projet métropolitain «Porte Ouest ».

Avis du commissaire-enquêteur :

La création de ce PAPAG pour une durée de 5 ans s'inscrit dans la volonté de valoriser le secteur de la Porte Ouest de Nîmes. Cette servitude a pour objectifs :

- d'aménager ce secteur considéré comme stratégique et de permettre de lui assurer une restructuration cohérente,
- de repenser l'aménagement de la zone et de la diversifier,
- de permettre la réalisation d'un projet concerté, associant acteurs publics et privés en collaboration avec la ville de Nîmes.

Je considère que cette procédure, prévue par le code de l'urbanisme, est favorable à un développement cohérent et organisé de cette zone stratégique. La réussite de cette opération d'ensemble sera conditionnée par la qualité du projet global que devront élaborer les différents acteurs dans les 5 années à venir. Une coordination et un processus de prise de décisions devront être mis en place.

Point 8 : Classer en secteur Ni des parcelles ayant bénéficié d'une procédure de délocalisation amiable des constructions afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation et apporter des précisions sur la définition de la zone Ni dans le règlement.

Avis du commissaire-enquêteur :

Cette procédure de délocalisation amiable va dans le sens d'une meilleure protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation. Cette modification constitue une régularisation des parcelles ayant bénéficié de cette procédure.

Point 9 : Homogénéiser graphiquement les emprises des Zones Non Aedificandi (ZNA) au niveau de certains Ronds-Points.

Cette adaptation consiste à transformer les ZNA « rectangulaires » de 4 ronds-points de l'avenue Salvador Allende en des ZNA « rondes ».

Avis du commissaire-enquêteur :

Cette modification permet d'homogénéiser les ZNA au niveau des ronds-points de l'avenue Salvador Allende. Au vu des plans présentés dans le dossier une forme circulaire qui épouse la forme des ronds-points paraît plus rationnelle que la forme rectangulaire actuelle.

Point 10 : Créer, supprimer ou modifier des emplacements réservés et changer la destination de certains bénéficiaires.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une actualisation des Emplacements Réservés liés à l'évolution des projets. Ainsi certains Emplacements Réservés sont supprimés, modifiés et créés. Il est à noter que les créations correspondent essentiellement à des élargissements de voies pour répondre à de nouveaux besoins (amélioration de la sécurité routière ; pistes cyclables ; piétonisation ; stationnement ; etc.).

Point 11 : Prendre en compte graphiquement et réglementairement la suppression des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Rond-Point Nord et du Mas de Vignoles.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une mise à jour des règlements écrits et graphiques suite à la clôture administrative de de deux ZAC.

Point 12 : Classer une capitelle et des arbres remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme (protections patrimoniales).

Avis du commissaire-enquêteur :

Ces classements vont dans le sens d'une protection du patrimoine architectural, urbain et paysager qui a été fortement sollicitée par le public en cours d'enquête. A noter que plus de 600 capitelles sont actuellement protégées.

Point 13 : Prendre en compte dans le règlement la protection des immeubles labellisés «Architecture Contemporaine Remarquable » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. 8 immeubles sont concernés par ce classement.

Avis du commissaire-enquêteur :

Suite au décret du 28 mars 2017, le label « Architecture Contemporaine Remarquable » est attribué aux ensembles architecturaux, ouvrages d'art de moins de 100 ans présentant un intérêt architectural ou technique suffisant. Cette mise en conformité vis-à-vis du décret est intéressante et va dans le sens d'une meilleure protection du patrimoine architectural contemporain, souvent négligé ou incompris par rapport au patrimoine architectural ancien.

Point 14 : Rectifier une erreur graphique en prenant en compte la suppression des Z.A.C. DU Saut du Lièvre de Valdegour et d'Esplanade Sud.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il s'agit d'une correction d'erreur sur le plan général des ZAC (mise en conformité par rapport aux documents graphiques et au règlement du PLU) qui n'appelle pas de remarque particulière.

Point 15 : Modifier ou supprimer certaines marges de recul.

Deux marges de recul sont supprimées (rues Sainte Perpétue et Tour de l'Evêque) suite à l'abandon de projets d'élargissement.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La suppression de ces marges de recul (espaces de retrait par rapport à la voie publique inconstructibles) correspond à une actualisation du PLU suite à l'abandon de projets d'élargissement de ces voies.

Point 16 : Mettre à jour le dossier des annexes.

Ce point comporte 8 modifications dans le dossier des annexes repérées de A à H dans le dossier d'enquête :

A – Nouvelle réglementation Retrait-Gonflement d'Argile.

B – Adapter les prescriptions liées au risque incendie et feux de forêt à la nouvelle réglementation. C – Prise en compte risque Radon.

D – Mise en œuvre d'une Servitude d'Utilité Publique (canalisation souterraine d'eau d'irrigation)

E – Réactualisation d'une Servitude d'Utilité Publique (zones de danger liées aux canalisations de gaz naturel suivant arrêté préfectoral).

F – Réactualisation de deux périmètres de zones de préemption pour prendre en compte l'évolution des projets d'aménagement.

G – Intégration de deux périmètres de prise en considération de projet (sursis à statuer suivant le code de l'urbanisme) et suppression du périmètre d'étude de Védelin.

H – Suppression du PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble) Mas de Teste suite à clôture de ce PAE par délibération du Conseil municipal.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces modifications sont liées à l'évolution de la législation ou à une mise en conformité avec le contenu du PLU et n'appellent pas de remarque particulière.

5. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Ce projet de 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nîmes a donné lieu à une participation importante du public au cours de la présente enquête publique.

Le public s'est exprimé largement, au-delà du contenu du projet, sur le PLU en général ainsi que sur la politique de la Ville de Nîmes dans différents domaines. Il est à noter que de nombreuses observations et propositions sont hors sujet et relèvent d'une procédure de révision du PLU ou ne concernent pas celui-ci.

Je considère toutefois que certaines de ces observations et propositions hors sujet sont constituées d'études et de réflexions détaillées et argumentées. Elles présentent un intérêt pour les actions et projets à venir de la ville et pourront servir de base à de prochaines concertations.

En ce qui concerne le projet soumis à l'enquête, les observations et propositions entrant dans le périmètre du projet ont reçu des réponses de la part du maître d'ouvrage globalement satisfaisantes et cohérentes avec les grandes orientations d'aménagement de la ville.

Mon avis sur l'ensemble du projet soumis à la présente enquête publique est le suivant :

Compte tenu :

- de mes avis développés précédemment,
- des observations formulées par les personnes publiques et le public et des réponses du maître d'ouvrage y afférentes,
- du déroulement de l'enquête dans de bonnes conditions,
- de la prolongation de la durée de l'enquête pour pallier les erreurs d'adressage électronique,

j'émet un avis favorable au projet de 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Nîmes.

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

La réalisation du projet immobilier prévu à proximité de l'échangeur « Nîmes Ouest » sur la Zone d'Activité « Kilomètre Delta » (point 4 du Chapitre 4) devra être précédée d'une étude de faisabilité globale en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole. Cette étude devra démontrer :

- que la réalisation d'une aire de covoiturage de capacité adaptée est compatible avec ce projet immobilier sur le même secteur,
- que l'accessibilité et la circulation pour les différents modes de déplacement (routier, modes doux ; piétonnier) pourront s'effectuer en sécurité et de manière rationnelle sur ce secteur,
- que les besoins en stationnements seront assurés,
- que l'impact sur les activités voisines et sur le réseau routier existant seront acceptables.

Les Angles (Gard), le 26 septembre 2023

Le commissaire-enquêteur

Jean-Louis BLANC

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JL Blanc', written over a horizontal line.